

## Anlage 2

### **Verfahrensweise**

Zur weiteren Vorgehensweise der Bewertung von städtischen Bauland und bezüglich der unter Anlage 1 Punkt 2 genannten Entwicklungsstufen werden zunächst folgende Festlegungen getroffen:

1. Im Rahmen der doppischen Bewertung wird die Entwicklungsstufe Flächen der Land- und Forstwirtschaft durch die Stufe nicht bebaubare Flächen ersetzt. Diese Entscheidung wird damit begründet, dass eine Vielzahl städtischer Grundstücke existieren, die nicht Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind, aber auch keine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft darstellen und ebenfalls nicht bebaubar sind.
2. Die Entwicklungsstufe Rohbauland beinhaltet zum einen Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, die Erschließung aber noch nicht gesichert ist und zum anderen Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzweckmäßig gestaltet sind (nicht selbständig bebaubar), sog. Arrondierungsflächen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Arrondierungsflächen keine selbständige Entwicklungsstufe darstellen, sondern lediglich wie Rohbauland zu behandeln und auch dementsprechend zu bewerten sind. Es sollte jedoch im Rahmen der Bewertung vermerkt werden, ob es sich bei einem unbebauten Grundstück um Rohbauland oder um eine Arrondierungsfläche handelt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Festlegungen ist für die Bewertung folgender Ablauf vorgesehen:

1. Im Amt für Stadtfinanzen werden für jedes Grundstück der verschiedenen Nutzungsarten die entsprechenden Daten aus der Grundstücksdatenbank Archikart sowie der Geodatenauskunft (WebGIS) ausgewertet und prüfsicher abgelegt.
2. Im Anschluss werden durch das Amt für Stadtfinanzen die Grundstücke anhand der in **Anlage 3** festgelegten Kriterien gefiltert und soweit möglich einer der Entwicklungsstufen zugeordnet. Das Vorliegen der Kriterien wird anhand von öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie B-Plänen, Flächennutzungsplan, etc. geprüft und festgestellt. Die Feststellung ist zu dokumentieren.

Zweifelsfälle bei der Zuordnung von Grundstücken sind mit dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste abzustimmen. Dazu werden diesem die Grundstücksdaten digital zur Verfügung gestellt.

Soweit die Grundstücke einer Entwicklungsstufe zugeordnet werden können, ist dies kurz zu begründen und anschließend in Form eines Kurzprotokolls für das jeweilige Grundstück dem Amt für Stadtfinanzen innerhalb von zwei Wochen digital zur Verfügung zu stellen.

Die Stufenzuordnung durch das Amt für Stadtfinanzen oder durch das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste bildet die Grundlage für die weitere Verarbeitung in der Anlagenbuchhaltung und wird Bestandteil der jeweiligen Grundstücksakte.

3. Soweit Grundstücke der Stufe nicht bebaubare Flächen zugeordnet werden, erfolgt die Bewertung des Grundstücks nach dessen ursprünglicher Nutzungsart (z. B. Ackerland, Waldfläche etc.) entsprechend der Regelungen der Bewertungsrichtlinie „unbebaute Grundstücke“.
4. Grundstücke ohne Anschaffungs- und Herstellungskosten, die der Stufe Bauerwartungsland, Rohbauland / Arrondierungsflächen oder baureifes Land zugeordnet werden, sind mit dem jeweiligen v. H.-Satz des Bodenrichtwertes, wie in **Anlage 3** dargestellt, zu bewerten.
5. Im Rahmen der Bewertung werden durch das Amt für Stadtfinanzen die unbebauten Grundstücke, welche als Bauerwartungs-, Rohbauland oder baureifes Land eingestuft wurden, eine der nachfolgenden Anlagearten zugeordnet:

Anlageart

335010	Vermarktungsflächen in Gewerbegebieten
335011	Bauerwartungsland
335012	Rohbauland/Arrondierungsflächen
335013	Baureifes Land

Diese Anlagearten bilden einen Teil der Grundstruktur des gesamtstädtischen Vermögensbestandes. Auf dieser Basis sind Auswertungen mit der Anzahl der Grundstücke sowie der Buchwerte jederzeit möglich.

Um eine einheitliche Datenstruktur zwischen der Anlagenbuchhaltung und der Grundstücksdatenbank in Archikart zu erreichen, stellt das Amt für zentrales Gebäudemanagement den jederzeitigen Abgleich der Grundstücke (Anzahl, Fläche etc.) durch eine Auswertungsdatenbank sicher. Die betroffenen Grundstücke werden dann schrittweise durch das Amt für Stadtfinanzen den Anlagearten zugeordnet und im Archikart entsprechend gekennzeichnet.

Die Zuordnung dieser Grundstücke erfolgt in der Anlagenbuchhaltung zum Bestandskonto „1552000 – Grundstücke in Entwicklung“.

Die Grundstücke werden grundsätzlich als realisierbares Vermögen eingestuft.

6. Das Rechnungsprüfungsamt prüft den Bewertungsprozess begleitend.