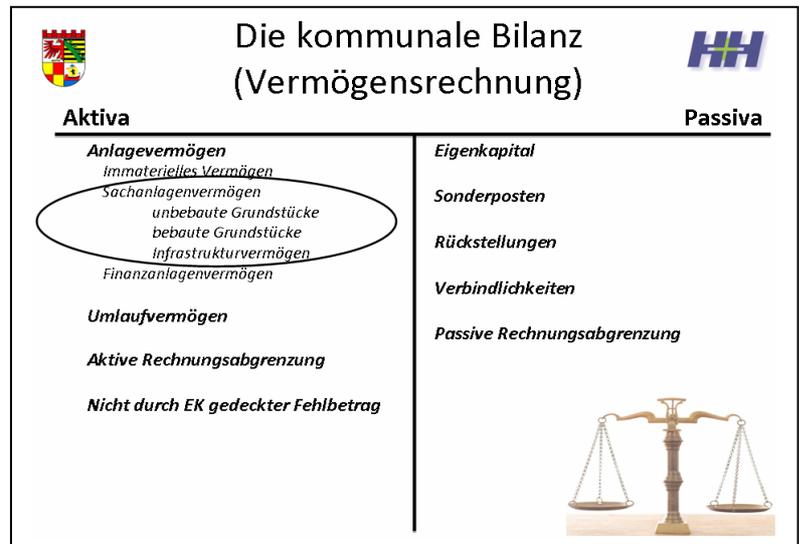


In Ergänzung zu den Informationsvorlagen IV/034/2007/II-20 sowie IV/038/2007/II-20 wird nachfolgend zu dem Stand des Teilprojekts Eröffnungsbilanz berichtet sowie die notwendigen Voraussetzungen für einen erfolgreichen Projektfortschritt dargestellt.

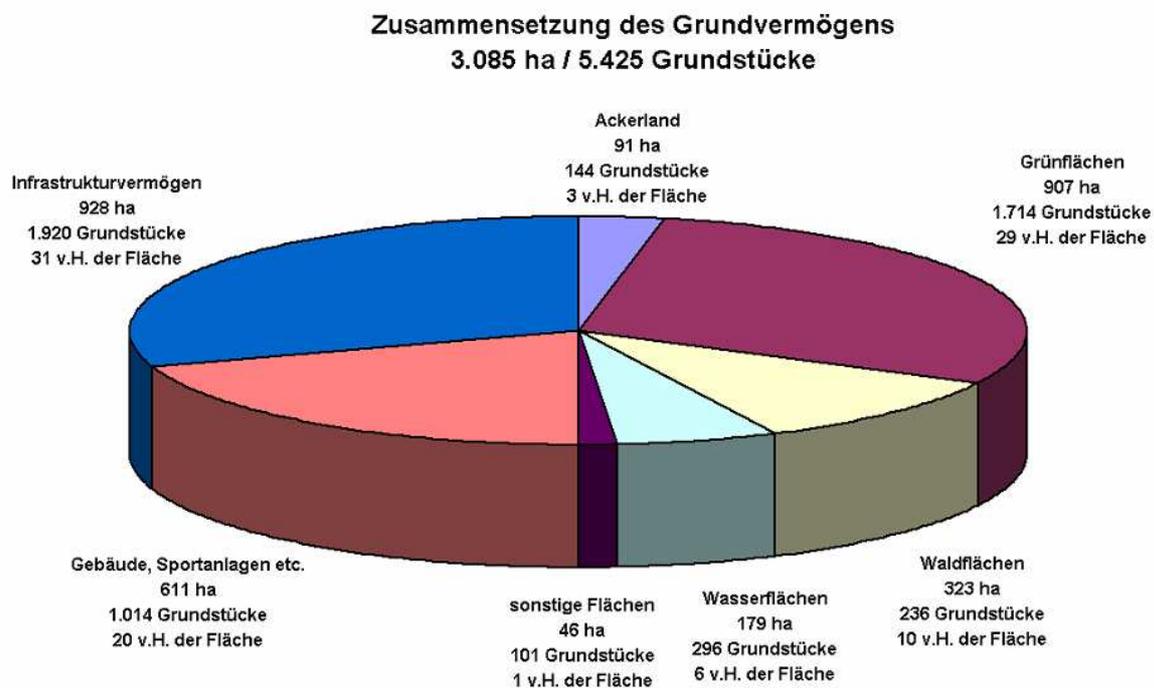
Die Erstellung der Eröffnungsbilanz und der damit verbundenen Erfassung und Bewertung des kommunalen Vermögens gestaltet sich sehr vielschichtig.

Der Schwerpunkt der Arbeit in diesem Teilprojekt liegt daher zunächst im Bereich des **Sachanlagevermögens**, da es sich hierbei um die werthaltigsten Vermögenspositionen in der kommunalen Bilanz handelt.



Grundstückserfassung und -bewertung

Mitte 2007 wurde mit der Erfassung aller kommunalen Grundstücke im Archikart/GIS begonnen. Bis auf wenige Restflächen ist die Erfassung abgeschlossen. Die Gliederung des kommunalen Grundvermögens zeigt dabei nachfolgende Grafik.



Stand: 12/08

Die erarbeitete Datenbank dient als Grundlage für die weiteren Schritte in diesem Teilprojekt sowie für das Grundstücks- und Gebäudemanagement.

Es ist nun erforderlich, dass die Grundstücksdatenbank durch das Amt für zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement in Abstimmung mit dem Amt für Stadtfinanzen gepflegt und aktualisiert wird.

Bei der Bewertung der Grundstücke ist jedoch zu berücksichtigen, dass soweit keine Anschaffungskosten vorliegen (Regelfall), die Grundstücke nach den geltenden Bodenrichtwerten bzw. Pauschalwerten nach der Bewertungsrichtlinie des Landes zu bewerten sind.

Da die Bodenrichtwerte im Regelfall jährlich aktualisiert werden, wurde die Bewertung der Grundstücke in der Projektablaufplanung an das Ende gestellt, um einen evtl. Doppelaufwand durch notwendige Korrekturen an den Bewertungsergebnissen zu vermeiden.

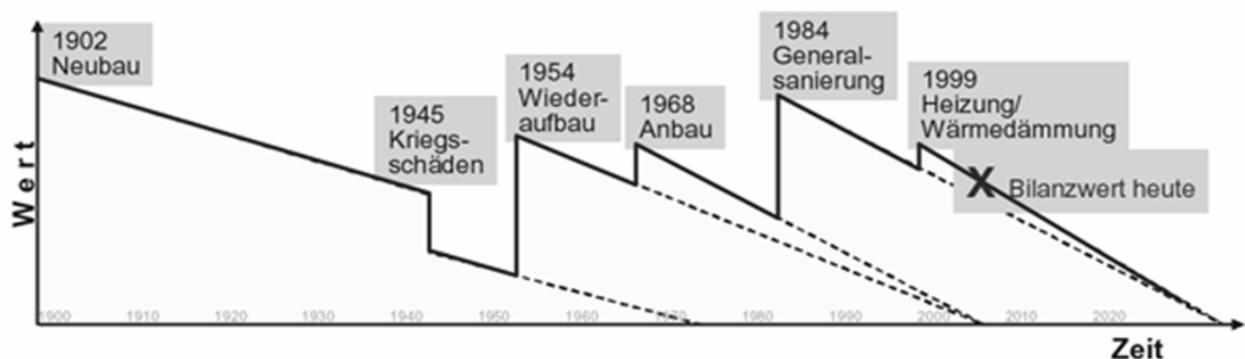
Gebäudezustandserfassung und -bewertung

Im Bereich der Gebäude wurde eine entsprechende Bewertungsrichtlinie erarbeitet und in der Projektleitungsgruppe Doppik abgestimmt.

Weiterhin liegt eine erste Übersicht aller der im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau stehenden Gebäude vor. Derzeit wird von insgesamt 608 Gebäuden ausgegangen, wobei die Anzahl im Zuge des Projektfortschrittes weiter konkretisiert wird. Insofern können sich hier noch Änderungen ergeben. Soweit für die Gebäude keine Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bekannt sind, ist eine Bewertung mittels vorsichtig geschätzter Zeitwerte nach dem Sachwertverfahren erforderlich. Dies gilt nach der Bewertungsrichtlinie des Landes insbesondere für alle vor dem 01.01.1991 errichteten Gebäude.

Für die nach dem 01.01.1991 gebauten bzw. erworbenen Gebäude ist eine Bewertung mittels Anschaffungs- und Herstellungskosten erforderlich. Dabei müssen sämtliche Werte zu den Einzelmaßnahmen ermittelt und den verschiedenen Anlagearten (Gebäude, Außenanlagen, Grünanlagen, Ausstattung etc.) zugeordnet werden.

Die Problematik bei der Ermittlung der Zeitwerte nach dem Sachwertverfahren wird durch nachfolgende Grafik verdeutlicht.



unbekannt
kaum bzw. keine Unterlagen vorhanden

Die Bewertung dieser Gebäude erfolgt mittels den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

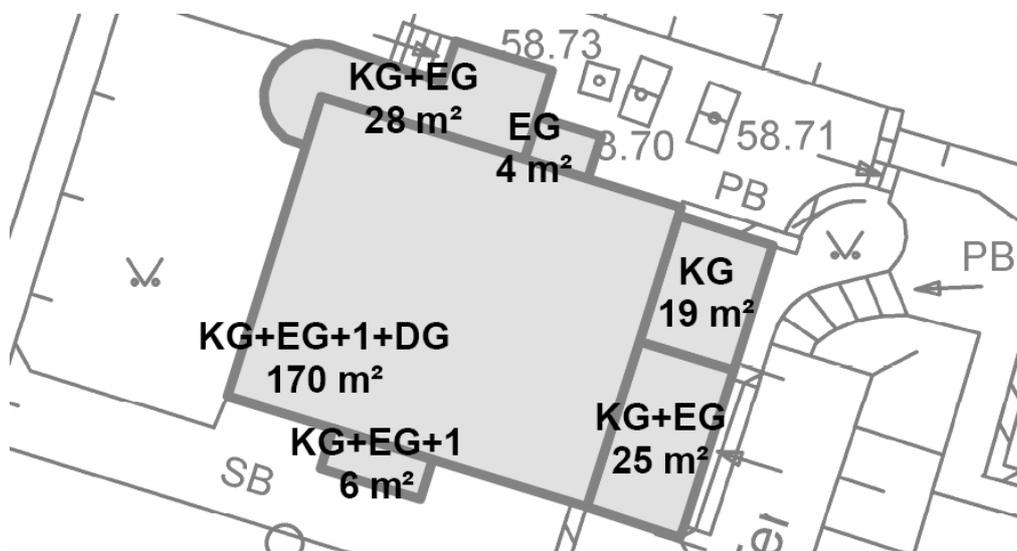
Diese geben für verschiedene Gebäudetypen und Ausstattungsstandards Herstellungskosten je m² vor, welche mit der jeweiligen Bruttogrundfläche des Gebäudes multipliziert werden. Hierzu ist eine in Augenscheinnahme der Gebäude vor Ort erforderlich, um den jeweiligen Ausstattungsstandard zu ermitteln.

Gewichtung der einzelnen Kostengruppen			
Gebäudebestandteil	Ausstattung	Ausstattungsbeschreibung	Gewichtung
Fassade	einfach	Mauerwerk mit Putz oder Flugenglattstrich und Anstrich	8,00 %
Fenster	einfach	Holz, Einfachverglasung	6,00 %
Dächer	gehoben	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard	28,00 %
Sanitär	mittel	ausreichende Toilettenanlagen, Duschräume, Installation unter Putz	16,00 %
Innenwandbekleidung der Nassräume	gehoben	Fliesen raumhoch	4,00 %
Bodenbeläge	mittel	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse)	12,00 %
Innentüren	einfach	NASSRÄUME: Fliesenfüllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	6,00 %
Heizung	gehoben	Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral	12,00 %
Elektroinstallation	gehoben	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	8,00 %

Die jeweilige prozentuale Gewichtung der Ausstattungsstandards wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Die Bruttogrundfläche wird mit Hilfe der Fachämter sowie des Vermessungsamtes anhand der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort berechnet.

Die Ergebnisse dieser Ermittlung können gleichzeitig für die Erstellung der Energiepässe durch das Amt für zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement genutzt werden.



Wurden an Gebäuden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt ist eine Verlängerung der Restnutzungsdauer erforderlich.

Hierzu werden die Sanierungsmaßnahmen mit einem Punktesystem bewertet, um im Anschluss anhand nachfolgender Matrix eine modifizierte Restnutzungsdauer zu prüfen.

Modernisierungselement	maximale Punkte	durchgeführte Maßnahmen	im Jahr	Punkte
Dacherneuerung	3			
Verbesserung der Fenster	2			
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Einbau-Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	2			
Wärmedämmung der Außenwände	2			
Modernisierung von Bädern	2			
Einbau von Bädern	3			
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken und Fußböden)	3			
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3			
		Modernisierungsgrad (Summe)		

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Modifizierte Restnutzungsdauer					
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

Sanierungsmaßnahmen nach dem Jahr 1990 an Gebäuden, welche vor dem Jahr 1991 gebaut wurden, werden wertmäßig jedoch nicht separat berücksichtigt, da diese bereits in der oben beschriebenen Ermittlung der Ausstattungsstandards einfließen. Hier erfolgt nur eine Anpassung der jeweiligen Restnutzungsdauer.

Nach Feststellung der entsprechenden ordentlichen und außerordentlichen Wertminderungen (Abschreibungen), ergibt sich der entsprechende Zeitwert des Gebäudes.

Zur Ermittlung dieser Zeitwerte ist es Voraussetzung, dass mögliche Gebäudeschäden beurteilt werden und ein wertmäßiger Abschlag gebildet wird. Nach der Ermittlung des zeitlichen Aufwandes sind die dazu erforderlichen personellen Voraussetzungen noch zu schaffen.

Straßenzustandserfassung und -bewertung

Auch im Bereich der Straßen wurde eine entsprechende Bewertungsrichtlinie erarbeitet und in der Projektlenkungsgruppe Doppik abgestimmt. Durch die oben beschriebene Grundstückserfassung liegt nunmehr ein erster Überblick über die zu bewertenden Straßen vor. Dabei wird von insgesamt 849 Straßen ausgegangen, wobei auch dies im Rahmen des Projektfortschrittes zu konkretisieren ist.

Für Straßen mit einem Baujahr nach dem 01.01.1991 lassen sich die Herstellungskosten aus den entsprechenden Rechnungen ermitteln. Für die Straßen, welche vor dem 01.01.1991 gebaut wurden, liegen jedoch kaum Informationen zu Kosten und Baujahren vor.

Weiterhin sind kaum Informationen über durchgeführte Sanierungsmaßnahme an diesen Straßen bekannt. Daher ist es erforderlich, die Zeitwerte anhand der in der Bewertungsrichtlinie des Landes vorgeschriebenen Vergleichspreise je Bauklasse (z.B. Anliegerstraße, Schnellverkehrsstraße etc.) sowie durch Zustandsabschläge zu ermitteln und die jeweiligen Restnutzungsdauern durch das nachfolgend dargestellte Verfahren zu berechnen.

Die jeweilige Restnutzungsdauer der Straße wird durch eine Vorortbeurteilung des Straßenzustandes anhand der nachfolgenden Tabelle ermittelt.

				Abschnitt 2			Abschnitt 3		
				Belag		Gewichtete Bewertung	Belag		Gewichtete Bewertung
				20	66		20	66	
		Bewertungs- rate / Fall	Gewichtung						
Spurrinnen	nicht ausgeprägt	100%	15%						
	ausgeprägt	65%	15%						
	stark ausgeprägt	30%	15%						
Allgemeine Unebenheiten	nicht ausgeprägt	100%	15%						
	ausgeprägt	65%	15%						
	stark ausgeprägt	30%	15%						
Einzel-/Netzrisse, Offene Pflasterungen	nicht ausgeprägt	100%	20%						
	ausgeprägt	65%	20%						
	stark ausgeprägt	30%	20%						
Oberflächenschäden	nicht ausgeprägt	100%	25%						
	ausgeprägt	65%	25%						
	stark ausgeprägt	30%	25%						
Flickstellen	nicht ausgeprägt	100%	20%						
	ausgeprägt	65%	20%						
	stark ausgeprägt	30%	20%						
Zustand Rinne / Bord soweit das Bord nicht zum Gehweg gehört	nicht ausgeprägt	100%	5%						
	ausgeprägt	65%	5%						
	stark ausgeprägt	30%	5%						
Zustandskennziffer						0,00			0,00
Abschreibungsdauer der Straße lt. Abschreibungstabelle						40	Jahre	40	Jahre
Restnutzungsdauer ⁹						0,0	Jahre	0,0	Jahre

Weiterhin werden die möglichen Straßenschäden vor Ort beurteilt, um im Anschluss mittels nachfolgender Übersicht einen prozentualen Wertabschlag zu bilden.

Ermittlung Qualitätsstufen für Straßen im Rahmen der Erstbewertung																			
Stufe:	Beschreibung:	prozentualer Abschlag	Ergebnis der Besichtigung																
			Abs. 2		Abs. 3		Abs. 4		Abs. 5		Abs. 6		Abs. 7		Abs. 8				
			20	66	20	66	20	66	20	66	20	66	20	66	20	66			
Qualitätsstufe I - keine Schäden	Neubau	0																	
Qualitätsstufe II - geringe Schäden	sanierte Deckschichten, leichte Unebenheiten im Längs- und Querprofil	12																	
Qualitätsstufe III - mittelmäßige kleinflächige Schäden	Rissbildung in Deckschichten, mittlere Unebenheiten im Längs- und Querprofil, kleine Versätze in Rinnen- und Bordsteinanlagen	30																	
Qualitätsstufe IV - mittelmäßige großflächige Schäden	großflächige Netzrisse, Unebenheiten im Längs- und Querprofil, Versätze in Rinnen- und Bordsteinanlagen, geringe Schäden an Nebenanlagen – jedoch keine Unfallgefahr	50																	
Qualitätsstufe V - große Schäden	größere Schlaglochbildung, Tragfähigkeitsschäden, große Unebenheiten im Längs- und Querprofil, größere Schäden an Nebenanlagen - Unfallgefahr	100																	

Auf Grund der ersten praktischen Straßenbewertungen zeichnen sich notwendige Änderungen an den bisher intern getroffenen Regelungen zur Straßenerfassung und -bewertung ab. Dies betrifft u.a. die ursprünglich vorgesehene Bildung der Straßenabschnitte (Fahrbahn, Geh- und Radwege), dem Wechsel des festgelegten Bewertungsverfahrens von der Belagsart zur Nutzungsart der jeweiligen Straßen sowie Änderungen an den bisher festgelegten Nutzungsdauern. Diese Änderungen werden derzeit mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Für die Straßenbewertung sind die entsprechenden Straßenzustände, welche vor Ort durch das Amt für Stadtfinanzen aufgenommen und eingeschätzt werden, fachlich zu überprüfen. Hierzu wird derzeit beispielhaft der Aufwand ermittelt, um im Anschluss dazu die personellen Voraussetzungen zu schaffen.

Zustanderfassung und Bewertung der Brückenbauwerke

Insgesamt sind im Stadtgebiet Dessau-Roßlau derzeit 101 Brückenbauwerke zu erfassen und zu bewerten, wobei lediglich für 30 Brücken keine Herstellungskosten vorliegen.

Da in der Bewertungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt nur geringe Vorgaben erfolgen, wird hier auf ein Verfahren aus anderen Bundesländern zurückgegriffen. Dabei werden für die 30 zu bewertenden Brücken Vergleichspreise je m² angesetzt, um zu einem fiktiven Herstellungswert zu gelangen. Im Anschluss erfolgt sowohl für Brücken mit tatsächlichen als auch mit fiktiven Herstellungskosten ein wertmäßiger Zustandsabschlag, welcher den bisherigen Werteverzehr am Brückenbauwerk wieder spiegelt. Dieser wird anhand einer Substanzkennzahl ermittelt.

Die entsprechenden Zustandsabschläge für die einzelnen Brückenbauwerke (101 Brücken) sind anhand der tatsächlichen Verhältnisse zu ermitteln.

Aufwuchserfassung und -bewertung

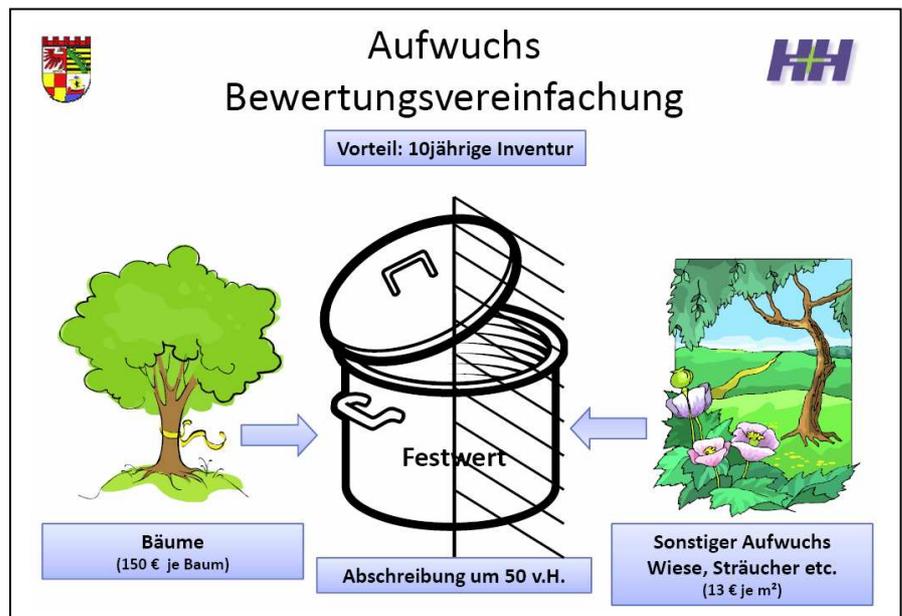
Der Aufwuchs ist nach der Bewertungsrichtlinie des Landes nur zu erfassen und zu bewerten, soweit er eine selbständige Vermögensposition für die Kommune darstellt.

Für die Stadt Dessau-Roßlau ist, insbesondere auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten bzw. in der Zukunft geplanten Investitionen, der Aufwuchs als selbständige Vermögensposition einzustufen, da Grünflächen ca. 1/3 des gesamten Grundvermögens der Stadt ausmachen. Dazu kommt der Aufwuchs im Bereich des Infrastrukturvermögens, der Gebäude und Sportanlagen etc.

Daher wurde auch für diesen Bereich eine Bewertungsrichtlinie erarbeitet und in der Projektlenkungsgruppe abgestimmt.

Zur Vermeidung eines erheblichen Arbeitsaufwandes bei der Erfassung und -bewertung als auch bei den Folgeinventuren, wird hier das sog. pauschalierte Festwertverfahren angewandt.

D.h., dass für jeden Baum ein pauschaler Wert von 150 € und für den sonstigen Aufwuchs (Wiesen, Sträucher etc.) ein Wert von 13 € m² angesetzt wird, soweit keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen.



Zu beachten ist hierbei, dass eine grundsätzliche Trennung zwischen gezielt und nicht gezielt gepflanzten Aufwuchs erfolgen muss, um kein verfälschtes Vermögensbild darzustellen. Hierzu wird vereinfacht eine Abgrenzung für verschieden Grundstücksnutzungsarten vorgenommen (z.B. Parkanlagen = gezielt gepflanzt).

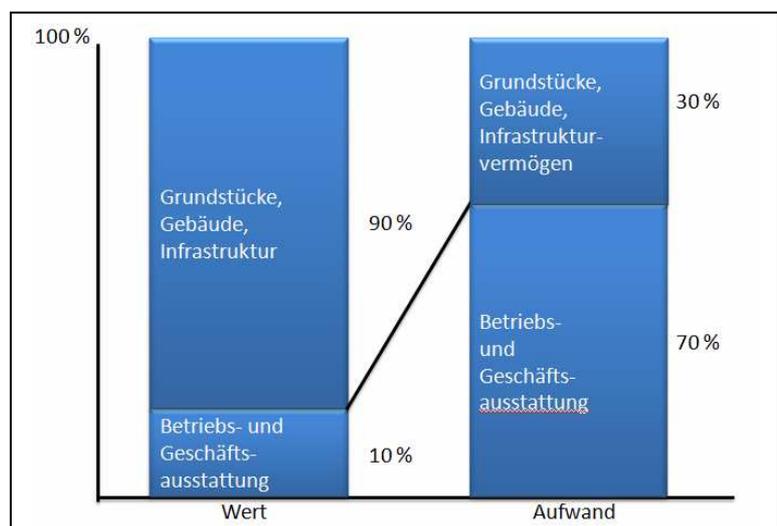
Vorteil dieses Verfahrens ist es, dass sowohl bei der Erstbewertung als auch bei Folgeinvestitionen der Festwert lediglich zu 50 v.H. abgeschrieben wird und eine Inventur nur alle 10 Jahre zu erfolgen hat.

Ziel ist es, den Aufwuchs mittels der digitalen Stadtgrundkarte zu erfassen, um eine Nutzung der Daten für andere Bereiche der Verwaltung zu ermöglichen.

Durch das Amt für zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement wurde der Aufwuchs in Teilen bereits digital erfasst. Für die Bewertung ist die vollständige Erfassung Voraussetzung.

Erfassungen und Bewertung des beweglichen Anlagevermögens

Für die Erfassung und Bewertung des beweglichen Anlagevermögens im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz hat das Innenministerium mit dem Rundbrief 3/2008 vom 08.07.2008 Vereinfachungsregelungen angekündigt. Danach sind bewegliche Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von 3.000 € lediglich in Bestandslisten zu erfassen, aber nicht zu bewerten. Dies resultiert u.a.



aus Erfahrungen anderer Bundesländern, wonach der Erfassungs- und Bewertungsaufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum Gesamtvermögen der Kommune steht.

Ausblick

Schwerpunkt der Arbeit im Teilprojekt Eröffnungsbilanz wird im Jahr 2009 die Zustandserfassung und -bewertung der Straßen und Gebäude sein.

Des Weiteren wird parallel an den offenen Punkten der Bewertungsrichtlinie (u.a. Gräben, Maschinen und technische Anlagen, Kunstgegenstände) sowie am Aufbau der Anlagenbuchhaltung gearbeitet.

Weiterhin wird das Rechnungsprüfungsamt sowohl in der Projektlenkungsgruppe als auch im Rahmen der Prüfung von Bewertungsergebnissen in den Prozess eingebunden, um mögliche Problemfelder frühzeitig zu beseitigen.

In Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden erfolgt derzeit durch das Land Sachsen-Anhalt eine Novellierung der Vorschriften zum Neuen kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen. Die überarbeiteten Vorschriften werden voraussichtlich erst Anfang 2010 vorliegen. Dies betrifft u.a. auch die Bewertungsrichtlinie zur Erstbewertung von Vermögensgegenständen. Inwieweit sich hieraus Änderungen auf bereits vorliegende Bewertungsergebnisse und für den weiteren Projektfortschritt der Stadt Dessau-Roßlau ergeben, ist derzeit nicht abschätzbar.

Obwohl das Land Sachsen-Anhalt auf Grund der Gemeindegebietsreform zwischenzeitlich den verbindlichen Umstellungstermin auf das doppelte Rechnungswesen vom 01.01.2011 auf den 01.01.2013 verschoben hat, hält die Stadt Dessau-Roßlau am ursprünglich vorgesehenen Einführungstermin 01.01.2011 vorerst fest. Im Zuge der weiteren Vertiefung der Vermögensbewertung wird allerdings deutlich, dass dieser Bereich einen erheblichen Personalbedarf für die Bewertung mit Hilfe von Ersatzverfahren als auch bei der Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten anhand von Rechnungen bindet. Mit zunehmender Konkretisierung wird deshalb eine Abwägung zwischen der befristeten zusätzlichen Zuführung von Personal auf der einen Seite oder der Verschiebung des Einführungstermins auf der anderen Seite erforderlich sein.