

Anlage 1

Zu Beschlussvorschlag 1:

Gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Einführung der Doppik ist die Bewertung des kommunalen Vermögens notwendig.

Durch das Land wurde mit Runderlass des MI vom 09.04.2006 in der Richtlinie zur Bewertung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten (Bewertungsrichtlinie) geregelt, dass das gesamte Vermögen der Gemeinden zu bewerten ist. Hierzu zählen die Grundstücke, die Gebäude, das Infrastrukturvermögen, der Aufwuchs und das bewegliche Anlagevermögen.

Das Verfahren zur Bewertung der Gebäude ist in der Bewertungsrichtlinie nur im Groben festgelegt worden, so dass hierzu genauere Festlegungen getroffen werden müssen.

Aus diesem Grund wurde für die Stadt Dessau-Roßlau eine Bewertungsrichtlinie (siehe Anlage 2) erstellt.

Wesentliche Inhalte der Bewertungsrichtlinie Teil „bebaute Grundstücke und Gebäude“

Die einzelnen Gebäude werden jeweils als ein Anlagegut in der Anlagenbuchhaltung aufgeführt.

Zur Bewertung werden, soweit ermittelbar (gilt für Gebäude mit einem Baujahr oder einer Generalsanierung ab 1991), die Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) vermindert um die jeweiligen Abschreibungen verwendet (vgl. Anlage 4 – Turnhalle Elballee).

In Dessau-Roßlau sind ab 1991 Jahresrechnungen vorhanden. Die ermittelten Ergebnisse aus den Jahresrechnungen werden zur Bewertung herangezogen.

Ab 1995 liegen Originalrechnungen zu allen Gebäuden vor, die von diesem Zeitpunkt an gebaut bzw. generalsaniert wurden, so dass diese Daten für die Bewertung verwendet werden.

Sind keine AHK's ermittelbar, räumt die Bewertungsrichtlinie des Landes ein, Ersatzverfahren anzuwenden. Es werden drei Verfahrensmöglichkeiten vorgegeben. Das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich für das Sachwertverfahren entschieden, wobei Abweichungen auf andere Verfahren möglich sind.

Demnach werden in Dessau-Roßlau Gebäude, die vor 1991 gebaut bzw. generalsaniert wurden, nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Basis für die Wertermittlung durch das Sachwertverfahren sind die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Die NHK 2000 ist ein Katalog mit Baukostentabellen. Diese geben die

durchschnittlichen Baukosten (Normalherstellungskosten) indiziert auf das Jahr 2000 an, die für einen bestimmten Gebäudetyp, pro m² Fläche anzusetzen sind, wobei weiterhin nach den Ausstattungsstandards des jeweiligen Gebäudetyps und dem Baujahr unterschieden wird.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung plant die NHK 2000 durch die NHK 2005 zu ersetzen. Nach Bestätigung der NHK 2005 ist zu prüfen, ob eine Anpassung der Bewertungsrichtlinie der Stadt Dessau-Roßlau erforderlich ist.

Zur Ermittlung des Gebäudezeitwertes werden die auf Grundlage der NHK 2000 ermittelten Kosten pro m² für das Gebäude mit der Bruttogrundfläche multipliziert. Danach erfolgen ein Zuschlag der Baunebenkosten sowie eine Bereinigung um die Korrekturfaktoren (Baupreisindex, Regionalfaktor, Ortsgrößenfaktor). Von dem gewonnenen Wert wird dann die planmäßige Wertminderung für die Zeit der Nutzung bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz abgezogen (vgl. Anlage 3 – Grundschule Friederikenstraße).

Bei vorhandenen Gebäudeschäden, die über die normale Abnutzung (planmäßige Abschreibung) hinaus gehen, wird der ermittelte Gebäudezeitwert ebenfalls entsprechend korrigiert.

Eine Schadensbeurteilung in komplexen Gebäuden, wie in Schulen oder Schwimmhallen, kann aufgrund der Fachspezifika nur durch das Fachamt durchgeführt werden. Jedoch kann das Hochbauamt die Schadensbeurteilung aufgrund personeller Engpässe nicht leisten, so dass eine Schadensermittlung der komplexen Gebäude durch externe Gutachter vorgenommen wird. In Einzelfällen kann auch eine komplette Bewertung des Gebäudes durch einen externen Gutachter erforderlich werden (Bsp. Südschwimmhalle).

Hierzu wurden bereits verschiedene Angebote von externen Gutachtern eingeholt.

Beispielhafte Kalkulation möglicher Kosten:

Ausgangspunkt

- Preisspanne von **250,00 EUR bis 500,00 EUR je Gebäude** laut vorliegenden Angeboten (abhängig nach Komplexität des Gebäudes)
- Derzeit befinden sich insgesamt 559 Gebäude im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau. Aufgrund des Schadensbildes bei der Vorortbegehung wird entschieden, ob ein externer Gutachter erforderlich ist.
Es ist noch nicht absehbar in welchem Umfang eine Schadensbeurteilung notwendig wird.

Annahme:

- Wenn man davon ausgeht, dass ca. die Hälfte der vorhandenen Gebäude komplexe und signifikante Schäden aufweisen, ergibt sich folgende Preisspanne:
Bei 250 extern zu begutachtenden Gebäuden, werden Kosten in Höhe von 62.500,00 EUR bis 125.000,00 EUR veranschlagt.

Sanierungsmaßnahmen vor 1991 werden wertmäßig nicht bei der Erstbewertung berücksichtigt, sondern fließen bei der Ermittlung der Ausstattungsstandards ein. Sanierungsmaßnahmen, die ab 1991 erfolgten, werden durch eine Verlängerung der Nutzungsdauer berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Gebäudebewertung werden auch die Außenanlagen, die sich auf dem jeweiligen bebauten Grundstück befinden bewertet und in der Anlagenbuchhaltung durch die Bildung einer Sachgesamtheit zusammenhängend dargestellt. Zu den Außenanlagen gehören die Bäume, der sonstige Aufwuchs, Wege und Plätze und sonstige Außenanlagen, wie Spiel- und Sportplätze. Die Bewertung der Außenanlagen wird in einer gesonderten Richtlinie geregelt.

Nicht nutzbare Gebäude wie z.B. in der Hauptstraße 14 in Roßlau (altes, leerstehendes Einfamilienhaus, das aufgrund des baulichen Zustandes nicht mehr bewohnbar ist) werden grundsätzlich mit einem Erinnerungswert bewertet.

Verfahren

Zur Bewertung der bebauten Grundstücke und Gebäude ist folgender Ablauf vorgesehen:

1. Im Zuge der Bewertung erfolgt eine Vorortbegehung durch das Projektteam Doppik. Hier erfolgt dann die Aufnahme der sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude, wobei die Ausstattungsstandards des entsprechenden Gebäudetyps aufgenommen werden.
2. Bei der Vorortbegehung wird durch das Projektteam Doppik bzw. das bewirtschaftende Fachamt festgestellt, ob ein Abschlag aufgrund von Gebäudeschäden erforderlich ist.
Wenn eine Schadensermittlung notwendig ist, erfolgt diese durch einen externen Gutachter. Die Aufträge sollen paketweise (40-50 Gebäude) vergeben werden.
3. Im Anschluss erfolgt die Erstellung des Bewertungsergebnisses sowie die Buchung der Daten in der Anlagenbuchhaltung durch das Projektteam Doppik. Hierzu wird eine Handlungsempfehlung mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt. Im Vorfeld ist die Zuarbeit des Fachamtes erforderlich (Baujahre, Bruttogrundfläche, Sanierungsmaßnahmen nach 1991).
4. Durch das Rechnungsprüfungsamt werden die in der Anlagebuchhaltung aufgenommenen Objekte geprüft.
5. Für Gebäude, für die Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen, erfolgt die Sichtung der Rechnungen und die gleichzeitige Aufsplittung der Kosten auf die einzelnen Anlagearten durch das Projektteam Doppik. Dabei kann es ohne Einbindung des Hochbauamtes vorkommen, dass Rechnungspositionen durch die Bewertung des Projektteams Doppik anders ausgelegt werden. Dies ist jedoch in der Weise unproblematisch, da einzelne Rechnungspositionen insgesamt nicht unberücksichtigt bleiben, sondern nur einer anderen Anlageart (evtl. Aufwuchs oder sonstigen Außenanlagen) zugeordnet und damit über eine andere Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt hier auf den Betriebsvorrichtungen, die laut Bewertungsrichtlinie des Landes separat zum Gebäude aktiviert werden. Die Kosten für die vorhandenen Betriebsvorrichtungen, bei den bisher gebauten bzw. generalsanierten Gebäuden in Dessau-Roßlau, lassen sich nur mit

einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Zeitaufwand separieren bzw. ermitteln, so dass bei der Erstbewertung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit diese dem Anlagegut Gebäude zugerechnet werden.

Durch eine zukünftige Anpassung der Rechnungslegung in Zusammenarbeit mit den Fachämtern werden Betriebsvorrichtungen in den Folgebewertungen berücksichtigt und separat erfasst und bewertet.

6. Die Ergebnisse hieraus werden dann wie oben beschrieben durch das Projektteam Doppik verarbeitet.

Anlageartenverzeichnis

Im beigefügten Anlageartenverzeichnis (Anlage 5) werden die einzelnen Arten der Gebäude aufgelistet, die später die Grundlage für die Buchhaltung bilden. Es enthält neben der Bezeichnung Informationen zu Nutzungsdauern, Kontenplannummern und Abschreibungen und wird im Haushaltssystem hinterlegt. Mit Hilfe der Anlageartennummern sind zum Beispiel auch statistische Auswertungen möglich.

Anpassung der Rechnungslegung:

In Anlehnung an dem Beschluss Nr. 277/2009 wird auf die notwendige Anpassung der Rechnungslegung hingewiesen.

Anlagen:

- Anlage 2 Bewertungsrichtlinie Teil bebaute Grundstücke und Gebäude
(S. 6 – 30)
- Anlage 3 Bewertungsbeispiel Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren „Grundschule Friederikenstraße“
(S. 31 – 48)
- Anlage 4 Bewertungsbeispiel Gebäudebewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten „Turnhalle Elballee“ (Grundstück Sekundarschule Friedensschule)
(S. 49 – 61)
- Anlage 5 Auszug aus dem Anlageartenverzeichnis
(S. 62 – 64)