Rot = gesetzliche Festlegung

Blau = Festlegung der Stadt Dessau-Roßlau

Gelber Kasten = Erläuterungen zu einzelnen Festlegungen

Lila = Arbeitshinweise

Auszug aus der Bewertungsrichtlinie der Stadt Dessau-Roßlau

11. Bewertung des Aufwuchses

Die Erfassung und Bewertung der Bäume und des sonstigen Aufwuchses ist in der BewertRL LSA wie folgt geregelt:

Bei dem Aufwuchs auf unbebauten Grundstücken ist in der Regel nur der Grund und Boden zu bewerten. Stellt der Aufwuchs aber eine selbständige Vermögensposition dar, ist dieser zusätzlich und gesondert zu bewerten (Pkt. 5.2 a) BewertRL LSA).

Die Bewertung des Aufwuchses ist nach Bewertungsrichtlinie des Landes möglich, wenn der Aufwuchs eine selbständige Vermögensposition darstellt. Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich dazu entschieden, sowohl die Bäume als auch den sonstigen Aufwuchs zu bewerten. Grundlage für diese Entscheidung ist die Tatsache, dass im Stadtgebiet große Flächen vorhanden sind, auf denen gezielt Grün angepflanzt wurde (z. B. Stadtpark, bebauten Grundstücke). Auf diesen Flächen werden auch regelmäßig Neu- und Ersatzpflanzungen vorgenommen. Als weitere Begründung spricht für die Bewertung des Aufwuchses, dass die Stadt Dessau-Roßlau in den letzten Jahren in diesem Bereich mehrere Millionen EUR investiert wurden (z. B. Wohnumfeldverbesserungs-, Stadtumbau- und Hochwasserschadensbeseitigungsmaßnahmen)

zu berücksichtigende Grundstücke

Diese Bewertungsrichtlinie gilt für alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau, mit Ausnahme der grau hinterlegten Nutzungsarten gemäß Anlage 3.

Gemäß Abstimmung mit dem Amt für zentrales Gebäudemanagement erfolgt grundsätzlich keine Erfassung und Bewertung des Aufwuchses auf den unbebauten Grundstücken mit den grau hinterlegten Nutzungsarten laut Anlage. Es wird unterstellt, dass es bei diesen Grundstücken mit den aufgeführten Nutzungsarten keinen gezielt gepflanzten Aufwuchs gibt. Im Rahmen der Erfassung sind z.B. bei offenkundig nach dem Jahr 1991 erfolgten Investitionen Einzelfallentscheidungen zu treffen, ob eine Erfassung und Bewertung erfolgen soll.

Erfassung der Bäume:

Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass die Bäume insbesondere auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten Investitionen als wirtschaftlich erheblich einzustufen sind und folglich eine selbständige Vermögensposition darstellen. Insofern ist eine Erfassung und Bewertung der im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau stehenden Bäume nach BewertRL vorzunehmen.

Im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau stehen derzeit ca. 29.500 kontrollpflichtige Bäume. Dabei handelt es sich überwiegend um gezielt gepflanzte Straßenbäume. Von diesen Bäumen sind gegenwärtig ca. 8.000 Bäume durch das Amt für zentrales Gebäudemanagement erfasst und mit der GIS-Karte verknüpft.

Weiterhin gibt es ca. 40.000 Bäume in Park- und Gartenanlagen. Diese werden nur sporadisch durch das Amt für zentrales Gebäudemanagement erfasst.

In dem genannten Umfang sind Bäume auf bebauten Grundstücken nicht enthalten, wie z.B. der Baum im Rathausinnenhof (Neubau). Diese werden vom Amt für zentrales

Gebäudemanagement nicht erfasst, sind aber im Rahmen der Bewertung der Außenanlagen zu erfassen und zu bewerten.

Die Daten des Baumkatasters von Amt für zentrales Gebäudemanagement sind aufgrund der geringen Datenmengen nicht geeignet, um darauf zur Erfassung der Bäume im Rahmen der Doppik zurückzugreifen. Der zeitliche Aufwand wird durch das Fachamt für die Erfassung und Bewertung der Bäume auf ca. 2 Jahre geschätzt. Diese detaillierte Erfassung ist für die Doppik nicht erforderlich. Da für die Doppik ein bloßes Zählen der Bäume mit Standortangabe ausreichend ist, erfolgt die Erfassung durch das Doppikteam.

Für die Erfassung der Bäume ist die Stadtgrundkarte heranzuziehen. Da diese jedoch z.T. nicht aktuell ist, muss sowohl bei der Straßen-, als auch bei der Gebäudebewertung eine Aufnahme und ein Abgleich mit den tatsächlich vorhandenen Bäumen vor Ort erfolgen.

Bebaute Grundstücke: (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäude)

Die Bäume auf bebauten Grundstücken werden im Rahmen der Gebäudebewertung gezählt und erfasst. Auf bebauten Grundstücken wird unterstellt, dass alle Bäume gezielt gepflanzt wurden. Insofern wird nicht zwischen gezielt und nicht gezielt gepflanzten Bäumen unterschieden. Die Anzahl der Bäume in größeren Gehölzflächen, auf denen die Bäume nicht einzeln zählbar sind, ist zu schätzen. Für das Unterholz und die Sträucher dieser Gehölzflächen gelten die Regelungen für den sonstigen Aufwuchs. Diese Einzelfallentscheidungen sind mit einem Foto zu dokumentieren.

Unbebaute Grundstücke: (z.B. Parkanlagen)

Der Aufwuchs auf allen unbebauten Grundstücken, für deren Nutzungsart laut Anlage 3 kein Aufwuchs zu erfassen und bewerten ist, bleibt unberücksichtigt. Für alle anderen unbebauten Grundstücke, deren Nutzungsart nicht grau hinterlegt ist, erfolgt eine Erfassung und Bewertung des Aufwuchses. Hierbei wird nicht zwischen gezielt und nicht gezielt gepflanzten Bäumen unterschieden. Einzelne, bzw. zählbare Bäume werden gezählt. Bei größeren, unüberschaubaren Gehölzflächen gilt die Regelung für die bebauten Grundstücke analog. Die erfassten Bäume werden auf dem Auszug aus der Stadtgrundkarte vermerkt.

Infrastrukturvermögen (Straßen, Wege, Plätze):

Die Erfassung des Aufwuchses auf Grundstücken des Infrastrukturvermögens erfolgt im Rahmen der Zustandsbeurteilung der Straßen. Die Bäume werden mit Hilfe der Klickerzähler gezählt und die Anzahl pro Straße bzw. Weg oder Platz wird in die Erfassungsblätter für die Zustandserfassung der Straßen eingetragen.

Erfassung des sonstigen Aufwuchses:

In der Stadt Dessau-Roßlau wird der sonstige Aufwuchs ebenfalls als erheblich eingestuft und somit als selbständige Vermögensposition im Sinne der BewertRL LSA angesehen.

Beispiele Investitionen für Grün- und Parkanlagen:

Georgengarten (Rekonstruktion)	1.442.169,33 EUR
Wohnumfeldverbesserung Friederikenstr./Flössergasse	1.004.333,00 EUR
Wohnumfeldverbesserung Kreuzbergstraße	1.214.908,87 EUR

Er ist somit ebenfalls zu erfassen und zu bewerten. Um den Aufwand zu reduzieren, erfolgt keine Trennung des sonstigen Aufwuchses in die verschiedenen Aufwuchsarten.

Durch den Verzicht auf die Trennung in verschiedene Aufwuchsarten wird eine Erfassung anhand der Stadtgrundkarte möglich, da dort nur abgelesen werden kann, dass Aufwuchs vorhanden ist. Die verschiedenen Aufwuchsarten sind nicht erkennbar.

Grundlage für die Erfassung des sonstigen Aufwuchses bildet das Grünflächenkataster vom Amt für zentrales Gebäudemanagement bzw. die Stadtgrundkarte.

Bebaute Grundstücke:

Die Grünflächen auf bebauten Grundstücken werden im Rahmen der Gebäudebewertung in den Grenzen des im GIS gebildeten Grundstücks ermittelt. Hier werden die Flächen des sonstigen Aufwuchses direkt im GIS Programm ausgemessen oder als Differenz aus den restlichen Grundstücksflächen errechnet.

Die Flächen mit sonstigem Aufwuchs auf bebauten Grundstücken können nicht aus dem Grünflächenmodul, das vom Amt für zentrales Gebäudemanagement angelegt wurde, übernommen werden, da dort nur die Grünflächen erfasst wurden, die im Zuständigkeitsbereich vom Amt für zentrales Gebäudemanagement liegen. Grünflächen auf bebauten Grundstücken werden nicht durch das Amt für zentrales Gebäudemanagement gepflegt. Diese sind somit nicht im Grünflächenmodul enthalten und müssen im GIS ausgemessen werden. Ist die Stadtgrundkarte nicht aktuell, so müssen die Flächen im Einzelfall direkt vor Ort gemessen werden.

Unbebaute Grundstücke:

Auch hier gilt die Regelung, dass der sonstige Aufwuchs auf den Grundstücken mit den grau hinterlegten Nutzungsarten (Anlage 3) nicht erfasst und bewertet wird. Zur Ermittlung der Größe der Grünflächen auf unbebauten Grundstücken, für die eine Erfassung und Bewertung erfolgt, kann auf das Grünflächenkataster vom Amt für zentrales Gebäudemanagement zurückgegriffen werden. Sollten einzelne Grünflächen noch nicht im Kataster enthalten sein, müssen diese Flächen direkt im GIS vermessen werden. Die Wege und Plätze werden separat nach dem Teil 10 der Bewertungsrichtlinie (Infrastrukturvermögen) bewertet.

Infrastrukturvermögen (Straßen):

Das Straßenbegleitgrün wird im Rahmen der Straßenbewertung in der Software mit Hilfe der Straßenübersicht des Tiefbauamtes aus dem Archikart errechnet. Die Summe der Querschnittelemente ergibt dann die Fläche des zu bewertenden sonstigen Aufwuchses.

In Absprache mit dem Tiefbauamt wurde festgelegt, dass folgende Querschnittelemente der Straßen aus dem Archikart Straßenmodul zum Straßenbegleitgrün gehören:

- Mehrzweckstreifen unbefestigt
- Unbefestigter Standstreifen (Bankett)
- Sicherheitsstreifen
- Dammböschung abfallendes Gelände rechts
- Einschnittböschung ansteigendes Gelände rechts
- Dammböschung abfallendes Gelände links
- Einschnittböschung ansteigendes Gelände links
- Grünstreifen
- Selbständige Grünfläche

Sind die in der Straßenübersicht aufgelisteten Flächen nicht stimmig im Vergleich zu dem vom Amt für Stadtfinanzen gebildeten Straßengrundstück, dann werden die Grünflächen direkt im GIS ausgemessen.

Bewertung der Bäume und des sonstigen Aufwuchses

Die Bewertung der Bäume und des sonstigen Aufwuchses ist mit verschiedenen Methoden möglich. Zum einen besteht die Möglichkeit der Einzelerfassung und Bewertung. Zum anderen gibt die GemHVO Doppik i.V.m. BewertRL LSA verschiedene Bewertungsvereinfachungsmethoden vor. Dazu zählt u. a. das pauschalierte Festwertverfahren.

Auf Grund des Umfanges und des damit verbundenen Arbeitsaufwandes bei der Erfassung und Bewertung wird das pauschalierte Festwertverfahren als sachgerechte Bewertungsvereinfachungsmethode in der Stadt Dessau-Roßlau angewandt.

Das Festwertverfahren wird für die Bewertung des Aufwuchses u.a. von der KGSt und vom Haufe-Verlag empfohlen. Angewendet wird das Festwertverfahren zur Aufwuchsbewertung u.a. in Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Salzgitter, Brühl und Dortmund. Die Stadt Halle bewertet die Bäume nicht. Der Aufwuchs wird in verschiedene Kategorien unterteilt (Gebrauchsrasen, Gehölzpflanzung, Blütenpflanzung) und mit verschiedenen Werten angesetzt.

Das Festwertverfahren

Das Festwertverfahren dient der Vereinfachung der Erfassung und Bewertung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens sowie von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen. Abweichend vom Grundsatz der Einzelbewertung ist eine Festwertbildung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- regelmäßiger Ersatz der Vermögensgegenstände,
- nachrangige Bedeutung des Gesamtwertes für die Gemeinde,
- geringe Veränderungen in der Zusammensetzung,
- regelmäßige Durchführung von Bestandsaufnahmen.

Ständige Veränderungen im Wert und in der Zusammensetzung des Bestandes schließen den Festwert aus. Beim Festwertverfahren wird unterstellt, dass jährlich im gleichen Umfang Ersatzbeschaffungen vorgenommen werden, in dem sich der vorhandene Bestand um die Alterswertminderungen (Abschreibungen) verringert.

Ein Festwert, der in der Eröffnungsbilanz bzw. den Folgebilanzen aktiviert wurde, wird in den folgenden Jahren nicht abgeschrieben. Stattdessen werden die jährlichen Ersatzbeschaffungen nicht aktiviert, sondern als Aufwand (ergebniswirksam) gebucht.

Vorteile des Festwertverfahrens sind, dass dem Aufwand in der Ergebnisrechnung, welcher auch bei einer Nichtbewertung entstehen würde, eine entsprechende Position im Anlagevermögen gegenübersteht und dass 50 v.H. des Aufwandes im ersten Jahr abgeschrieben werden.

Die Festwerte sollten etwa 50 v.H. der Neuwerte betragen. In der Regel ist mindestens alle 3 Jahre eine körperliche Bestandsaufnahme durchzuführen. Vor der erstmaligen Bildung von Festwerten ist eine körperliche Inventur durchzuführen. Wird für Aufwuchs nach Nummer 5.2 Abs. 2 BewertRL LSA ein pauschaliertes Festwertverfahren angewendet, ist eine Revision nach zehn Jahren durchzuführen. (Pkt. 4.2.2 BewertRL LSA). Der Festwert für Aufwuchs ist nach Pkt. 4.2.2 BewertRL LSA alle 10 Jahre zu überprüfen.

Der Wert des Aufwuchses wird nach folgendem Schema ermittelt:

Bezeichnung	Einheit	Wert in EUR
Einzelbäume	Stück	150,00
sonstiger Aufwuchs (Wiese, Stauden, Rosen etc.)	m ²	13,00

Die Werte wurden durch das Amt für zentrales Gebäudemanagement ermittelt. Sie resultieren aus Erfahrungswerten von Neubaumaßnahmen sowie aus Vergleichswerten der Gartenamtsleiterkonferenz des Deutschen Städtetages.

Die Bäume werden mit 150 EUR pro Stück bewertet. Aus der Anzahl aller Bäume für ein Objekt, bzw. einen Standort wird der Festwert errechnet und beim Buchen in der Anlagebuchhaltung der Sachgesamtheit des Standortes zugeordnet.

Die Aufwuchsarten Stauden, Wiesen, Rosen etc. werden zusammengefasst zur Position „sonstiger Aufwuchs“ und mit einem Pauschalwert von 13 EUR/m² bewertet.

Der Festwert wird mit 50 v.H. abgeschrieben (vgl. Pkt. 4.2.2 BewertRL LSA).

D.h., dass Neuinvestitionen im ersten Jahr zu 50 v.H. abgeschrieben werden und der Restwert entsprechend dem Festwert zugeschrieben werden muss bzw. ein neuer Festwert (evtl. für das neue Objekt) gebildet wird.

In der Stadt Halle werden die Bäume nicht bewertet, um das Vermögen gering zu halten. Der Wert der Bäume hätte hier schätzungsweise 35 Millionen EUR betragen.

Geht man von insgesamt ca. 69.000 Bäumen im Besitz der Stadt Dessau-Roßlau aus, beträgt der Gesamtwert bei einem Festwert von 150 EUR pro Baum 10,35 Mio. EUR. Mit dem o.g. Abschlag von 50 v.H. ergibt sich ein Vermögen von rund 5,2 Mio. EUR.

Soweit der Aufwuchs nach dem Jahr 1991 gepflanzt wurde, fließen die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten in den Festwert ein. Zur Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten dienen im Zeitraum 1991 bis 1995 die Jahresrechnungen, im Übrigen die entsprechenden Einzelrechnungen der einzelnen Maßnahmen als Grundlage. Die Dokumentation der Anschaffungskosten für Bäume und Aufwuchs erfolgt in einer Excelübersicht.

Im Anlageartenverzeichnis ist aus fachlicher Sicht eine Differenzierung nicht erforderlich, so dass lediglich eine Anlageart „Festwert Bäume“ sowie eine Anlageart „Festwert sonstiger Aufwuchs“ gebildet wird.

Dokumentation

Die jeweiligen Bewertungsergebnisse sind wie folgt festzuhalten:

1. Inventarblatt (Anlage 1)
2. Erfassungsbogen, nur für Straßen (Anlage 2)

Auszüge aus der Stadtgrundkarte, auf der das Ergebnis der Vermessung einzelner Bestandteile der Grundstücke vermerkt ist (z. B. Grünflächen, Wege usw.), sind aufzubewahren.

Alle notwendigen Anlagen sind in digitaler Form vorzuhalten, außer Unterlagen, die im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen bzw. zum Ausmessen der Grundstücksbestandteile erstellt werden. Diese Unterlagen sind gesondert abzulegen.

Anlage 2

Es ist sicherzustellen, dass die erzeugten Daten unveränderlich abgespeichert werden können und bei Bedarf zur Verfügung stehen. Die Zugriffsberechtigung ist einzuschränken.

Anlagen

Anlage 1 Inventarblatt

Anlage 2 Erfassungsblatt, nur für Straßen

Anlage 3 Übersicht Nutzungsarten Grundstücke

Anlage 4 Beispiele für Grundstücke nach Nutzungsarten

Anlage 1 zur BewertRL Teil Aufwuchs

INVENTARBLATT

Inventarnummer

Stadt Dessau-Roßlau

Bezeichnung:

Anschaffungsdatum:

Geräte- / Inventartyp:

Geräte- /

Abschnittsnummer:

Standort:

Objekt:

Zimmer:

Haushaltsstelle:

Abschnitt:

Gruppe:

Amt:

Werte:

Anschaffungskosten:

EUR

Wertveränderungen:

EUR

Abschreibung

EUR

(gebucht):

Restbuchwert:

EUR

Anlagenachweise:

Nutzungsdauer:

Jahre

Lin. AfA-Satz:

%

Anlagenachweisführung von:

Anlagenachweisführung bis:

Abschreibungen von/bis:

Abschreibung (gebucht bis):

realisierbares Vermögen:

Straßenbelag:

Methoden:

Abschreibung:

für Grund und Boden: Nutzungsdauern werden nur aus systemtechnischen Gründen erfasst, eine Berechnung erfolgt nicht

Notizen: