

Anhang

zum Rechenschaftsbericht zur Eröffnungsbilanz der Gemeinde Barleben zum 01.01.2008

Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen)

Vorbemerkung

Für die Bewertung des kommunalen Anlagevermögens sind einheitliche Regularien erforderlich um dem Anspruch einer homogenen und realistischen Bewertung der kommunalen Vermögensgegenstände gerecht werden zu können. Die für die Gemeinde Barleben geltenden Richtlinien waren zum Projektstart im April 2003 in der heute vorliegenden Form nicht vorhanden, so dass für die Bewertung eigene Verfahren entwickelt werden mussten um aus dem Bestand Werte für die Darstellung der Vermögens- und Schuldwerte zu erhalten. Mit Erlass der Bewertungsrichtlinie im Jahr 2006 wurden Teile der Erkenntnisse in ein Rahmenleitwerk integriert.

Grundsätzlich folgt die Gemeinde Barleben den Rahmenvorschriften der Bewertungsrichtlinie für das Land Sachsen-Anhalt. Für spezielle Anlagegegenstände wurden allerdings Bewertungsverfahren angewandt, die eine den Umständen einfachere Verfahrensweise für die Bewertung bzw. ein realistischeres Bild der Vermögenssituation darstellen sollten.

1. Grundsätzliches Verfahren für die Vermögensbewertung

Für die Bildung der Wertansätze für das gemeindliche Vermögen wurden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Vermögensgegenstände ermittelt. Sofern eine Ermittlung anhand dieser Basis nicht möglich war, oder eine entsprechende Ermittlung in Aufwand und Nutzen außer Relation stand, wurde auf Vereinfachungsformen für die Bewertung zurückgegriffen.

Für unbewegliche Vermögensgegenstände wie Grundstücke wurden, falls nicht anders möglich vorhandene Gutachten und Expertisen zur Wertermittlung verwandt. Die Wertermittlung erfolgte flurstücksbezogen und nutzungsabschnittsabhängig. Sofern hier keine Grunddaten erhoben werden konnten wurden die Werte über die Bodenrichtwerte ermittelt. Gleichartige im räumlichen Bezug stehende Flächen wurden mit den gleichen Wertansätzen bewertet.

Für Gebäude und bauliche Anlagen wurden sofern nicht anders vorhanden Gutachten oder Expertisen herangezogen. Die Bewertung nach NHK 200 würde als pauschalierter Bewertungsansatz herangezogen werden. Eine Anwendung fand nicht statt, da derzeit keine Gebäude im Eigentum der Gemeinde befinden, welche den pauschalierten Wertansatz nach der NHK 2000 erfordern würden.

Für die Bewertung des Vermögens an kommunalen Wohnungen wurde das Ertragswertverfahren angewendet. Die entsprechenden Wertansätze wurden durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft an die Gemeinde gegeben.

Da alle Gebäude der Gemeinde Barleben zu einem überwiegenden Teil grundsaniert wurden, wurde beim Ansatz des Wertes vom Aufkommen an Sanierungskosten als Äquivalent zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgegangen. Die ggf. in die Bewertung mit einzubeziehendem Werte der sanierungsbedürftigen Gebäudehülle wurde mit 1 EUR Restwert festgesetzt.

2. Allgemeine Verfahrensweisen zur Bewertung und Bilanzierung des Vermögens

2.1 Abgrenzung des Vermögens

Die Bilanz der Gemeinde Barleben darf nur solche Vermögensgegenstände aufführen, welche sich in tatsächlichen oder zumindest im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde befinden. Vor allem tritt die Problematik der notwendigen Herausstellung der Eigentumsverhältnisse bei unbeweglichen Vermögensgegenständen zu Tage. Bei der Bewertung wurde gezielt darauf geachtet, Vermögensgegenstände, welche nicht dem (wirtschaftlichen) Eigentum der Gemeinde zurechenbar sind, aus dem Vermögensverzeichnis auszugrenzen. Hierzu gehörten insbesondere Flächen in Rechtsträgerverhältnissen (Separationsinteressenten, Teilungsgemeinschaften etc.), diese wurden lediglich zur Vollständigkeit und Übersicht in der Inventarverwaltung nachrichtlich mitgeführt.

Bei der Erfassung und Bewertung des Vermögens wurden keine Unterschiede zwischen dem Vermögen, welches für die Leistungserbringung erforderlich ist, und solchem auf das dieses Attribut nicht zutrifft, gemacht.

2.2 Nominelle Nutzungsdauer (betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer)

Grundlage für die Festlegung der nominellen Nutzungsdauer für Anlagegegenstände bietet eine modifizierte Variante des AfA-Kataloges der Kreissparkasse Köln, welche in einzelnen Nutzungszeiten für einzelne Anlagegegenstände festgelegt hat. Dieses Richtline konnte für die Bewertung von Vermögensgegenständen in der Projektphase in der Gemeinde Barleben modifiziert werden, und wurde um die Typenklassen für Gebäude nach der NHK 2000 ergänzt. Da die BewertRL zu einem Großteil gleiche, oder ähnliche Nutzungsdauern enthält, findet die AfA-Liste der BewertRL gleichermaßen Anwendung. Die modifizierte Liste dient dabei der Detaillierung von Nutzungsdauern für spezielle Anlagegüter.

Für die Nutzungsdauern von Gebäuden wurden die Zeiten nach der NHK 2000 herangezogen.

Für die Nutzungsdauern von Straßen, Wegen und Plätzen wurde von einer nominellen Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen. Im Zeitraum der Nutzung anfallende bauliche Maßnahmen werden der Straßenunterhaltung zugerechnet.

Die Bewertung des beweglichen Vermögens erfolgt stets nach dem Mittelwert zwischen minimaler und maximaler nomineller Nutzungsdauer. Abweichungen von diesem Standard sind grundsätzlich zulässig, bedürfen aber der gesonderten Begründung.

2.3 Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten beeinflussen den Restbuchwert des Vermögensgegenstandes und die daraus resultierenden Abschreibungen. Sofern ein Vermögensgegenstand aktiviert wurde und es zu nachträglichen Veränderungen des Aktivierungswertes kommt, so werden die anfallenden Beträge dem Anlagegut hinzugezogen, die Abschreibung ermittelt sich entsprechend dem neuen Restwert bezogen auf die noch ausstehende Restnutzungsdauer.

Eine umfassende Sanierung eines Vermögensgegenstandes führt zur Verlängerung der möglichen Restnutzungsdauer. Sofern durch die Sanierung oder den Umbau eines Vermögensgegenstandes ein neuer Vermögensgegenstand entsteht. So ist die erwartete Nutzungsdauer neu zu errechnen. Bei einer vollständigen Sanierung kann von der nach der NHK 2000 angegebenen Nutzungsdauer für den Gebäudetyp ausgegangen werden. Das neu Baujahr ist dann fiktiv zu bestimmen.

3. Bewertung spezieller Anlagegegenstände

3.1 Software und Lizenzen

Vermögensgegenstände aus dem Bereich von Softwares und Lizenzen werden grundsätzlich nach den Anschaffungskosten bewertet. Die Gemeinde unterscheidet in zwei grundlegende Lizenzkategorien. Zum einen die Standardsoftware, welche mit einem Abschreibungszeitraum von 3 Jahren versehen wird. Zum anderen Spezialsoftware, welche eine nominelle Abschreibungsdauer von 8 Jahren erhält. Zu den Standardsoftwares gehören alle Betriebssysteme und Anwendungen im Office-Bereich. Zu den Spezialsoftwares zählen alle Fachanwendungen die für die Be- und Verarbeitung von Daten in der Gemeinde notwendig sind.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken wird nach dem Grundsatz der Heranziehung von Anschaffungswerten verfahren. Für nicht alle Flächen und Grundstücke der Gemeinde Barleben können aber Kaufpreise herangezogen werden. Grundsätzlich wird in diesem Fall auf eine pauschalierte Wertermittlung durch Ansatz des örtlichen Bodenrichtwertes zurückgegriffen. Für die Gemeinde Barleben wurde entschieden den Zähler des Bodenrichtwertes als Ausgangsgröße zu verwenden. Eine mögliche Modifikation Zählerwertes durch Einbeziehung von Faktoren, welche sich beispielhalber aus der Geschossflächenzahl oder

Klassifizierung abweichender Grundstücksgrößen vom Größenmittel ergeben, wurde vernachlässigt.

Das Verfahren zur Heranziehung der Bodenrichtwertstabelle ergab sich aus entsprechenden Abstimmungsgesprächen mit dem Katasteramt Haldensleben. Grundlegend wurde festgestellt, dass der Bodenrichtwert bei Grundstücken die durch Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung geprägt sind zum vollen (100 v. H. des BRW) Ansatz gelangen kann. Grund hierfür ist die Veräußerbarkeit zum Wert der ermittelten Preise aus der Kaufpreissammlung. Es ist gebräuchlich, dass bei Grundstückskäufen und Verkäufen zumindest der Bodenwert nach Bodenrichtwertstabelle erzielt werden soll. Der Marktwert dem realen Wert des Grund und Bodens damit am nächsten kommt. Anhand der Messgröße zum vollen Marktwert wurden die anderen Nutzungsarten auf unbebauten Grundstücken entsprechend modifiziert, bzw. ein anderer Wertansatz gebildet.

In wenigen Ausnahmefällen musste auf eine Bewertung mit 1,00 EUR/m² zurückgegriffen werden, bzw. war die Bewertung von 1,00 EUR für eine Gesamtheit eines Flächenbestandes notwendig.

3.3 Grundstücke in kommunaler Eigennutzung

Vor allem solche Grundstücke, welche der kommunalen Aufgabenerfüllung dienen, fallen unter diese Kategorie. Gemeindliche Liegenschaften (Gemeingebrauchsflächen), können nicht mit dem vollen Ansatz des Bodenrichtwertes evaluiert werden. Für sie ist kein Markt vorhanden, damit kann ein Kaufpreis nur grundsätzlich in Anlehnung an den Bodenrichtwert festgelegt werden. Die Gemeinde hat hierfür einen Ansatz von 70 v. H. des entsprechenden Bodenrichtwertes festgelegt, und folgt damit der BewertRL

3.4 Grünflächen (Sportfläche, Grünanlage, Gartenland)

Bei der Gruppe der Grünflächen handelt es sich um eine Zusammenfassung von Flächen die dem Punkt 5.3 d) der BewertRL entsprechen. Dabei wurde für die Sportflächen mit einem Wert von 7,00 EUR/m² angesetzt. Bei Grünanlagen wurde der Wertansatz von 3,00 EUR/m² gewählt. Bei Flächen die zu den Gartenanlagen gezählt werden können wurde ebenfalls der Wert von 3,00 EUR/m² gewählt. Grund für die entsprechende Abstufung ist die Wertigkeit der entsprechenden Flächen zueinander.

3.5 Flächen des Infrastrukturvermögens (Straßen, Wege, Plätze)

Zu den Flächen des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Barleben zählen vor allem die Flurstücke und Flurstücksanteile, welche durch den Straßen- und Wegebau der öffentlichen Hand überbaut und gewidmet wurden. Ebenso werden hierin Flächen aufgenommen, die nicht von einer Überbauung durch einen Straßenkörper betroffen sind, aber durch ihre Nutzung den Flächen des Infrastrukturvermögens zuzurechnen sind. Besonders zählen hierzu unbefestigte Wege im Außenbereich der Ortschaften (Feldwege etc.). Die Gemeinde Barleben geht davon aus, dass die Flächen, welche dem Infrastrukturvermögen

zuzurechnen sind, einem erheblichen Werteverlust unterliegen. Der Wert einer Straße geht zumeist von ihrem Aufbau, nicht aber von dem Wert des Grundstückes aus. Die Gemeinde Barleben sieht Flächen des Infrastrukturvermögens als auf lange Sicht einer Nachnutzung und damit der Marktpreisbildung entzogenen Flächen an. Daher kann eine Wertbestimmung anhand der Bodenrichtwerte oder einer Modifikation dieser nicht als zutreffendes Mittel gewählt werden. Überdies bewirkt die Bewertung nach Bodenrichtwert eine stetige Notwendigkeit zur Anpassung des Wertansatzes anhand des sich stets ändernden Bodenwertes des Infrastrukturvermögens, obwohl eine Veräußerung oder Umnutzung aus oben genannten Gründen mehrheitlich nicht stattfinden wird. Daher wurden die Flächen des Infrastrukturvermögens mit pauschal 1,00 EUR/m² bewertet, sofern keine entsprechenden Anschaffungskosten für Infrastrukturflächen vorhanden waren. Der Bewertungsrichtlinie unter Punkt 5.3 g wird in diesem Zusammenhang aus oben genannten Gründen nicht gefolgt. Nach dem strengen Niederstwertprinzip bildet die Bewertung der Straßenflächen mit 1,00 EUR/m² (in Anlehnung an den Erinnerungswert), die realistischste und auf Dauer nachvollziehbarste Bewertungsmethodik.

3.6 Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland, Grünland)

Zu den landwirtschaftlichen Flächen gehören alle die Flurstücke und Flurstücksanteile, die durch ihre Nutzung dem landwirtschaftlichen Bereich zugewiesen werden können. Hierzu zählen vor allem Anbauflächen und Wiesen. Die Bewertung erfolgte durch die Berechnung der sog. Ackerzahl, welche eine standardisierte Messgröße für die Ermittlung der Bodenqualität darstellt. Im Gros wurden die landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Barleben mit 1 EUR/m² berechnet. Dies deckt sich mit denen durch die Kauf- und Verkaufswerte der Gemeinde ermittelten Wertansätzen. Im Gegenzug wurde der Bodenwert über die Ackerzahl ermittelt. Bei einem durchschnittlichen Ertragswert von 1,10 EUR/m² in der Gemeinde Barleben und einer Ackerzahl von 0,9 ergibt sich ein Bodenwert von 0,99 EUR/m². In Anlehnung an die Erfahrungswerte aus den Verkaufserlösen und der Nähe zur errechneten Ackerzahl wurde der Ansatz von 1,00 EUR/m² gewählt.

3.7 Wald und Forsten

Flächen mit der Nutzungsart Wald und Forsten sind in der Gemeinde Barleben nur in sehr geringen Umfang vorhanden. Die Gemeinde wählte für die Bewertung der Flächen die im Grundstücksmarktbericht empfohlenen Wertansatz von 0,10 EUR/m². Dies wird durch die Bewertungsrichtlinie gleichermaßen unterstützt. Eine Bewertung von möglichen Aufwüchsen erfolgt nicht, bzw. ist nicht nötig, da es sich bei den Flächen nicht um kommunalen Wirtschaftswald handelt.

3.8 Gewässer und Wasserläufe

Zu den Wasserflächen gehören vor allem die Wasserläufe, Seen und Teiche im Eigentum der Gemeinde Barleben. Für die Bewertung wurde der Wertansatz aus dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Dies deckt sich mit dem in der Bewertungsrichtlinie angegebenen Ansatz von 0,10 EUR/m². Der Wertansatz

wurde nur dann verwendet, sofern nicht explizit Kaufpreise oder Gutachtenwerte vorhanden waren.

3.9 Sonderflächen

Zu den Sonderflächen gehören Flächen, denen aufgrund einer besonderen Nutzungseigenschaft ein erheblicher Werteabschlag zuteilwerden muss. Hierzu gehören unter anderem Friedhofsflächen, Flächen die dem Naturschutz unterworfen sind und Deponieflächen. Ihr Wert kann am Markt nicht festgesetzt werden, da sie mehr oder minder nicht marktfähig sind. Daher wurde durch die Bewertungsrichtlinie eine Zusammenfassung zu einer Gruppe und deren Bewertung mit 1 EUR festgelegt. Die Gemeinde folgt diesem Ansatz. Abweichend von der Regelung Friedhofsflächen mit 10 v. H. des umliegenden Bodenrichtwertes zu bewerten wurden die Flächen in der Gemeinde mit 6,00 EUR/m² bewertet. Die Höhe des Ansatzes geht auf die Charakterisierung der Flächen als überwiegend parkähnliche Grundstücke zurück. Den in der Gemeinde bis 2004 vorhandenen Park an den diese Bewertung angelehnt war gibt es in der Zwischenzeit allerdings nicht mehr.

3.10 Bebaute Grundstücke

Zu den bebauten Grundstücken zählen alle Grundstücke die mit nutzbaren Gebäuden im Sinne der Bewertungsrichtlinie Punkt 5.6 bebaut sind. Die Bewertung erfolgt bei den gemeindlichen Liegenschaften unter Beachtung der Trennung von Grundstück und Aufbau. Die Grundstücksflächen wurden nach den o.g. Verfahren für die Ermittlung des Grundstückswertes ermittelt.

Die Bewertung erfolgte für die Gebäude der Gemeinde Barleben nach Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Sofern Gebäude grundsaniert und wieder in einen nutzungsbereiten Zustand versetzt wurden, wurden die Sanierungskosten als Bewertungsgrundlage analog der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Bewertung herangezogen. Da in diesem Fall davon ausgegangen werden musste, dass die Gebäude vor der Sanierung keine Restnutzungsdauer mehr besaßen, wurde von einem Restwert von 1 EUR ausgegangen. Beispielhalber sei die Sanierung des Hauptverwaltungsgebäudes in der Ernst-Thälmann-Straße 22 genannt.

Für Gebäude zu denen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt werden konnte, und zu denen auch keine Sanierungskosten vorhanden waren, wurden vorhandene Gutachten zur Wertermittlung herangezogen. Vor allem bei den Gebäuden des kommunalen Wohnungsbestandes wurden auf die Bewertungsunterlagen der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft zurückgegriffen, aus deren Bestand die Gebäude an die Gemeinde überführt wurden. Für andere Gebäude bspw. der Friedhofskapelle in Barleben lagen Gutachten entsprechend vor.

Eine pauschalierte Gebäudebewertung nach NHK 2000 zum Stichtag 31.12.2007 musste nicht vorgenommen werden, da die Gebäude, welche eine solche Bewertung erfordert hätten zu diesem Zeitpunkt nicht mehr existent waren.

4. Abweichungen von den grundsätzlichen Bewertungsmethoden der Gebäudebewertung

Der Gebäudekomplex der Mittellandhalle wurde in einem Zeitraum von 2002 bis 2004 errichtet. Zu diesem Gebäudekomplex gehören neben einer Dreifeldsporthalle auch weitere Funktionsgebäudebestandteile die den Gemeindesaal und eine Gaststätte sowie Individualsporträume und dazugehörige Umkleidemöglichkeiten. Ergänzt wird der Gebäudekomplex durch Außenanlagen in Form des Innenhofes und ein Separates Gebäude (Villa), welches für Schulungszwecke durch das Ecole-Gymnasium genutzt wird.

Die Bewertung der Mittellandhalle nach den Grundsätzen der Aufrechnung von Anschaffungs- und Herstellungskosten konnte trotz vermehrter Bemühungen mehrerer Amtsbereiche nicht realisiert werden. Grund hierfür ist eine nicht eindeutige Rechnungslegung des Bauprojektes und damit eine fehlende Möglichkeit die einzelnen Gebäude- und Anlagenteile voneinander abzugrenzen. Trotz Nachfrage beim zuständigen Planungsbüro konnten die in der Gemeinde vorhandenen Unterlagen und Rechnungen nicht auf einen aktivierungsfähigen Stand gebracht werden. Nach Aussage des Planungsbüros würde eine Aufarbeitung der Rechnungen einen Kostenansatz von ca. 30.000 EUR erzeugen, da eine Aufarbeitung nicht Bestandteil der durch das Büro zu erbringenden Leistungsphasen war. Zum Planungsbeginn der Mittellandhalle existierten ebenso keine definitiven Bewertungs- oder Aktivierungsrichtlinien, welche die konkreten Anforderung an die Aufarbeitung der Rechnungen für eine Anlagenbuchhaltung hätten enthalten können. Nach Sichtung der Unterlagen konnte nicht festgestellt werden, welche Buchungsbestandteile zu welchen Vermögensgegenständen zuzuordnen, und wie diese sich auf die einzelnen Bauabschnitte und Gebäudebestandteile verteilen.

Um verwertbare Ergebnisse zu erhalten wurde zu einer pauschalisierten Wertermittlung gegriffen. Als Grundlage dient eine Aufstellung der Kosten des Projektmanagements zur Kostenermittlung vom 27.07.2006. Diese Kosten wurden in Form einer Tabelle nach DIN 276 an die Gemeinde übergeben und beliefen sich auf 14.822.995,42 EUR.

Als Verteilungsmaßstab auf die einzelnen Gebäudebestandteile sollte dabei die Grundfläche als auch der Rauminhalt als Verteilungsschlüssel herangezogen werden. Zunächst wurden die Flächen- und Raummaße für die einzelnen Gebäudebestandteile (Haus 1 – 4) aus den durch die Ingenieursgesellschaft zugearbeiteten Plänen entnommen. Hieraus ergeben sich sowohl die Verteilerschlüssel nach dem Flächeninhalt als auch die nach dem umbauten Raum. Die Kosten nach den Kostengruppen nach DIN 276 wurden zunächst global aufgelistet und auf ihre Verteilungsfähigkeit auf die einzelnen Gebäudebestandteile geprüft. Die Kostengruppen 500 – 600 (Außenanlagen und Ausstattungsgegenstände) wurden aus der Berechnung herausgenommen, da hierfür Einzelwerte aus Rechnungen und Zuarbeiten der GVI vorlagen. Die restlichen Kosten wurden zunächst anhand der Quadratmeter auf anteilig auf die Gebäudebestandteile Haus 1 – 4 verteilt, und eine entsprechende Endsumme gezogen. Danach wurde unter Verwendung des Rauminhaltes die Berechnung erneut durchgeführt und die entsprechenden Endsummen gezogen. Danach wurde der Mittelwert aus beiden Ergebnissen pro Gebäudebestandteil gezogen.

Die so ermittelten Werte ergeben die aktivierungsfähigen Summen pro Gebäudeteil.

Der Ansatz der Bewertung wurde daher gewählt, da die Bauweise der Mittellandhalle als nicht homogen zu bezeichnen ist. Sowohl die Bewertung nach reinen Quadratmetern Grundfläche als auch die Bewertung nach Kubikmetern umbauten Raumes weist Toleranzen auf, da entsprechende Kostenverhältnisse zwischen Fläche und Volumen nicht ausreißend in den Baukosten Berücksichtigung finden. Eine Bewertung nach NHK 2000 muss ebenso entfallen, da entsprechende Rechnungswerte vorgelegen haben, und eine pauschalierte Wertermittlung somit nicht genutzt werden darf. Durch die Bildung des Mittelwertes wird versucht diese Toleranzen entsprechend gegeneinander auszugleichen.

Die o. g. Berechnungsmethode wurde als Grundlage für die Steuerprüfung 2004 und 2005 beim zuständigen Finanzamt eingereicht. Nach eingehender Prüfung wurde dem Verteilungsverfahren so stattgegeben.

4.1 Infrastrukturvermögen

Zum Infrastrukturvermögen der Gemeinde gehören vorrangig die Straßen, Wege und Plätze im Gemarkungsgebiet. Ebenso sind in den Vermögensgegenständen des Infrastrukturvermögens die zur Verkehrserschließung nötigen Nebenanlagen und soweit vorhanden Ingenieurbauwerke mit inbegriffen.

Die Bewertung des Grund- und Bodens des Infrastrukturvermögens erfolgte analog der Bewertung für unbebaute Flächen des Infrastrukturvermögens (s. o.).

Die Bewertung des Straßenaufbaus (Straßenkörpers) wurde nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten, soweit diese vorhanden waren, oder nachvollzogen werden konnten, ermittelt. Für Straßen zu denen es keine vollständigen, aber abrechenbaren Unterlagen gab, wurde ein pauschaliertes Bewertungsverfahren angewandt. Hierzu sind zunächst die Fläche des Straßenkörpers, die entstandenen Baukosten pro m² Straßenfläche und ggf. Abschläge auf den Straßenzustand zu quantifizieren.

Grundlegend geht die Gemeinde bei der Bewertung von Straßen von der überbauten Straßenfläche aus. Diese wird durch das Straßenbestandsverzeichnis definiert. Für die Gemeinde Barleben existieren drei Bestandsverzeichnisse, welche für die einzelnen Ortschaften seitens der Bauverwaltung aufgestellt wurden. Diese Verzeichnisse geben Auskunft über den Anfangspunkt und den Endpunkt der gewidmeten Straßenfläche. Dies wird auf einem dem Verzeichnis beliegenden Flurstückskartenauszug dargestellt. Somit besteht eine direkte Referenz zu den Daten aus dem Liegenschaftsbuch / der Liegenschaftskarte der Gemeinde und bietet so die Möglichkeit die Flächen und Mengeneinheiten exakt abzubilden. Ein Rückgriff auf die Flächenermittlung nach dem Netzknotenmodell wurde aufgrund der Komplexität und der mangelnden Anwendbarkeit auf die Gegebenheiten in der Gemeinde verzichtet. Auf die Wertermittlung nach Längeneinheiten (laufende Kilometer) konnte nicht zurückgegriffen werden, da die Straßen in der innerörtlichen Lage stark in ihrem Erscheinungsbild voneinander abweichen und die Flächenquerschnitte keine Vereinheitlichung

zulassen. (vgl. Bundesstraßen und innerörtliche Straße bspw. Ernst-Thälmann-Straße).

Bei der Flächenermittlung wurde nicht berücksichtigt, in welchem Eigentumsverhältnis sich einzelne Flurstücke oder Flurstücksabschnitte befinden. Ausschlaggebend für den Wert des Straßenaufbaus ist die überbaute Fläche nicht aber das tatsächliche Eigentum an einzelnen Teilflächen des Grund und Bodens. Die Berücksichtigung des Bodeneigentums erfolgte bereits bei der Ermittlung des Wertes der Grundstückswerte des Infrastrukturvermögens. Somit werden also zur Ermittlung der zu bewertenden Fläche des Straßenaufbaus auch Flächen in Rechtsträgerschaft oder Interessengemeinschaften hinzugezogen.

Für die Ermittlung des Wertes des Straßenaufbaus wurden exemplarisch Straßen ausgewählt und die Herstellungskosten pro m² durch das Bauamt zugearbeitet. Entsprechend der ermittelten Herstellungskosten und der Straßenfläche wurde das Produkt als pauschaler Herstellungswert ermittelt.

Der Herstellungswert konnte für pauschal zu bewertende Straßen nicht für einzelne Straßenbestandteile ermittelt werden, da die Straßenausführung trotz augenscheinlich gleicher Beschaffenheit erhebliche Unterschiede aufweist. Bei Vergleichsberechnungen konnte bspw. kein festes oder nachvollziehbares Verhältnis zwischen den Werten der Fahrbahnfläche, den Nebenanlagen oder Gehwegen, sowie den technischen Einrichtungen ermittelt werden. Daher wurde sich für einen Gesamtansatz der Straße über alle Bestandteile als ein Straßenobjekt entschieden. Die möglichen Unterschiede bei der Wertminderung durch Abnutzung- und Verschleiß wurden entsprechend begutachtet. Für die pauschale Bewertung der Straßen wurde davon ausgegangen, dass der Straßenkörper über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben wird. Alle in diesem Zeitraum getätigten Maßnahmen zur Instandsetzung der Straße werden als Unterhaltungskosten angesehen, da davon auszugehen ist, dass die Bestandteile der Straße für eine entsprechende Nutzung stetig wieder ersetzt werden müssen, und es so zu keiner wesentlichen Wertsteigerung der Straße über den Nutzungszeitraum, auch nicht in ihren Einzelbestandteilen kommen kann. Erst bei Erneuerung von straßenbaulichen Bestandteilen, die die Straße als solches in ihrer Gesamtheit zerstören (Erneuerung des Abwassersystems unterhalb der Straße) wird ein neues Anlageobjekt erzeugt, und die Abschreibung beginnt erneut zu laufen.

Da die Straßenbewertung zu einem Zeitpunkt erfolgte, an dem noch keine detaillierten gesetzlichen Grundlagen vorhanden waren, ist die Überarbeitung der Werte in Anpassung an die derzeit gültige Bewertungsvorschrift der Bewertungsrichtlinie notwendig. Hierbei soll über die Auswertung von in der Zwischenzeit abgeschlossenen Straßenbaumaßnahmen eine Aufschlüsselung nach einzelnen Straßenbestandteilen erfolgen. Die Trennung der Fahrbahn- und Gehwegfläche, der technischen Anlagen der Straße, sonstiger Anlagen, Gegenständen des Straßenmobiliars und Einrichtungen der Oberflächenentwässerung steht dabei im Vordergrund. Die erzeugten Schlüssel werden auf ähnlich zu bewertende Straßen mit einem pauschalen Wertansatz angewendet.

Für beide Verfahren gilt, dass der ermittelte Wert des Straßenbaus um einen entsprechenden Prozentsatz der dem Verschleißgrad entspricht

(Zeitwertermittlung) reduziert werden muss. Für eine entsprechende Berechnung wurde in der Gemeinde auf die folgende Festlegung zurückgegriffen.

Note	Zustand	Angenommene Restnutzungsdauer	Faktor für die Straßenbewertung
1	„sehr gut“ – es handelt sich um eine neu gebaute Straße, oder eine Straße die keinerlei Mängel und Schäden aufweist; der Straßenkörper befindet sich zumeist noch in der Gewährleistung des Herstellers	50 Jahre	1
2	„guter Straßenzustand“ – diese Straße weist keine Mängel auf, die Gewährleistung für die Straße ist abgelaufen	40 Jahre	0,8
3	„befriedigend“ – der Straßenkörper weist kleinere Mängel auf, deren Behebung ohne größere Probleme möglich ist (Bodenwellen, kleinere Schäden am Pflaster oder Bitumen etc.), der Straßenzustand hat kaum Einfluss auf die Benutzbarkeit	30 Jahre	0,6
4	„ausreichend“ – der Straßenkörper weist Mängel in größerer Zahl auf; Ihre Behebung kann mittelfristig erfolgen. (Schlaglöcher, geflickte Bereiche, Beschädigte Borde etc.), Der Zustand macht evtl. Maßnahmen	20 Jahre	0,4

	erforderlich (Tempolimit o. ä.)		
5	„genügend“ – der Straßenkörper weist Mängel in sehr großer Zahl auf, eine Behebung der Schäden ist mittelfristig nicht möglich, oder unwirtschaftlich (große Schlaglöcher, evtl. durchtretender alter Straßenbelag (Pflaster), zerstörte Bode und Bodenwellen). Die Benutzbarkeit der Straße ist stark eingeschränkt.	10 Jahre	0,2
6	„Ungenügend“ – der Straßenaufbau ist im eigentlichen Sinne nicht mehr vorhanden. Der Straßenkörper ist so stark beschädigt, dass eine Sanierung unbedingt notwendig ist. Die Straße kann als unbefestigt eingestuft werden.	0 Jahre	0 (Restwert 1,00 EUR für gesamten Straßenkörper)

Die Notenpunkte wurden nach einer ausführlichen Straßenbegehung vergeben. Sofern die Straße aus mehreren Teilabschnitten oder Beschädigungszonen bestand, wurde eine Durchschnittsnote gebildet. Nach Vergabe der Notenpunkte konnte der Faktor zur Zeitwertermittlung herangezogen werden.

Das Ergebnis aus der ermittelten Fläche des Straßenaufbaus dem Quadratmeterpreis des Straßenaufbaus und der Wertminderung für den Straßenzustand (anhand der ermittelten Restnutzungsdauer) ergibt den pauschalen Wertansatz für die Bemessung des Straßenwertes. Die so ermittelten Werte wurden in die Anlagenbuchhaltung übernommen und über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

4.2 Kunstgegenstände, Denkmäler, Museumsobjekte

Nennenswerte Kunst- und Kulturgegenstände im Sinne der Bewertungsrichtlinie sind in der Gemeinde Barleben kaum vorhanden. Nennenswert ist die künstlerische Ausgestaltung des Schmiedeplatzes mit einer Bronzeplastik. Dies wurde im Rahmen der Straßensanierung des Schmiedeplatzes angeschafft und nach den Herstellungskosten bewertet. Daneben existieren noch zwei weitere Denkmale, welche aber zum Erinnerungswert von 1,00 EUR aufgenommen werden mussten, da die Anschaffungskosten nicht beziffert werden konnten, bzw. dies als abgeschrieben anzusehen sind.

Die Bestände aus den Heimatmuseen der Ortschaften enthalten keine bilanzierungsbedürftigen Anlagengegenstände. Das Eigentum an den Gegenständen der Heimatstube der Gemeinde Barleben wurde an den Heimatverein Barleben übertragen, und gehört somit nicht zum Anlagenbestand der Gemeinde.

4.3 Technische Anlagen und Maschinen, Fahrzeuge

Technische Anlagen wurden nur insofern als separates Anlagegut bewertet, als dass sie als Betriebsvorrichtung eingestuft worden sind. Anderenfalls gehen sie im Gebäudewert mit auf. Die vorhandenen technischen Anlagen wurden mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Vorhandene Maschinen wurden durch die Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

In der Gruppe Fahrzeuge wurden alle auf die Gemeinde zugelassen LKW, PKW und dazugehörige Anhänger sowie selbständig fahrbereite Spezialmaschinen erfasst. Die Bewertung erfolgte nach Anschaffungs- und Herstellungskosten. Sofern Vermögensgegenstände aus Altbeständen übernommen wurden, und diese noch im Einsatz sind (vorwiegend im Wirtschaftshof) wurden diese mit 1,00 EUR Erinnerungswert erfasst und bewertet.

Bei den Fahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr in der Einheitsgemeinde Barleben wurde davon ausgegangen, dass das Fahrzeug ohne Ausrüstung angeschafft wurde. Die Rüstung des Fahrzeuges wurde als Betriebs- und Geschäftsausstattung erfasst, und dem entsprechenden Einsatzfahrzeug zugeordnet. Eine Gesamtaufstellung, bzw. der Gesamtwert des Fahrzeuges lässt sich über die Anlagenhauptnummer in der Zusammenfassung ermitteln.

4.4 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die beweglichen Vermögensgegenstände in der Gemeinde Barleben. Dies geht von der technischen Ausstattung der Arbeitsplätze bis hin zu Mobiliar und sonstigen Ausrüstungsgegenständen.

Grundlegend wurde die Bewertung der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Heranziehung der vorliegenden Rechnungen nach Anschaffungs- und Herstellungskosten getätigt. Sofern diese Kosten nicht zu ermitteln waren, wurde auf Vergleichswerte zur Bewertung herangezogen. Diese wurden um die nötigen

Abschreibungen gemindert um den entsprechenden Zeitwert zu erhalten. Sofern Gegenstände noch die Gemeinde genutzt wurden, ein Wertansatz aber nicht anderweitig bestimmt werden konnte, wurde der Erinnerungswert von 1 EUR pro Anlagegut angesetzt.

Für die Bestände der Bibliothek wurde davon ausgegangen, dass es sich nicht um einzeln nutzbare Anlagegüter handelt, sondern vielmehr um einen für die Leistungserbringung der Gemeinde nötigen und zu ersetzenden Gesamtbestand. Hierzu wurde aus den Anschaffungswerten ein Festwertgut gebildet, welcher in die Anlagenbuchhaltung übernommen wurde.



Marcel Pessel
Bereichsleiter Hauptamt

