

## **Eröffnungsbilanz per 01.01.2012**

### **Bilanzposition „Gebäude“**

hier: Stellungnahme zum Prüfvermerk des Rechnungsprüfungsamtes vom 12.09.2018

Sehr geehrter Herr Spiegel,

Ihre Hinweise zur Bilanzposition „Gebäude“ habe ich mit dem Prüfvermerk vom 12.09.2018 erhalten.

Nach Prüfung Ihrer Hinweise nimmt die Verwaltung zu folgenden Inhalten des Prüfvermerkes Stellung:

#### **1. Allgemein**

##### **hier: Prüfbarkeit der Bruttogrundflächen**

Sie merkten grundsätzlich an, dass die Nachvollziehbarkeit der Grundflächen nicht gewährleistet ist.

Diese Tatsache ist bekannt und verständlich. Die mit der Erfassung der Gebäude betrauten technischen Mitarbeiter gaben die nach einer Ortsbegehung erfassten Daten in das Bewertungsprogramm BewGS ein. Dabei gab es seinerzeit keine Anweisungen, die handschriftlichen Notizen aufzubewahren, nachdem die Eingaben erfolgt sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Erfassung der Daten durch die Mitarbeiter ordentlich und gewissenhaft erfolgte.

Eine erneute Ortsbegehung aller Objekte steht außer Verhältnis, zumal es keinen Anhaltspunkt gibt, dass die Vermessung bzw. Erfassung der Grundflächen mangelhaft erfolgte.

Soweit es tatsächlich geringfügige Abweichungen (bei Größe oder Ausstattung) gibt, ist damit kein Nachteil für die Stadt verbunden, da diese bei einem Verkauf oder einer

vollumfänglichen Sanierung neu aufgenommen und begutachtet werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Herangehensweise akzeptabel ist.

## **2. Wohngebäude**

**hier: Berechnungsfehler**

Im zweiten Prüfbericht führten Sie an, dass die Berechnung des fiktiven Baujahres folgender Objekte fehlerhaft war: Mehrfamilienhaus Leninstraße, ehem. Hort Hanno Günther, Augustenstraße 67, Angerstraße 51 und 52.

Die Berechnung wurde entsprechend Ihres Hinweises korrigiert.

Dem Hinweis des RPAs wurde damit gefolgt.

## **3. Jugend- & Freizeiteinrichtungen**

**hier: Berechnungsfehler**

Im Anhang der Bilanz bemerkten Sie, dass der Berechnung bei der Gebäudebewertung der Martinskirche das falsche Baujahr zugrunde gelegt wurde.

Das Baujahr wurde auf 1914 korrigiert. Durch diese Änderung ergab sich ein Restwert i. H. v. 1,00 €. Die Sanierung des Objektes erfolgte erst nach dem Bilanzstichtag.

Dem Hinweis des RPAs wurde damit gefolgt.

## **4. Kindertagesstätten**

**hier: Anmerkungen zum Gebäudetyp, Berechnungsfehler**

Sie stellten fest, dass die Wahl des Gebäudetyps 29.11 unabhängig vom Baujahr gewählt werden darf.

Der Gebäudetyp wurde von 31.1 „Kaltlager“ in 29.11 „Kleingaragen“ geändert. Die Normalherstellungskosten wurden manuell im Berechnungsfeld i. H. v. 230,00 € eingetragen, da systemtechnisch für das Baujahr der Garage keine Bezugsgrößen

hinterlegt waren. Die Höhe der Normalherstellungskosten wurde der Wertermittlungsrichtlinie NHK 2000 (Seite 55) gem. dem Gebäudetyp 29.11 entnommen.

Es erfolgte eine Korrektur der Objekte Kita am Stadion (Garage), Kita Spielkiste (Garage) und Kita-Löwenzahn (Garage). Außerdem wurde ein Eingabefehler im EAV zum Objekt Kita Spielkiste Werkstatt korrigiert.

Dem Hinweis des RPAs wurde damit gefolgt.

## **5. Schulen**

### **hier: Berechnungsfehler**

Unter der Bilanzposition Schulen verwiesen Sie erneut auf den Berechnungsfehler in der Berechnung des fiktiven Baujahres, außerdem beanstandeten Sie die Alterswertminderung des Objektes Naumannschule (Nebengebäude).

Es erfolgte eine Korrektur der Objekte Kastanienschule, Turnhalle Kastanienschule und Speiseraum Kastanienschule. Das Objekt Nebengebäude Naumannschule wurde der im Anhang beschriebenen Methode der fiktiven Baujahrberechnung angepasst.

Dem Hinweis des RPAs wurde damit gefolgt.

## **6. Sportstätten**

### **hier: Begründungen zur Bewertungsabweichung und Berechnungsfehler**

Sie wiesen darauf hin, dass die Objekte Sportstätte Elsdorf, Sportlerheim Großwülknitz und Sportlerheim Merzien nach dem Baujahr 1991 erbaut wurden. Es erfolgte keine Begründung, warum bei der Bewertung auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen wurde. Auch an dieser Stelle merkten Sie die Berechnungsfehler bei Objekten, deren Restnutzungsdauer zum Bilanzstichtag bereits abgelaufen und auf Grund des baulichen Zustandes die Berechnung eines fiktiven Baujahres erfolgte, an. Sie erkannten Eingabemängel im Erfassungsprogramm EAV.

Die AHK der Objekte Sportstätte Elsdorf, Sportlerheim Großwülknitz und Sportlerheim Merzien sind nicht oder nur außer Verhältnis zum Nutzen ermittelbar. Grund hierfür ist, dass die Ausführung von mehreren Gewerken durch die Vereinsmitglieder ehrenamtlich erfolgte. Es ist nicht auszuschließen, dass auch Baumaterial hierfür durch den Verein oder eines seiner Mitglieder finanziert wurde. Aus Gründen der Vorsicht wird bei den genannten Objekten das Sachwertverfahren angewandt.

Es erfolgte eine Korrektur des Objektes Sportstätte Porst.

Die Eingabe des Afa-Schlüssels B-ML wurde bei nach dem Sachwertverfahren bewerteten Objekten im EAV in XML korrigiert, somit erfolgt die Bewertung folgender Objekte analog der grundsätzlichen Vorgehensweise: Sportstätte Hockeyverein Mehrzweckraum 2 und Sportstätte Hockeyverein Umkleide Sanitär.

Die vorgenommene Bewertung der Objekte Sportstätte Ratswall Toiletten und Sportstätte Ratswall Mehrzweckhalle wurde in das EAV übertragen bzw. berichtigt.

Dem Hinweis des RPAs wurde damit gefolgt.

## **7. Betriebsgebäude**

### **hier: Berechnungsfehler**

Unter der Bilanzpositionen beanstandeten Sie ebenfalls den Berechnungsfehler in der Berechnung des fiktiven Baujahres. Außerdem wurde die Alterswertminderung der Garagen am Rathaus bemängelt. Für das Dorfgemeinschaftshaus Wülknitz müsste es AHK geben.

Es erfolgte eine Korrektur der Objekte Friedhof Köthen (Kapelle und Bürogebäude), Rathaus, Friedhof Baasdorf, sie wurden, an die im Anhang beschriebenen Methode der fiktiven Baujahrberechnung, angepasst.

Die Afa-Berechnung im EAV und die des BewGS weichen voneinander ab, sofern der Beginn der Abschreibung innerhalb eines Haushaltsjahres fällt. § 40 Abs. 1 KommHVO bestimmt den Beginn der Abschreibung auf den Monat der Inbetriebnahme. Das EAV ermittelt die Abschreibung gem. der gesetzlichen Vorgabe monatsbezogen. Dies kann das BewGS nicht leisten. Insofern weichen die Daten

voneinander ab. Unabhängig davon musste beim Objekt Rathaus Garagen eine Korrektur der Eingabe vorgenommen werden.

Dem Hinweis des RPAs wurde damit gefolgt.

Aus Ihrem Prüfbericht geht hervor, dass das Dorfgemeinschaftshaus in Wülknitz nach dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluss durch die Stadt Köthen (Anhalt) fertiggestellt wurde. Auch nach Rücksprache aller noch in der Verwaltung der Stadt Köthen arbeitenden Kollegen, welche mit der Aufgabe der Fördermittelabrechnung betraut waren, konnten keine belegbaren Unterlagen nachgereicht werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Fördermittelabrechnung mit Wechsel der damaligen Sachbearbeiterin in ein anderes Aufgabengebiet, bereits archiviert wurde. Mittlerweile liegt diese geförderte Maßnahme ca. 15 Jahre in der Vergangenheit. Der zeitliche Aufwand in diesem Fall nach den Unterlagen zu forschen, ist im Verhältnis zum angestrebten Ziel nicht tragbar und hinsichtlich bereits abgelaufener Aufbewahrungsfristen ggf. auch nicht mehr möglich. Hinzu kommt, dass das Sachwertverfahren einen vorsichtig geschätzten Zeitwert darstellt und im Falle einer Veräußerung ohnehin ein Gutachten mit dem dann aktuellen Verkehrswert erstellt wird.

## **8. Feuerwehr**

### **hier: Berechnungsfehler**

Die Berechnung des fiktiven Baujahres war auch hier zu einigen Objekten zu bemängeln. Sie kritisierten die Teilung der Feuerwehr Köthen in Teilobjekte.

Es erfolgte eine Korrektur des Objektes Feuerwehr Wülknitz, Feuerwehr Köthen Teilobjekt 1 und 2, auch sie wurden an die im Anhang beschriebene Methode der fiktiven Baujahrberechnung angepasst.

Die Verwaltung ist Ihrer Meinung, dass die Zerlegung der Feuerwehrgebäude in mehrere Teilobjekte ungünstig war. Dieser Umstand lässt sich zwar durch die Zusammenfassung aller Teilobjekte ändern, jedoch leidet dann ggf. die Nachvollziehbarkeit und der Ansatz in der Bilanz ändert sich nicht oder nur geringfügig. Den Bewertungen sind jeweils Bemerkungen zur Örtlichkeit hinterlegt. Der Anlagenbuchhaltung ist dieser spezielle Fall bekannt. Seitens der Verwaltung wird die Lösung im Rahmen einer vollumfänglichen Sanierung oder ggf. auch im

Rahmen eines Verkaufs des Objektes gesehen. In beiden Fällen erfolgt die Aufnahme der neuen örtlichen Gegebenheiten (Größe, Ausstattung usw.) und Erfassung eines neuen Objektes. Die Teilobjekte werden dann entsprechend sinnvoll aufgelöst. Die Verwaltung bittet in dieser Sache um Verständnis, dass hier die Einteilung des ursprünglich Bewertenden beibehalten wird.

Dem Hinweis des RPAs wurde ansonsten gefolgt.

## **9. Garagen**

### **hier: Berechnungsfehler und Anwendung des Sachwertverfahrens**

Unter dem Punkt 8 des PB verwiesen Sie auf weitere AHK zur TG Ritterstraße aus dem städtischen Haushalt. Sie merkten an, dass bei der Erfassung im EAV noch Korrekturen zu den Objekten Amselweg und Georgstraße erforderlich sind. Sie stellten fest, dass die Wahl des Gebäudetyps 29.11 unabhängig vom Baujahr gewählt werden darf. Die Wahl eines abweichenden Gebäudetyps hat andere Bezugsgrößen zur Folge.

Die AHK der TG Ritterstraße wurden um den geleisteten Eigenanteil erhöht. Die Berechnung der Bewertung zum Bilanzstichtag wurde entsprechend angepasst.

Die Gebäudetypen der Garagenkomplexe wurden entsprechend Ihres Hinweises angepasst.

Die Korrekturen im EAV der Garagenkomplexe Amselweg und Georgstraße wurden vorgenommen.

Den Hinweisen des RPAs wurde damit gefolgt.

## **10. sonstige Betriebsgebäude**

### **hier: Berechnungsfehler**

Zunächst wird unter Punkt 10 des PB die Empfehlung ausgesprochen, den Bruttorauminhalt des Funktionsgebäudes im Tierpark zu überprüfen. Das fiktive Baujahr wurde in einigen Fällen fehlerhaft berechnet. Es wird bezweifelt, dass die Sanierungskosten des Magdeburger Turms eine wesentliche bauliche Verbesserung darstellen. Letztlich wiesen Sie auf unterschiedliche Wertangaben bezüglich der Doppelgarage im Grünflächenamt hin.

Die Berechnung des Gebäudewertes erfolgte auf Basis des Bruttoflächeninhaltes. Die NHK 2000 sieht jedoch für den Gebäudetyp 30.2 als Grundlage für die Bewertung den Bruttorauminhalt vor. Unabhängig davon erfolgte eine Ortsbegehung am 09.10.2018, um die Werte zu überprüfen. Ein Aktenvermerk hierüber liegt der Akte bei. Die Bewertung wurde entsprechend angepasst.

Die Berechnung des fiktiven Baujahres der Objekte Tierpark Dienstwohnung und Prinzessinnenhaus wurde korrigiert.

Die Sanierung des Magdeburger Turms wurde 1995 vollzogen. Anhand der Firmen (Sachbuch) kann man zwar erkennen, dass für die Instandsetzung des Turmes einige Gewerke teilgenommen haben, jedoch kann nicht zweifelsfrei geklärt werden, ob die Instandsetzung eine Vollsanierung darstellte. Eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren ist auf Grund mangelnder Grunddaten nicht möglich. Daher folgt die Verwaltung der Empfehlung des RPA den Magdeburger Turm mit 1,00 € Erinnerungswert zu bilanzieren. Hinsichtlich der Zuordnung wird noch einmal auf die Bewertungsrichtlinie LSA 5.6. verwiesen, wonach Baudenkmäler den Gebäuden zuzuordnen sind. Eine Abhängigkeit der hier genannten Zuordnung mit einer Nutzung bzw. Nichtnutzung des Gebäudes ist nicht erkennbar.

Die Afa-Berechnung EAV und BewGS weicht voneinander ab, sofern der Beginn der Abschreibung innerhalb eines Haushaltsjahres fällt. § 40 Abs. 1 KomHVO bestimmt den Beginn der Abschreibung auf den Monat der Inbetriebnahme. Das EAV ermittelt die Abschreibung gem. der gesetzlichen Vorgabe monatsbezogen. Dies kann das BewGS nicht leisten. Insofern weichen die Daten voneinander ab. Die Berechnung laut EAV Tabelle ist korrekt.

## **11. Buswartehäuschen und Fahrradabstellanlagen**

### **hier: Berechnungsfehler**

Der Sicherheitseinbehalt der Fahrradabstellanlage am Bahnhof darf nicht abgezogen werden. Es wird empfohlen, die Buswartehäuschen dem Infrastrukturvermögen zuzuordnen. Das Sachwertverfahren wurde nicht sachgemäß angewandt. Die AHK des Buswartehäuschens in der Hugo-Junker-Straße gegenüber der Ratkeschule erfolgte fehlerhaft.

Die AHK der Fahrradabstellanlage am Bahnhof wurde entsprechend Ihres Hinweises korrigiert.

Ihre Empfehlung die Buswartehäuschen dem Infrastrukturvermögen zuzuordnen, wurde in Betracht gezogen. Die Stadt Köthen hat sich an dieser Stelle unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten für die rechtlich mögliche Zuordnung der Bilanzposition der Gebäude entschieden.

Die Berechnung des Gebäudetyps Kaltlager erfolgte auf Basis des Bruttoflächeninhaltes. Die NHK 2000 sieht jedoch für den Gebäudetyp 30.2 als Grundlage für die Bewertung den Bruttorauminhalt vor. Die Bewertung wurde entsprechend angepasst.

Die Bewertung des Buswartehäuschens in der Hugo-Junker-Straße gegenüber der Ratkeschule erfolgte ohne Berücksichtigung der Tiefbauarbeiten. Es wurde eine Korrektur entsprechend Ihres Hinweises vorgenommen.

In der Hoffnung alle offenen Fragen aus dem Prüfbericht zur Bilanzposition Gebäude ausführlich beantwortet sowie alle notwendigen Änderungen vorgenommen zu haben, bittet die Verwaltung, nach erneuter Prüfung Ihrerseits, um abschließende Zustimmung der gesamten Bilanzposition.

Nach vorliegender Zustimmung Ihrerseits wird die Verwaltung diese bestätigten Werte zur Bilanzposition Gebäude selbstverständlich in das HKR einbuchen lassen.



Sollten sich weitere Fragen oder Hinweise ergeben, kontaktieren Sie gerne meinen Vorgesetzten Herrn Richter oder mich.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

Juliane Helmstedt

Sachbearbeiterin Stadtkasse

mit zeitweiliger Aufgabenübertragung

zur Erstellung der EÖB 2012