



## Öffentliche Gemeinderatssitzung

Am Montag, 20. Juli 2020 findet um **18:00 Uhr** im Probelokal im Obergeschoss des Feuerwehrhauses, Dorfplatz 1 in Ortenberg eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt. Bitte benutzen Sie als Gäste den Eingang des Feuerwehrhauses und achten Sie darauf die Mindestabstände nach der Corona-VO von 1,5 m einzuhalten sowie beim Betreten und beim Verlassen des Gebäudes einen Mund-Nasen-Schutz zu tragen.

Folgende Tagesordnung kommt zur Beratung:

1. Einwohnerfragestunde
2. Bauanträge
  - a) Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Flst. Nr. 2570, Käfersbergweg 11
  - b) Umnutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes  
FlStNr. 6187/, Kinzigtalstraße 11
  - c) Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes  
Flst. Nr. 7682, Fröschlach 11
  - d) *Hauptstraße 77 (wird nachgereicht)*
  - e) *Büro mit Lager, Allmendgrün (wird nachgereicht)*
3. Bericht über die aktuelle Finanzsituation – Halbjahresbericht 2020
4. Neues Kommunales Haushaltsrecht – Bewertungsvereinfachungsregeln und Bilanzierungswahlrechte
5. Ortskernerneuerung: Baumarten-Auswahl
6. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
7. Verschiedenes / Mitteilungen
8. Wünsche und Anträge

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Markus Vollmer  
Bürgermeister

	<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	<b>TOP 2a</b>

**Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg**

**Sachverhalt**

**Verz.Nr.** 11/2020

**Bauvorhaben:** Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude

**Baugrundstück:** Käfersbergweg 11, Flst. Nr. 2570

**Lage:** im unbeplanten Innenbereich; 34 BauGB

Die Bauherrschaft führt auf dem Grundstück Flurst. Nr. 2570, Käfersbergweg 11 bereits Umbaumaßnahmen im Scheunenbereich durch. Die Baumaßnahmen bedürfen gemäß §§ 49, 50 LBO der Baugenehmigung.

Eine Baugenehmigung wird nun nachträglich beantragt. Geplant ist der Einbau einer Doppelgarage in ein bestehendes Ökonomiegebäude.

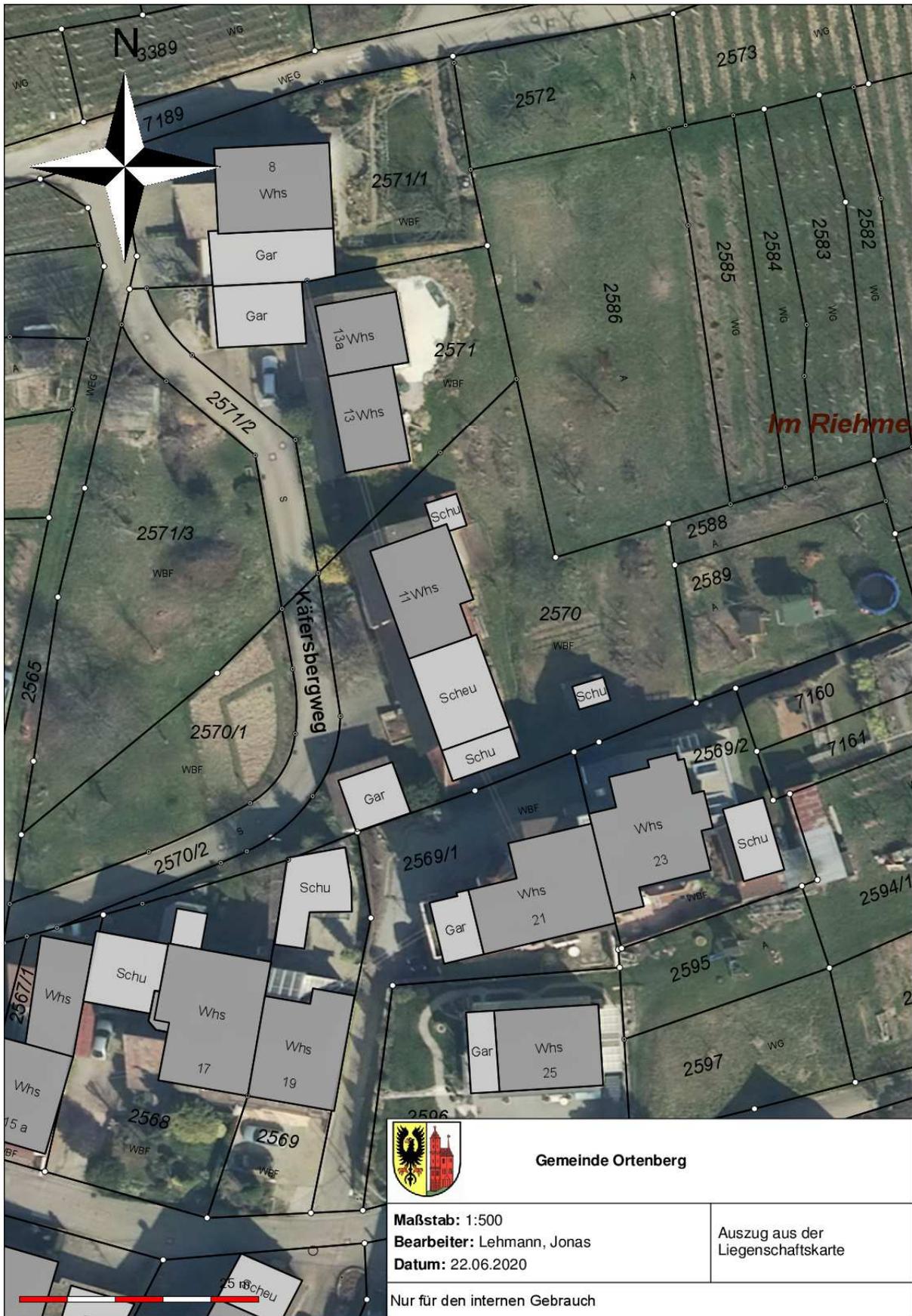
Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, sodass das Vorhaben sich nach § 34 BauGB also nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Dies trifft nach Auffassung der Verwaltung zu.

**Beschlussvorschlag**

Gegen die Bauvorhaben besteht aus planungsrechtlicher Sicht seitens der Gemeinde keine Bedenken. Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



<input type="checkbox"/> <b>Zustimmung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:      nein:      Enth.:
<input type="checkbox"/> <b>Ablehnung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja      nein:      Enth.:



Süd-West - Ansicht



Bauvorhaben

Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Energetische Sanierung eines Wohngebäudes

Bauort:

Käfersbergweg 41  
77799 Ortenberg

Bauherr:

Nicolas Maginot + HGERINGER  
Grabenallee 24  
77652 Offenbürg

Ansicht NEU

Süd-West

Maßstab 1 ; 100

Hohberg, 12.06.2020

Der Planverfasser

**Zustimmung:**

einstimmig  mehrheitlich ja nein Enth.:

**Ablehnung:**

einstimmig  mehrheitlich ja nein Enth.:

Süd-West - Ansicht



Bauvorhaben

Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Energetische Sanierung eines Wohngebäudes

Bauort:

Käfersbergweg 41  
77799 Ortenberg

Bauherr:

Nicolas Maginot+H. GEMKINGER  
Grabenallee 24  
77652 Offenburg

Ansicht Bestand  
Süd-West

Maßstab 1 ; 100

Hohberg, 12.06.2020

Der Planverfasser

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

einstimmig

mehrheitlich

ja

nein

Enth.:

einstimmig

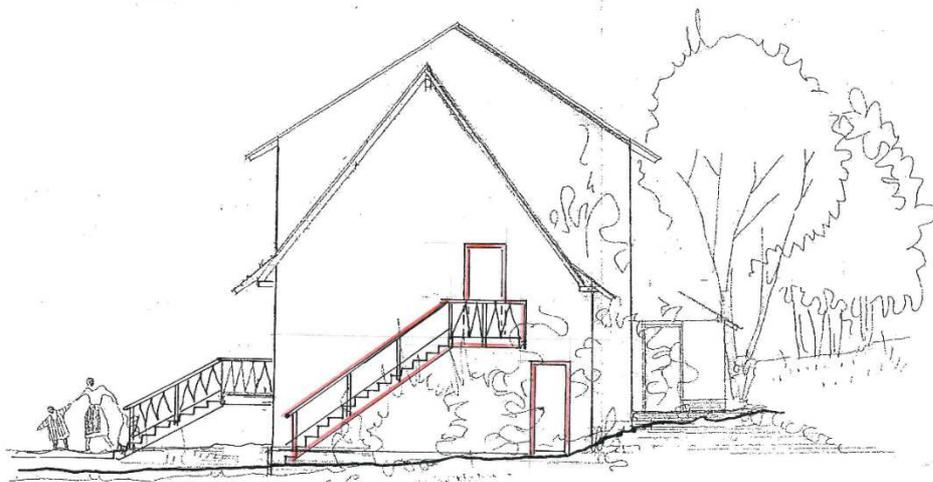
mehrheitlich

ja

nein

Enth.:

Süd-Ost-Ansicht



Bauvorhaben

Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Energetische Sanierung eines Wohngebäudes

Bauort:

Käfersbergweg 11  
77799 Ortenberg

Bauherr:

Nicolas Maginot **H.GERIN**  
Grabenallee 24  
77652 Offenburg

Ansicht Neu

Süd - Ost

Maßstab 1 : 100

Hohberg, 12.06.2020

Der Planverfasser

**Beratungsergebnis:**

Zustimmung:

einstimmig

mehrheitlich

ja:

nein:

Enth.:

Ablehnung:

einstimmig

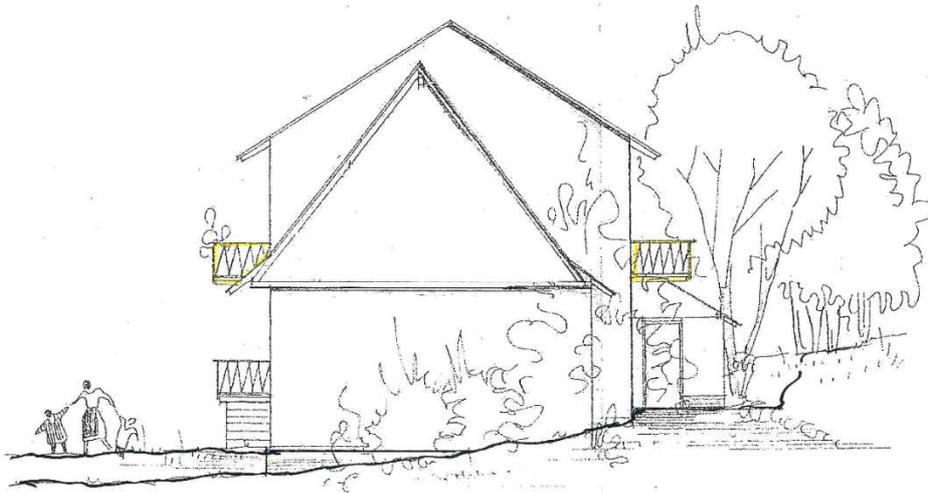
mehrheitlich

ja

nein:

Enth.:

Süd-Ost-Ansicht



Bauvorhaben

Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Energetische Sanierung eines Wohngebäudes

Bauort:

Käfersbergweg 1  
77799 Ortenberg

Bauherr:

Nicolas Maginot + H. GERINGER  
Grabenallee 24  
77652 Offenburg

Ansicht Bestand

Süd-Ost

Maßstab 1 : 100

Hohberg, 12.06.2020

Der Planverfasser

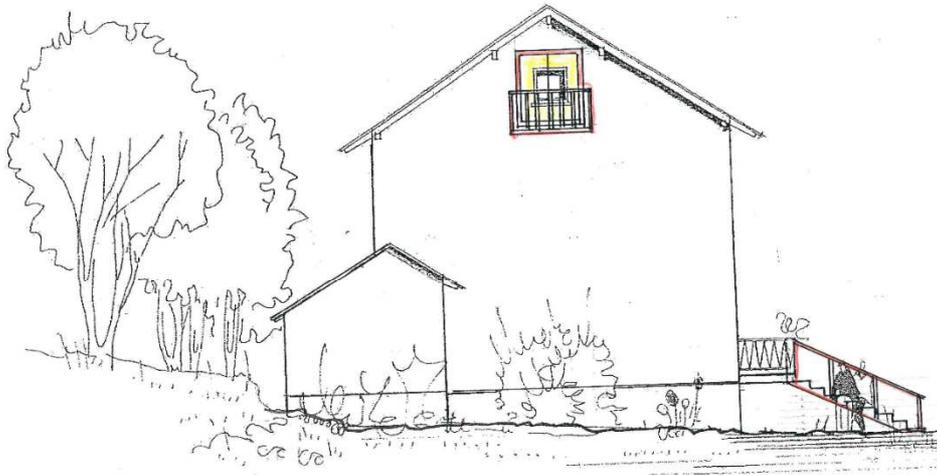
ZEL WEIERBACH UM JULI 1984

**Beratungsergebnis:**

Zustimmung:                       einstimmig  mehrheitlich    ja:            nein:    Enth.:

Ablehnung:                             einstimmig  mehrheitlich    ja            nein:    Enth.:

Nord-West-Ansicht



Bauvorhaben

Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Energetische Sanierung eines Wohngebäudes

Bauort:

Käfersbergweg 11  
77799 Ortenberg

Bauherr:

Nicolas Maginot + H.GEKINGE  
Grabenallee 24  
77652 Offenburg

Ansicht Neu

Nord - West

Massstab 1 : 100

Hohberg, 12.06.2020

Der Planverfasser

**Beratungsergebnis:**

Zustimmung:                       einstimmig  mehrheitlich    ja:            nein:    Enth.:

Ablehnung:                          einstimmig  mehrheitlich    ja            nein:    Enth.:

Nord-Ost-Ansicht



Bauvorhaben

Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Energetische Sanierung eines Wohngebäudes

Bauort:  
Käfersbergweg 11  
77799 Ortenberg

Bauherr:  
Nicolas Maginot **H. GERINGER**  
Grabenallee 24  
77652 Offenburg

Ansicht Neu  
Nord - Ost

Massstab 1 : 100

Hohberg, 12.06.2020

Der Planverfasser

NORD-OST-SEITE

Zustimmung:  
 Ablehnung:

einstimmig  
 einstimmig  
 mehrheitlich  
 mehrheitlich  
ja ja  
nein nein  
Enth. Enth.

Nord-Ost-Ansicht



Bauvorhaben

Einbau von Garagen in ein bestehendes Ökonomiegebäude  
Energetische Sanierung eines Wohngebäudes

Bauort:  
Käfersbergweg 11  
77799 Ortenberg

Bauherr:  
Nicolas Maginot + HGERINGER  
Grabenallee 24  
77652 Offenburg

Ansicht Bestand  
Nord - Ost

Massstab 1 ; 100

Hohberg, 12.06.2020

Der Planverfasser

NORD - OST - SEITE

Zustimmung:  
 Ablehnung:

einstimmig  mehrheitlich  
 einstimmig  mehrheitlich  
ja ja  
nein nein

Enth.:  
Enth.:

	<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	<b>TOP 2b</b>

**Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg**

**Sachverhalt**

**Verz.Nr.** 12/2020

**Bauvorhaben:** Umnutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes

**Baugrundstück:** Kinzigtalstr. 11, Flst. Nr. 6189/7

**Lage:** im Bereich des Bebauungsplanes „Hauptstr. I“ (§ 30 BauGB)

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Umnutzung des Alten Bahnhofs.

Im Obergeschoss sollen – entsprechend der bisherigen Nutzung – Wohnungen eingerichtet werden, das Erdgeschoss ist für gewerbliche Nutzung – Einrichtung eines Planungsbüros – vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße I“. Somit handelt es sich um ein § 30 BauGB-Vorhaben. Da es sich allerdings um keinen qualifizierten Bebauungsplan handelt, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB her.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> <b>Zustimmung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> <b>Ablehnung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



Gemeinde Ortenberg

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Lehmann, Jonas

Datum: 29.06.2020

Auszug aus der  
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Zustimmung:       einstimmig  mehrheitlich    ja:    nein:    Enth.:  
 Ablehnung:         einstimmig  mehrheitlich    ja    nein:    Enth.:









	<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	<b>TOP 2c</b>

**Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg**

**Sachverhalt**

**Verz.Nr.** 13/2020

**Bauvorhaben:** Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes

**Baugrundstück:** Fröschlach 11, Flst. Nr. 7682

**Lage:** im Außenbereich

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes.

Laut Angaben des Bauherrn wurden die Angrenzer bereits über das Vorhaben informiert und haben keine Einwendungen vorzubringen.

Das Baugrundstück liegt im Bereich Außenbereich, sodass das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Das Landratsamt - Landwirtschaftsamt - hat bereits bestätigt, dass der Bauherr eine Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB betreibt. Da die Größe des Schopfes angemessen ist, sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB („dient einem landwirtschaftlichen Betrieb“) erfüllt.

Das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB ist daher zu erteilen.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB her.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



**Zustimmung:**

einstimmig

mehrheitlich

ja:

nein: Enth.:

**Ablehnung:**

einstimmig

mehrheitlich

ja

nein: Enth.:



Errichtung eines  
landwirtschaftlich genutzten  
Gebäudes

**BAUANTRAG**

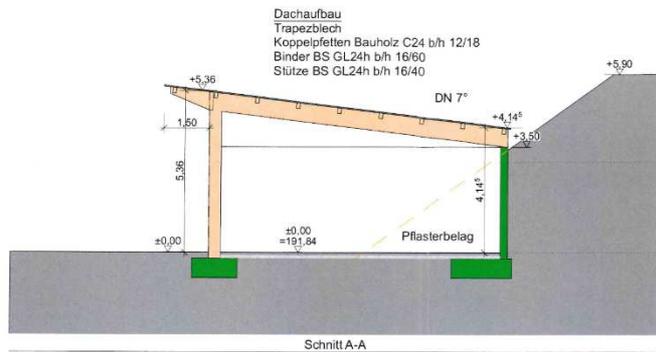
Lageplan  
M= 1:500

**Bauherr:**  
Benedikt Vollmer  
Fröschlach 6  
77799 Ortenberg  
*B. Vollmer*

**Bauort:**  
Fröschlach 11  
77799 Ortenberg  
Flst.-Nr.: 7682

**Planverfasser:**  
Klaus Vollmer  
Bautechniker  
Freudenfald 18  
77799 Ortenberg  
*[Signature]*  
07.07.2020

<b>Beratungsergebnis:</b>					
<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:



Errichtung eines  
landwirtschaftlich genutzten  
Gebäudes

## BAUANTRAG

Schnitt A-A, Ansicht Nord  
M= 1:100

**Bauherr:**

Benedikt Vollmer  
Fröschlach 6  
77799 Ortenberg

*B. Vollmer*

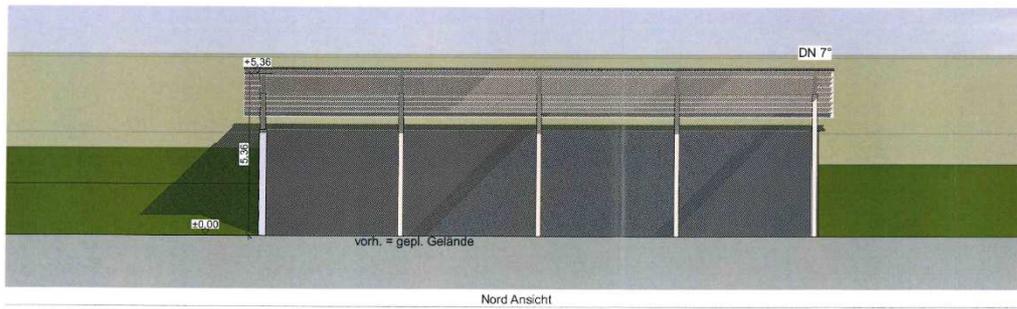
**Bauort:**

Fröschlach 11  
77799 Ortenberg  
Flst.-Nr.: 7682

**Planverfasser:**

Klaus Vollmer  
Bautechniker  
Freudental 18  
77799 Ortenberg

07.07.2020



**Beratungsergebnis:**

Zustimmung:  einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung:  einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Errichtung eines  
landwirtschaftlich genutzten  
Gebäudes

## BAUANTRAG

Ansicht Nord, Ost, West  
M= 1:100

### Bauherr:

Benedikt Vollmer  
Fröschlach 6  
77799 Ortenberg

*B. Vollmer*

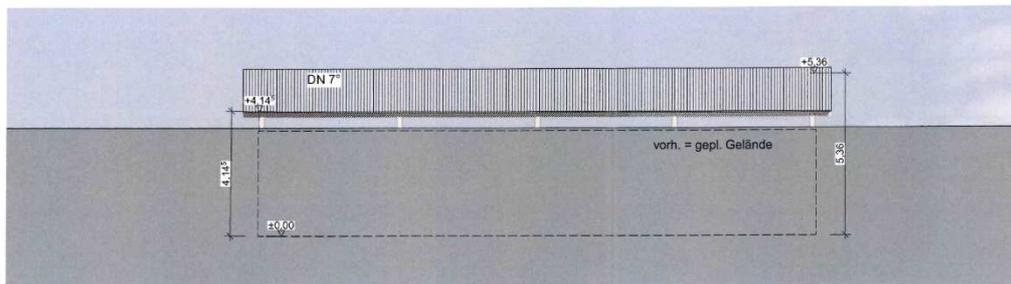
### Bauort:

Fröschlach 11  
77799 Ortenberg  
Flst.-Nr.: 7682

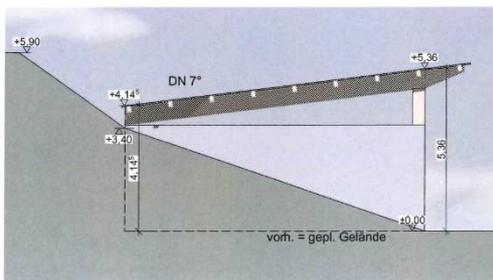
### Planverfasser:

Klaus Vollmer  
Bautechniker  
Freudental 18  
77799 Ortenberg

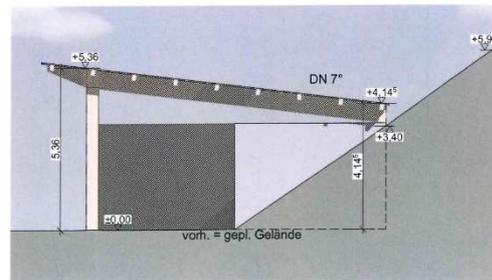
07.07.2020



Süd Ansicht



Ost Ansicht



West Ansicht

### Beratungsergebnis:

Zustimmung:  einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung:  einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

	<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	<b>TOP 2d</b>

**Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg**

**Sachverhalt**

**Verz.Nr.** 14/2020

**Bauvorhaben:** Errichtung einer Lagerhalle mit Büro

**Baugrundstück:** Flst. Nr. 6190/17, Allmendgrün

**Lage:** im Bereich des Bebauungsplanes „Allmendgrün II“ (§ 30 BauGB)

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung einer Lagerhalle mit Büro.

Das Baugrundstück liegt im Gewerbegebiet Allmendgrün im Bereich des Bebauungsplanes „Allmendgrün II“.

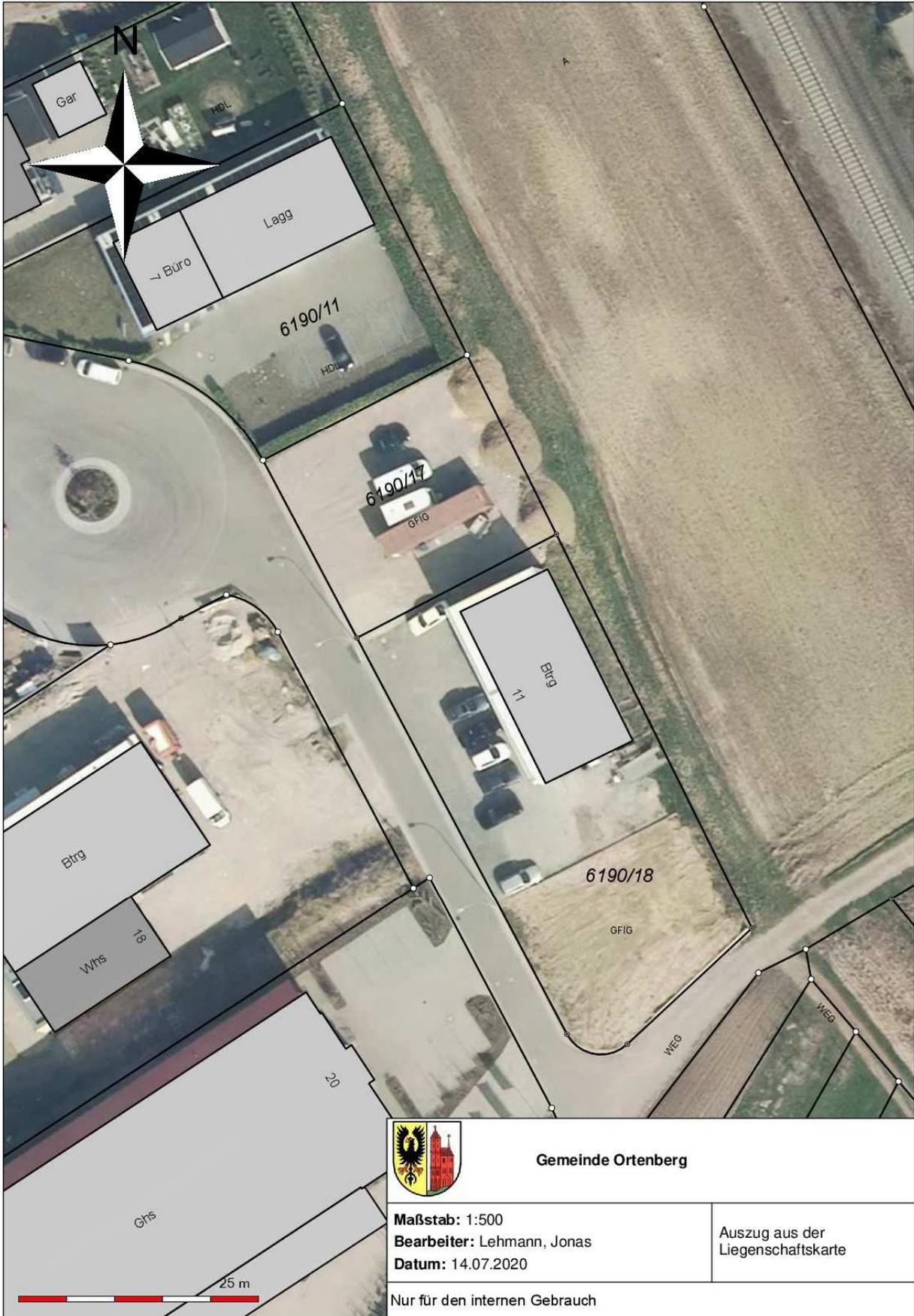
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass nach § 36 Abs. 2 BauGB das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zu erteilen ist.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB her.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



**Zustimmung:**

einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

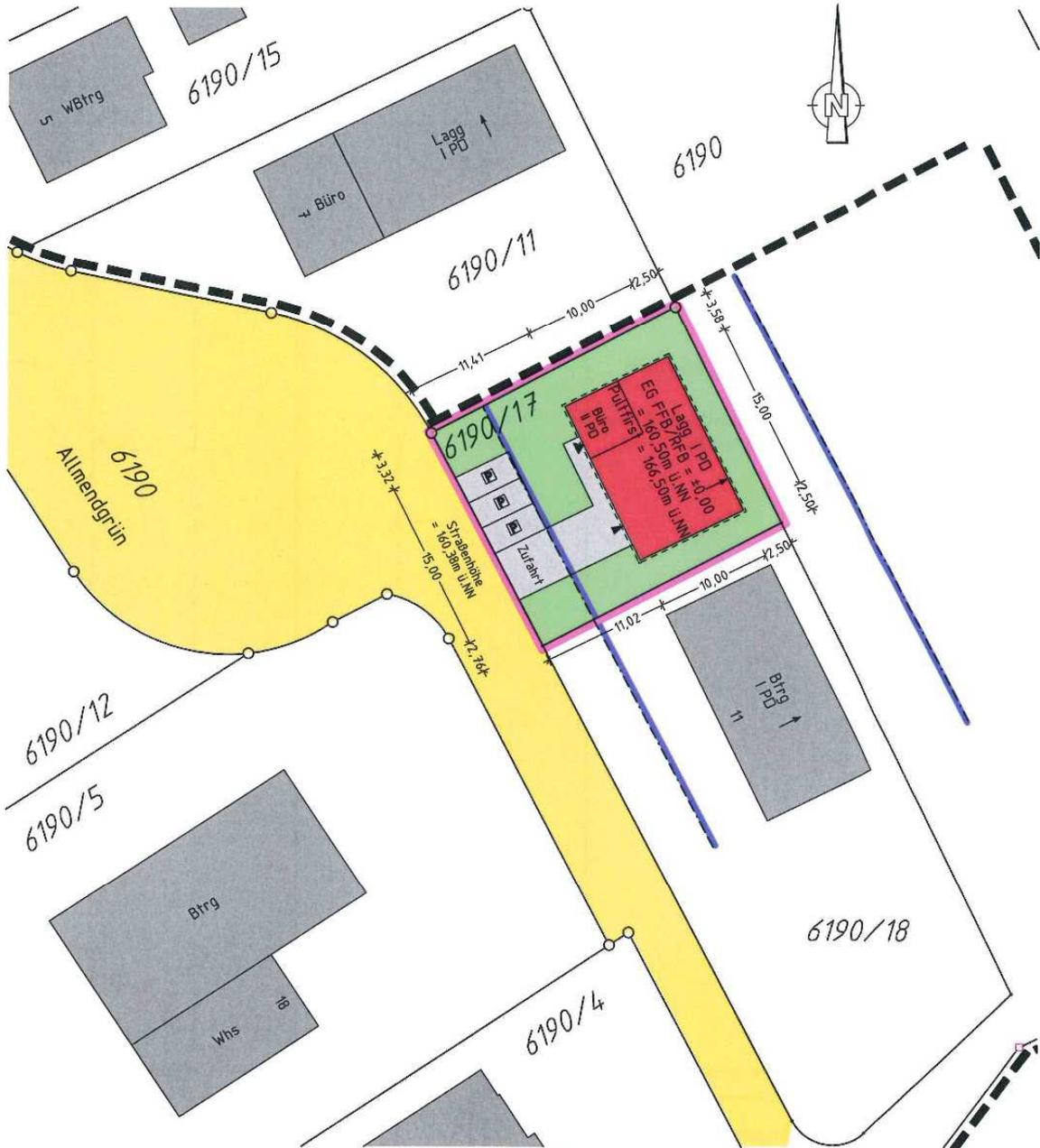
**Ablehnung:**

einstimmig  mehrheitlich ja nein: Enth.:

Landkreis: Ortenaukreis  
 Gemeinde: Ortenberg  
 Gemarkung: Ortenberg  
 Flst.: 6190/17

# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil  
 zum Bauantrag (§ 4 Abs.3 LBOVVO)



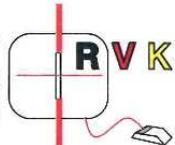
2020-07-13 20:31 Carstev - Ortenberg, 6190-7 - LP für Bauantrag - FEL I

1:500

Kehl, den 13.07.20  
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 u. Einzeichnung gem. §4 Abs.3-5 LBOVVO  
 Leitungen sind dem Planfertiger nicht bekannt  
 und im vorl. Plan nicht enthalten

Dipl.-Ing. (FH)  
**BERNARD RÖSNER**  
 Sachverständiger nach  
 § 5 Abs. 3 LBOVVO B-W  
 Kehl  
 Telefon 07851-481584  
 Fax 07851-481665

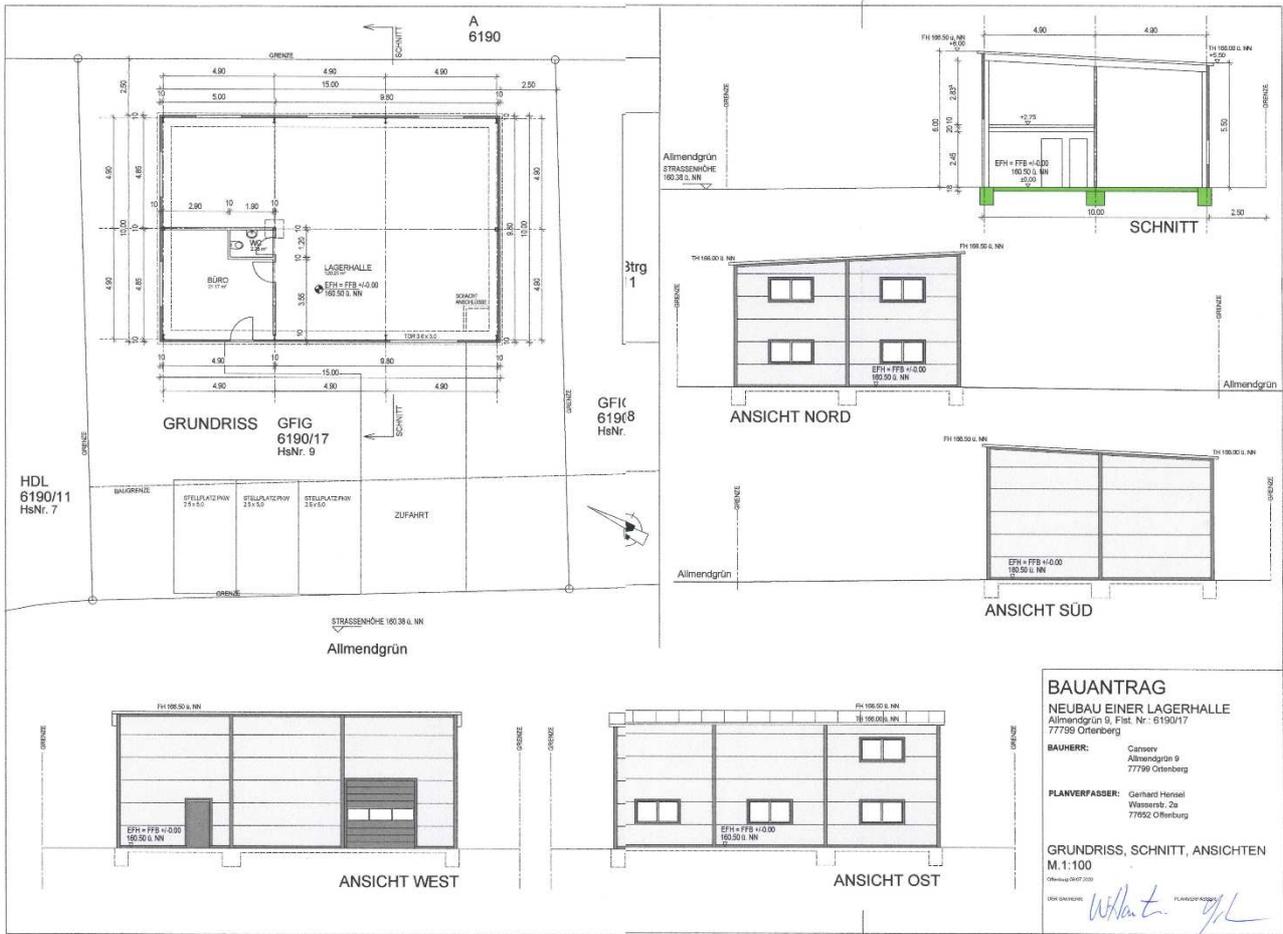
**Rösner**  
**Vermessungstechnik**  
**Kehl**



Ingenieurbüro  
 für Vermessung und  
 graphische Datenverarbeitung

Heiligenfeldstr. 9  
 77694 Kehl  
 Tel: (07851) 481584  
 Fax: (07851) 481605  
 E-Mail: info@rvk-web.de

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



**Beratungsergebnis:**

Zustimmung:  einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung:  einstimmig  mehrheitlich ja nein: Enth.:

	<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Jonas Lehmann		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlagen	<b>TOP 2e</b>

**Bauantrag an die Gemeinde Ortenberg**

**Sachverhalt**

**Verz.Nr.** 15/2020

**Bauvorhaben:** Umbau eines Mehrfamilien- und Geschäftshauses

**Baugrundstück:** F1St. Nr. 1170, Hauptstraße 77

**Lage:** im Bereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ (§ 30 BauGB)

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses (frühere Bäckerei Herp):

Die vorhandenen drei Wohnungen sollen saniert werden, eine zusätzliche Wohnung soll in der ehemaligen Backstube entstehen, eine weitere im Obergeschoss durch Ausbau des Speichers. Im vorderen zur Straße hingewandten Bereich soll eine Eisdiele entstehen. Desweiteren soll ein Carport errichtet werden.

Für die Bestandswohnungen wird – entsprechend dem Bebauungsplan - jeweils ein Stellplatz, für die neuen Wohnungen zwei Stellplätze nachgewiesen, für die Eisdiele drei Stellplätze.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der in der Sitzung des Gemeinderates vom 25. März 2019 beschlossenen Veränderungssperre.

In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Verwaltung sieht diese Voraussetzung als gegeben an und schlägt vor, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB herzustellen und eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

**Beschlussvorschlag**

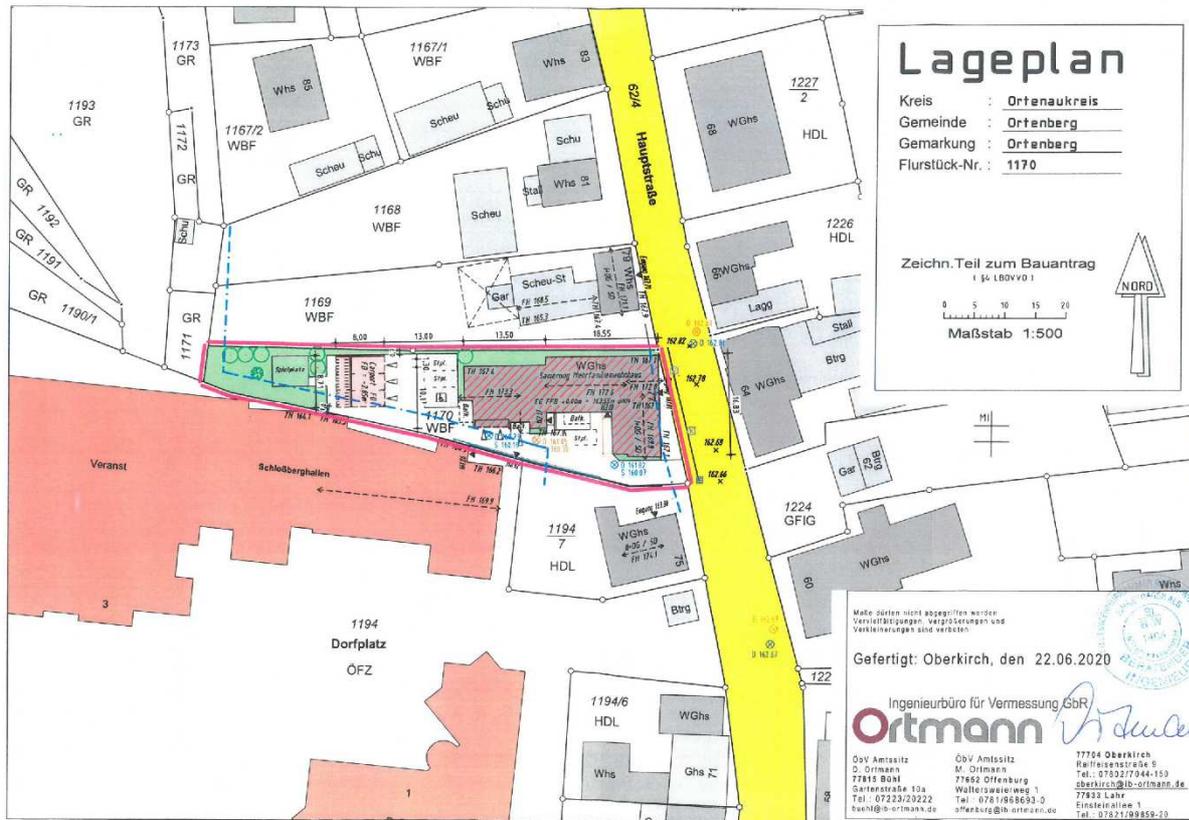
Der Gemeinderat lässt das Bauvorhaben als Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zu und stellt das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB her.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



<input type="checkbox"/> <b>Zustimmung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:      nein:      Enth.:
<input type="checkbox"/> <b>Ablehnung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja      nein:      Enth.:



**Lageplan**

Kreis : Ortenaukreis  
 Gemeinde : Ortenberg  
 Gemarkung : Ortenberg  
 Flurstück-Nr. : 1170

Zeichn. Teil zum Bauantrag  
 ( § 4, 180 VVO )

0 5 10 15 20  
 Maßstab 1:500

NORD

Masse dürfen nicht abgegriffen werden  
 Vervielfältigungen, Vergrößerungen und  
 Verkleinerungen sind verboten.

Gefertigt: Oberkirch, den 22.06.2020

Ingenieurbüro für Vermessung GbR  
**Ortmann**

ÖbV Amtsitz  
 D. Ortmann  
 77815 Böhl  
 Sartenstraße 10a  
 Tel.: 07223/20222  
 buch@b-ortmann.de

ÖbV Amtsitz  
 M. Ortmann  
 77852 Ortenburg  
 Waltersweilerweg 1  
 Tel.: 078 1/868693-0  
 ortenbu@b-ortenbu.de

77704 Oberkirch  
 Heilisenstraße 8  
 Tel.: 07832/7944-159  
 oberkirch@b-ortmann.de  
 77853 Lahr  
 Einsleinallee 1  
 Tel.: 078 21/99859-20

**Beratungsergebnis:**

**Zustimmung:**                       einstimmig    mehrheitlich   ja:                      nein:   Enth.:

**Ablehnung:**                          einstimmig    mehrheitlich   ja                      nein:   Enth.:



Schnitt A - A

Ansicht Westen



Ansicht Osten

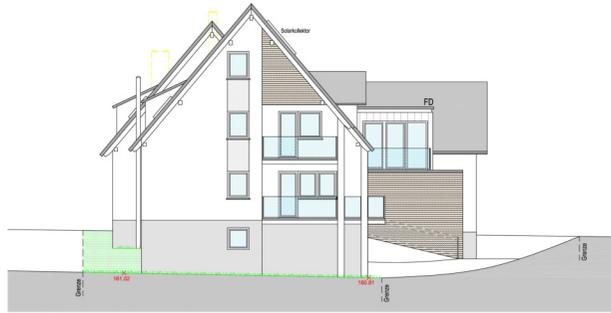


**BAUANTRAG**

-  Mauerwerk
-  Stahlbeton
-  Holz
-  Bestand
-  Abbruch

Bauherr	
Planverfasser	
Projekt/Bauort: Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses Einbau einer Betriebsleiterwohnung Umnutzung des Gewerbebereiches Neuerrichtung eines Carport Hauptstraße 77 77799 Ottenberg Flst.-Nr.: 1170	
Bauherr: Jöger Bertram Josef-Vollmer-Straße 64 77799 Ottenberg	
Schnitt A-A / Carport M 1 : 100	
16.07.2020	Plan Nr. 05 tw
C:\eigene Dateien\cad\bw\jöger\200716_BA.dwg	
Dipl.-Ing. Johannes Bähr Freier Architekt Tannenstraße 5 77704 Oberkirch Tel.: 07802 / 6463 Fax.: 07802 / 6209	

Ansicht Westen



Ansicht Osten



**BAUANTRAG**

Bauherr	
Planverfasser	
Projekt/Bauort: Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses Einbau einer Betriebsleiterwohnung Umnutzung des Gewerbebereiches Neuerrichtung eines Carport Hauptstraße 77 77799 Ottenberg Flst.-Nr.: 1170	
Bauherr: Jöger Bertram Josef-Vollmer-Straße 64 77799 Ottenberg	
Ansichten M 1 : 100	
16.07.2020	Plan Nr. 06 tw
C:\eigene Dateien\cad\bw\jöger\200716_BA.dwg	
Dipl.-Ing. Johannes Bähr Freier Architekt Tannenstraße 5 77704 Oberkirch Tel.: 07802 / 6463 Fax.: 07802 / 6209	

**Beratungsergebnis:**

- Zustimmung:
- Ablehnung:
- einstimmig
- mehrheitlich
- ja
- nein
- einstimmig
- mehrheitlich
- ja
- nein
- Enth.
- Enth.

Ansicht Süden



BAUANTRAG

Bauherr

Planverfasser

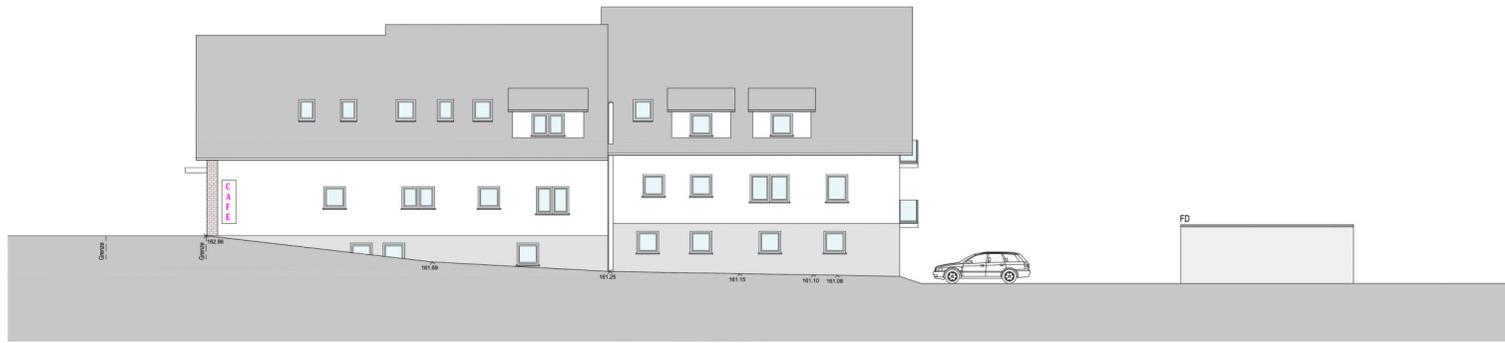
Projekt/Bauort:  
Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses  
Einbau einer Betriebsleiterwohnung  
Umnutzung des Gewerbebereiches  
Neuerichtung eines Carport  
Hauptstraße 77  
77799 Ottenberg  
Flst.-Nr.: 1170

Bauherr:  
Jörger Bertram  
Josef-Vollmer-Straße 64  
77799 Ottenberg

Ansicht M 1:100  
16.07.2020 Plan Nr. 07 tw  
C:\eigene Dateien\cad\bw\jörger\200716\_BA.dwg

Dipl.-Ing. Johannes Bähr  
Freier Architekt  
Tannenstraße 5  
77704 Oberricht  
Tel.: 07802 / 6463 Fax.: 07802 / 6209

Ansicht Norden



BAUANTRAG

Bauherr

Planverfasser

Projekt/Bauort:  
Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses  
Einbau einer Betriebsleiterwohnung  
Umnutzung des Gewerbebereiches  
Neuerichtung eines Carport  
Hauptstraße 77  
77799 Ottenberg  
Flst.-Nr.: 1170

Bauherr:  
Jörger Bertram  
Josef-Vollmer-Straße 64  
77799 Ottenberg

Ansicht M 1:100  
16.07.2020 Plan Nr. 08 tw  
C:\eigene Dateien\cad\bw\jörger\200716\_BA.dwg

Dipl.-Ing. Johannes Bähr  
Freier Architekt  
Tannenstraße 5  
77704 Oberricht  
Tel.: 07802 / 6463 Fax.: 07802 / 6209

Beratungsergebnis:

Zustimmung:  einstimmig  mehrheitlich  ja  nein  Enth.:  ja  nein  Enth.:

Ablehnung:  einstimmig  mehrheitlich  ja  nein  Enth.:

	<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Irene Schneider		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input type="checkbox"/> Anlage/n	<b>TOP 3</b>

**Bericht über die aktuelle Finanzsituation - Halbjahresbericht 2020**

**Sachverhalt und Begründung**

Die Kommunen müssen in den nächsten Jahren aufgrund der Corona-Pandemie und deren Folgen mit erheblichen Einnahmeausfällen rechnen. Diese werden vor allem beim Einkommensteueranteil, bei der Gewerbesteuer und bei den Schlüsselzuweisungen erwartet. Darüber hinaus müssen die Gemeinden fehlende Einnahmen aufgrund geschlossener Einrichtungen verkraften.

**Ergebnishaushalt 2020**

Die Prognosen der Herbst-Steuerschätzung wurden im Rahmen der Mai-Steuerschätzung deutlich nach unten korrigiert. In diesem Jahr müssen die Kommunen mit einem Minus von 11 % bei den Steuereinnahmen rechnen. Für den Zeitraum bis zum Jahr 2024 liegen die Steuereinnahmen bundesweit für die Kommunen insgesamt um 46 Mrd. € unter der letzten Steuerschätzung.

Das Landessteueraufkommen beim Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer wurde nach der Mai-Steuerschätzung von bisher 7 Mrd. € auf 6,259 Mrd. € nach unten korrigiert. Hierdurch würden sich für die Gemeinde Ortenberg im Haushaltsjahr 2020 beim Einkommenssteueranteil Wenigereinnahmen von 248.500 € ergeben.

Bei den Schlüsselzuweisungen, der kommunalen Investitionspauschale und dem Familienleistungsausgleich ist ebenfalls mit Wenigereinnahmen von insgesamt 228.800 € zu rechnen. Aus der Abrechnung des Finanzausgleiches 2019 hat die Gemeinde eine Nachzahlung von 12.500 € erhalten, die im Haushaltsjahr 2020 vereinnahmt wurde.

Nach der Steuerschätzung wird bei den Kommunen mit Gewerbesteuerausfällen von 25 % gerechnet. Das derzeitige Anordnungssoll der Gewerbesteuer liegt bei rund 1.325.000 € und somit um 225.000 € über dem Haushaltsansatz. Aufgrund der Corona-Krise haben bereits einige Gewerbesteuerzahler die Vorauszahlungen nach unten korrigiert. Es bleibt abzuwarten, wie sich das Gewerbesteueraufkommen bis zum Jahresende entwickeln wird.

Aufgrund der Schließung öffentlicher Einrichtungen – insbesondere Hallenbenutzungsgebühren und Grundschul-Nachmittagsbetreuung - sinken die Verwaltungs- und Benutzungsentgelte um ca. 10.000 €.

Der Zuschuss zur Finanzierung des ungedeckten Betriebskostenanteils der Kindertagesstätte könnte gegenüber dem Ansatz um 160.000 € steigen. Laut der Verrechnungsstelle wurde bereits bei der Haushaltsplanung versehentlich ein Monat an Personalkosten zu wenig eingeplant. Darüber hinaus muss die Gemeinde aufgrund nicht erhobener Elternentgelte mit Mehraufwendungen rechnen. Die genaue Höhe lag bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage nicht vor. Für die Monate April und Mai belaufen sich die Mindererträge bei den Elternentgelten auf ca. 29.000 €.

Für die Leitungsfreistellung in der Kindertagesstätte erhält die Gemeinde über den FAG 34.000 €, die im Haushaltsplan nicht berücksichtigt waren. Dagegen ist beim Kindergartenlastenausgleich mit Mindererträgen von 9.600 € zu rechnen.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

Die Abbruchkosten für das VOBA-Raiffeisenareal liegen mit 116.000 € deutlich unter dem Planansatz von 230.000 €. Infolge dessen reduziert sich der Zuschuss aus dem Landessanierungsprogramm um 68.400 €.

Infolge der Corona-Pandemie hat das Land Baden-Württemberg Soforthilfen für Kommunen bereitgestellt. An die Gemeinde Ortenberg sind insgesamt 39.510 € in zwei Teilzahlungen geflossen, die unter anderem für den Ausfall von Kindergartenentgelten verwendet werden können.

Mit dem im Juni beschlossenen Konjunkturpaket der Bundesregierung sollen die bei den Kommunen zu erwartenden Ausfälle bei der Gewerbesteuer zur Hälfte durch Bund und Länder ausgeglichen werden. Wann und wie ein solcher Ausgleich erfolgen wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Nachfolgend sind Finanzpositionen dargestellt, bei denen Abweichungen im Ergebnishaushalt zu erwarten sind.

<u>Erträge</u>	<u>Plan 2020</u>	<u>voraus. Ergebnis</u>	<u>+/-</u>
Gewerbesteuer	1.100.000 €	1.325.000 €	+ 225.000 €
Einkommenssteueranteil	2.347.100 €	2.098.600 €	- 248.500 €
FAG-Zuweisungen (inkl. Abr. 2019)	1.442.700 €	1.226.400 €	- 216.300 €
FAG Kita	473.100 €	497.500 €	+ 24.400 €
LSP Zuschuss Abbruch VOBA	138.000 €	69.600 €	- 68.400 €
<b>Mindererträge</b>			<b>- 283.800 €</b>

<u>Aufwendungen</u>	<u>Plan 2020</u>	<u>voraus. Ergebnis</u>	<u>+/-</u>
Betriebskostenzuschuss Kita	963.500 €	1.152.000 €	+188.500 €
Abbruch VOBA-Raiffeisenareal	230.000 €	116.000 €	- 114.000 €
<b>Mehraufwendungen</b>			<b>- 74.500 €</b>

Insgesamt ergibt sich im Ergebnishaushalt eine Verschlechterung von rund 358.300 €. Nach der vorliegenden Prognose ergibt sich ein negatives ordentliches Ergebnis von 284.300 € (Haushaltsplanung: +74.000 €).

Nach der Mai-Steuerschätzung 2020 muss die Gemeinde Ortenberg im Finanzplanungszeitraum 2021 - 2023 Einnahmeausfälle in Höhe von rund 700.000 € verkraften. Um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde sicherstellen zu können, ist in den nächsten Jahren eine Verschiebung bzw. Priorisierung der Maßnahmen zwingend erforderlich.

### **Finanzhaushalt aus Investitionstätigkeit 2020**

Nach Abschluss des ersten Halbjahres sind im Finanzhaushalt aus Investitionstätigkeit folgende Änderungen zu verzeichnen:

#### Umbau / Sanierung neuer Bauhof:

Von den veranschlagten 200.000 € für die Fertigstellung der Bauhofsanierung wurden bisher rund 150.000 € verausgabt.

#### Neubau vom Kindergarten:

Der Kindergartenneubau mit einem Planansatz von 1.700.000 € wird in 2020 nicht umgesetzt werden können. Es werden lediglich Planungskosten anfallen.

### **Beratungsergebnis:**

**Zustimmung:**  einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

**Ablehnung:**  einstimmig  mehrheitlich ja nein: Enth.:

Umgestaltung der Ortsdurchfahrt:

Für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt wurden 2 Mio. € eingeplant. Nach dem Ausschreibungsergebnis kann von einer Kostenersparnis von ca. 250.000 € ausgegangen werden.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur aktuellen Finanzsituation 2020 zur Kenntnis.

**Beratungsergebnis:**

**Zustimmung:**                       einstimmig    mehrheitlich   ja:            nein:   Enth.:

**Ablehnung:**                         einstimmig    mehrheitlich   ja            nein:   Enth.:

	<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Irene Schneider		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> Anlage/n	<b>TOP 4</b>

**Neues Kommunales Haushaltsrecht  
- Bewertungsvereinfachungsregeln und Bilanzierungswahlrechte**

**Sachverhalt und Begründung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.04.2014 den Grundsatzbeschluss zur Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) gefasst. Zum 01.01.2019 hat die Gemeinde Ortenberg das Finanzwesen von der Kameralistik auf das NKHR umgestellt. Mit Einführung des NKHR müssen die Kommunen eine Eröffnungsbilanz erstellen, die das kommunale Vermögen und die Schulden umfassend darstellt.

Wesentliche Grundlage zur Erstellung der Eröffnungsbilanz ist die Vermögensbewertung. Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2018 die Bewertung der Grundstücke, der Gebäude und des Infrastrukturvermögens an das Fachbüro Rödl & Partner vergeben. Die Unterlagenrecherche der Eckkosten sowie die Bewertung des beweglichen Vermögens wurden vom Rechnungsamt vorgenommen. Die Bewertung des Anlagevermögens vom Fachbüro Rödl & Partner ist inzwischen abgeschlossen. Die vom Fachbüro erstellte Vermögensbewertung musste vom Rechnungsamt durch Zuordnung der jeweiligen Anlageklasse und Kostenstelle ergänzt werden.

Für die erstmalige Bewertung des Vermögens und die Erstellung der Eröffnungsbilanz gilt § 62 GemHVO. Der Gesetzestext des § 62 GemHVO ist als Anlage beigefügt. Die Vorschriften zur Kommunalen Doppik lassen einige Wahlmöglichkeiten zu, von denen die Gemeinde Ortenberg bei der Vermögensbewertung Gebrauch gemacht hat.

**Erfahrungswert statt Anschaffungs- und Herstellungskosten, § 62 Abs. 2 GemHVO**

Generell gilt für den Zeitraum von 6 Jahren vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz der Grundsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände. Für diesen Zeitraum können grundsätzlich keine Erfahrungswerte angesetzt werden.

Wenn für Vermögensgegenstände, die früher als 6 Jahre vor dem Eröffnungsbilanzstichtag angeschafft wurden, die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelt werden können, ist es zulässig, entsprechende Erfahrungswerte, vermindert um Abschreibungen, anzusetzen (§ 62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO). So können beispielsweise bei Gebäuden die Gebäudeversicherungswerte als Bewertungsgrundlage herangezogen werden.

**Spezialregelung für Vermögensgegenstände im Anlagenachweis, § 62 Abs. 1 Satz 2 GemHVO**

Nach § 62 Abs. 1 Satz 2 GemHVO dürfen die Vermögensgegenstände bei der erstmaligen Bewertung auch mit den Werten angesetzt werden, die bereits in vorhandenen Anlagenachweisen nachgewiesen sind und keine offensichtlichen Systemfehler vorliegen. Diese Bewertungserleichterung kann insbesondere für kostenrechnende Einrichtungen bzw. Betriebe gewerblicher Art angewandt werden, um keine Verschiebung im Bereich der Gebührenrechnung bzw. des steuerlichen Abschlusses zu verursachen. Daher wurden die Vermögenswerte von der Sport- und Festhalle, vom Friedhof sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung aus dem bestehenden Anlagenachweis übernommen.

**Aktivierungswahlrecht, § 38 Abs. 4 GemHVO**

<b>Beratungsergebnis:</b>					
<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

Nach § 38 Abs. 4 GemHVO kann der Bürgermeister für bewegliche Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens bis zu einem Wert von 1.000 € ohne Umsatzsteuer eine Befreiung für die Erfassung und Inventarisierung erteilen. Auf die Erfassung von beweglichem Vermögen bis zu einem Wert von 1.000 € wurde verzichtet. Diese Wertgrenze wird ebenfalls seit der Umstellung auf das NKHR für den hoheitlichen Bereich angewandt. Für Betriebe gewerblicher Art kommt die steuerrechtliche Wertgrenze (Anschaffungen vor dem 01.01.2018 bis zu einem Wert von 410 € netto und Anschaffungen nach dem 01.01.2018 bis zu einem Wert von 800 € netto) zur Anwendung.

#### Verzicht auf die Erfassung von Vermögensgegenständen, § 62 Abs. 1 Satz 4 GemHVO

Im Bereich des gesamten beweglichen Vermögens wurde von der Vereinfachungsregel nach § 62 Abs. 1 Satz 4 GemHVO gebraucht gemacht und lediglich die Vermögenswerte der letzten 6 Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz erfasst. Eine Ausnahme stellen hier die Fahrzeuge der Gemeinde dar. Diese wurden aufgrund ihrer Vermögensrelevanz vollständig erfasst und bewertet. Auch wenn ihre Anschaffung länger als 6 Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz zurücklag.

#### Vor dem 31.12.1974 angeschaffte oder hergestellte Vermögensgegenstände, § 62 Abs.3 GemHVO

Vermögensgegenstände, die vor dem 31.12.1974 angeschafft oder hergestellt wurden, können grundsätzlich mit Erfahrungswerten zum 01.01.1974, vermindert um Abschreibungen, angesetzt werden (§ 62 Abs. 3 GemHVO).

#### Durchschnittswerte bei Grundstücken, § 62 Abs. 4 GemHVO

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Grünflächen und Straßengrundstücke mit geringen Werten ermöglicht § 62 Abs. 4 Satz 1 GemHVO eine dahingehende Vereinfachung, dass örtliche Durchschnittswerte grundsätzlich angesetzt werden können. Grundstücke, die als höherwertig einzustufen sind (z.B. Bauplätze) fallen nicht unter diese Vereinfachungsregel.

Zur Bewertung von Waldflächen können gesetzliche Fest- bzw. Rahmenwerte angewendet werden (§ 62 Abs. 4 Satz 4 GemHVO). Diese betragen für den Grund und Boden 2.600 €/ha sowie für den Aufwuchs 7.200 € bis 8.200 €/ha. Die Bewertung der Waldflächen erfolgte anhand der Bodenrichtwerte der Gemeinde Ortenberg mit 0,50 €/m<sup>2</sup>. Der Aufwuchswert wurde nach § 62 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 GemHVO mit 0,77 €/m<sup>2</sup> bewertet.

#### Bewertung von Straßen, § 62 Abs. 4 Satz 3 GemHVO

Nach § 62 Abs. 4 Satz 3 GemHVO können für die Bewertung der Straßen die Erfahrungswerte für die einzelnen Straßenarten auf der Grundlage örtlicher Durchschnittswerte ermittelt werden oder Pauschalwerte nach bekanntgemachten Bewertungsvorgaben je Straßenart angesetzt werden. Da die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Straßen, Wege und Plätze einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert, erfolgte die Bewertung in dem Bereich nach den im gemeinsamen Bilanzierungsleitfaden des Innenministeriums, der Gemeindeprüfungsanstalt und der kommunalen Spitzenverbände vorgegebenen Pauschalwerte je Straßenart. Für den Zeitraum von bis zu 6 Jahren vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz wurden die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten zugrunde gelegt.

#### Verzicht auf den Ansatz von Verwaltungskosten, § 44 Abs. 2 und 3. GemHVO

Auf den Ansatz von Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten, Materialgemeinkosten und Fertigungsgemeinkosten bei der Berechnung der Herstellungskosten sowie auf den Ansatz von Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, wurde verzichtet (§ 44 Abs. 2 und 3 GemHVO). Die Ermittlung und Zuordnung dieser Kostenarten verursacht in der Regel einen großen Aufwand; gleichzeitig sind sie aber oft nur von untergeordneter Bedeutung.

#### Verzicht auf den Ansatz der geleisteten Investitionszuschüsse

#### **Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> <b>Zustimmung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> <b>Ablehnung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

Nach § 62 Abs.6 GemHVO kann auf den Ansatz geleisteter Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz verzichtet werden. Ab dem 01.01.2019 müssen diese Zuschüsse in der Bilanz aktiviert und abgeschrieben werden. Die Abschreibung erfolgt über die voraussichtliche Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes. Diese Auflösungen belasten zukünftig das Haushaltsergebnis der Gemeinde.

Unter die geleisteten Investitionszuschüsse fallen folgende Fälle:

- Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen Dritter und für Investitionen der Sondervermögen mit Sonderrechnung (s.g. Investitionsförderungsmaßnahmen, z.B. Baukostenzuschuss für einen kirchlichen Kindergarten oder einen vereinseigenen Sportplatz und ähnliches)
- Investitionsumlage an Zweckverbände
- Kapitalzuschüsse an Gesundheitseinrichtungen

Den Großteil der geleisteten Investitionszuschüsse machen die Maßnahmen im Bereich des Kindergartens aus. Aufgrund des bestehenden Vertrages trägt die Gemeinde 70 % der anfallenden Investitionskosten des katholischen Kindergartens St. Elisabeth. In den letzten 10 Jahren ist von geleisteten Investitionszuschüssen von etwa 500.000 € auszugehen.

Um die in der Umstellungsphase gebotenen Vereinfachungen optimal zu nutzen und die Belastung der zukünftigen Haushaltsjahre so gering wie möglich zu halten, schlägt die Verwaltung vor, auf den Ansatz der geleisteten Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz zu verzichten.

Auf vertraglich vereinbarten Rückforderungsanspruch wirkt sich dies nicht aus.

#### Verzicht auf die Bildung von Wahrrückstellungen, § 41 Abs. 2 GemHVO

Rückstellungen sind für Aufwendungen zu bilden, die wirtschaftlich dem abzuschließenden Haushaltsjahr zuzuordnen sind, jedoch hinsichtlich ihrer Höhe und/oder ihrer Fälligkeit ungewiss sind. Bei den Rückstellungen unterscheidet die kommunale Doppik zwischen Pflicht- und Wahrrückstellungen.

Als Pflichtrückstellungen hat der Gesetzgeber in § 41 GemHVO die Lohn- und Gehaltsrückstellungen, die Unterhaltsvorschussrückstellungen, die Stilllegungs- und Nachsorgerückstellungen für Abfalldeponien, die Gebührenüberschussrückstellungen, die Altlastensanierungsrückstellungen sowie die Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften, Gewährleistungen und anhängigen Gerichtsverfahren vorgesehen.

Neben den Pflichtrückstellungen können Wahrrückstellungen (z.B. FAG Rückstellungen, Steuer-rückstellungen) gebildet werden. Nach Auffassung der Verwaltung sind mit dem Pflichtrückstellungskatalog die Risiken einer etwaigen Inanspruchnahme ausreichend abgedeckt.

Die von Rödl & Partner erstellten Sonderinventurrichtlinien für die Bewertung von Grundstücken, Gebäuden und Infrastrukturvermögen sind in der Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat nimmt von der Anwendung aller nach § 62 GemHVO zulässigen Vereinfachungsregeln zur erstmaligen Bewertung des Vermögens für die zum 01.01.2019 zu erstellenden Eröffnungsbilanz Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt von seinem Wahlrecht aus § 62 Abs. 6 Satz 3 GemHVO Gebrauch zu machen und auf den Ansatz geleisteter Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2019 zu verzichten.
3. Der Gemeinderat beschließt auf die Bildung der Wahrrückstellungen zu verzichten.

#### **Beratungsergebnis:**

- |   |                                     |                                       |     |       |        |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|-------|--------|
| <input type="checkbox"/> <b>Zustimmung:</b> | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja: | nein: | Enth.: |
| <input type="checkbox"/> <b>Ablehnung:</b>  | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mehrheitlich | ja  | nein: | Enth.: |

§ 62 GemHVO  
Verordnung des Innenministeriums über die  
Haushaltswirtschaft der Gemeinden  
(Gemeindehaushaltsverordnung - GemHVO)

Landesrecht Baden-Württemberg

**§ 62 GemHVO – *Erstmalige Bewertung, Eröffnungsbilanz***

(1) In der Eröffnungsbilanz nach Artikel 13 Abs. 5 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 4. Mai 2009 sind die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen nach **§ 46**, anzusetzen. Die Vermögensgegenstände dürfen auch mit Werten angesetzt werden, die vor dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz in Anlagenachweisen nach **§ 38 der Gemeindehaushaltsverordnung** vom 7. Februar 1973 (GBl. S. 33) in der zuletzt geltenden Fassung oder in einer Bilanz nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums zur Bilanz nach **§ 43 GemHVO** vom 31. Oktober 2001 (GABl. S. 1108) nachgewiesen sind. Der Grundsatz der Einzelbewertung (§ 43 Absatz 1 Nummer 2) ist hierbei zu beachten. Bei beweglichen und immateriellen Vermögensgegenständen, deren Anschaffung oder Herstellung länger als sechs Jahre vor dem Stichtag für die Eröffnungsbilanz zurückliegt, kann von einer Inventarisierung und Aufnahme in die Vermögensrechnung abgesehen werden.

(2) Abweichend von Absatz 1 können für Vermögensgegenstände, die mehr als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz angeschafft oder hergestellt wurden, den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 46. Dabei können fiktive Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkte auf der Basis des aktuellen Zustands des Vermögensgegenstands und der danach geschätzten Restnutzungsdauer angesetzt werden.

(3) Für Vermögensgegenstände, die vor dem 31. Dezember 1974 angeschafft oder hergestellt worden sind, können abweichend von Absatz 1 und 2 den Preisverhältnissen zum 1. Januar 1974 entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach **§ 46**.

(4) Bei Grundstücken, insbesondere bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Grünflächen und Straßengrundstücken können örtliche Durchschnittswerte angesetzt werden. Außer bei Grünflächen und Straßengrundstücken können für den Wert von Grund und Boden von Grundstücken, die dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung dienen, vom Wert von Grund und Boden umliegender Grundstücke Abschläge bis zur Hälfte des Werts vorgenommen werden. Bei der Bewertung von Straßen können die Erfahrungswerte für die einzelnen Straßenarten auf der Grundlage örtlicher Durchschnittswerte ermittelt werden oder Pauschalwerte nach bekanntgemachten Bewertungsvorgaben je Straßenart angesetzt werden. Bei Waldflächen können

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> <b>Zustimmung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> <b>Ablehnung:</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:

(5) Als Wert von Beteiligungen und Sondervermögen ist, wenn die Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten einen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen würde, das anteilige Eigenkapital anzusetzen.

(6) Für Sonderposten für erhaltene Investitionszuweisungen und -beiträge nach **§ 52 Abs. 4 Nr. 2** gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. Bei Bewertung von Vermögensgegenständen nach Erfahrungs- oder Pauschalwerten sollen die korrespondierenden Sonderposten ebenfalls nach Erfahrungs- oder Pauschalwerten ermittelt werden. Auf den Ansatz geleisteter Investitionszuschüsse nach **§ 52 Abs. 3 Nr. 2.2** in der Eröffnungsbilanz kann verzichtet werden; soweit ein Ansatz erfolgt, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

(7) Die in der Eröffnungsbilanz nach den Absätzen 2 bis 6 angesetzten Werte für die Vermögensgegenstände gelten für die künftigen Haushaltsjahre als Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

**Beratungsergebnis:**

**Zustimmung:**                       einstimmig  mehrheitlich    ja:            nein:    Enth.:

**Ablehnung:**                         einstimmig  mehrheitlich    ja            nein:    Enth.:



# **Gemeinde Ortenberg**

## **Sonderinventurrichtlinie**

**Bewertung von Grund und Boden der Gemeinde Ortenberg**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Grundlagen der Bewertung des Grund & Bodens .....	4
1.2 Bewertungsgrundlagen .....	5
<b>2. Mengengerüst .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Unterlagenrecherche .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Bewertung .....</b>	<b>8</b>
4.1 Bewertungsgrundsätze .....	8
4.2 Bewertungsvorgehen .....	9
4.3 Nebenkosten .....	10
4.4 Bewertung mit Ersatzwerten .....	10
4.5 Festlegungen für die Ersatzbewertung geringwertiger Grdst. ....	10
4.6 Infrastrukturvermögen .....	11
4.7 Ackerland .....	11
4.8 Spielplätze und Sportanlagen .....	11
4.9 Grünanlagen .....	11
4.10 Grünland .....	11
4.11 Recherche und Festlegung der Bodenrichtwerte höherwertige Grdst. ....	12
4.12 Vorgehen Ersatzbewertung .....	12
4.13 Wertdarstellung .....	13
<b>5. Waldbewertung .....</b>	<b>15</b>
5.1 Grundlagen Waldbewertung .....	15
5.2 Bildung des Festwertes für die Eröffnungsbilanz .....	15
<b>6. Dokumentation .....</b>	<b>16</b>
6.1 Datenzusammenstellung .....	16
6.2 Tool Grund & Boden .....	17
<b>7. Anhang zur Inventurrichtlinie .....</b>	<b>27</b>
<b>8. Aufbewahrung der Unterlagen .....</b>	<b>27</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 – Auszug Bewertungstool Tab Vertragsdatenbank .....	9
Abbildung 2 – Wertdarstellungsblatt .....	13
Abbildung 3 – Gesamtliste Grund und Boden.....	17
Abbildung 4 – Urkundendatenbank .....	21
Abbildung 5 – Auswertung VDB (SummeWenn).....	25
Abbildung 6 – Rückindizierungstabelle .....	26

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 - Örtlicher Durchschnittswert geringwertiger Grundstücke .....	10
Tabelle 2 - Wertansätze für Wald und Aufwuchs .....	15
Tabelle 3 – Spalten der Gesamtliste.....	20
Tabelle 4 – Spalten der Urkundendatenbank.....	24

# 1. Grundlagen

## 1.1 Grundlagen der Bewertung des Grund & Bodens

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des Grundvermögens der Gemeinde Ortenberg erfolgt, um die Erstellung einer Eröffnungsbilanz gemäß der kommunalen und haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Baden-Württemberg zu ermöglichen. Die Bewertung erfolgt hierbei auf Basis folgender, im Zuge des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04.05.2009 und des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 geänderten, offiziellen Rechtsgrundlagen und Anwendungshinweisen:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
- Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO)
- Gemeindekassenverordnung (GemKVO)
- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über den Produktrahmen für die Gliederung der Haushalte, den Kontenrahmen und weitere Muster für die Haushaltswirtschaft (VwV Produkt und Kontenrahmen)
- Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg; Herausgegeben von der Lenkungsgruppe NKHR

Soweit in den kommunalgesetzlichen Grundlagen keine eindeutigen Regelungen getroffen sind, findet gem. Ziffer 1.4 des Leitfadens zur Bilanzierung eine Auslegung der bestehenden kommunalgesetzlichen Grundlagen in Verbindung mit Kommentierungen der rechtlichen Regelungen in GemO und GemHVO sowie unter Einbeziehung der Mitteilungen und der Geschäfts- und Kommunalfinanzberichte der Gemeindeprüfanstalt Baden-Württemberg (GPA), ohne Anwendung handelsrechtlicher Vorschriften und Grundsätze, statt. Ist ein Sachverhalt nicht unmittelbar durch Anwendung vorgenannter Vorgehensweise zu bearbeiten, finden die handelsrechtlichen Vorschriften und Grundsätze sinngemäß Anwendung.

Ziel der Inventurrichtlinie für die Erfassung und Bewertung des Grundvermögens der Gemeinde Ortenberg ist die Sicherstellung, dass die Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände einheitlich, vollständig und nach gleichen Bewertungskriterien erfolgt.

Um die Einheitlichkeit sowie Vergleichbarkeit der bewerteten Objekte zu gewährleisten, erfolgt die Darstellung in EUR. Wenn Bewertungen auf Basis von DM-Beträgen erfolgten, wurden diese in EUR (zum amtlichen Umrechnungskurs von 1:1,95583) umgerechnet.

## **1.2 Bewertungsgrundlagen**

Rechtsgrundlage: § 91 Abs. 4 GemO i.V.m. § 62 GemHVO

Wertermittlungsobjekt/e: 560 Flurstücke

Eigentümer: Gemeinde Ortenberg

Bewertungsstichtag: 01.01.2019

Von der Gemeinde Ortenberg übergebene Bewertungsgrundlagen:

- Grundstückskartei (Aufstellung der Grundstücke der Kommune im Excel-Format)
- WebGIS Report (Liegenschaften mit Eigentümer im Excel-Format)
- Recherchierte Erwerbssurkunden
- Bewertungsrelevante Bodenrichtwerte
- GIS-Datensatz

## **2. Mengengerüst**

Die Erstellung des Mengengerüsts für die Erfassung und Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände des Grundvermögens der Gemeinde Ortenberg erfolgt auf Basis eines Web-GIS-Reports.

Aufgrund dessen, dass die ALB/GIS Daten erwartungsgemäß lediglich Gemeindeeigene Gemarkungen abdecken, muss die Existenz von Flurstücken, die nicht in Gemeindeeigenen Gemarkungen liegen daher gesondert überprüft werden.

### **3. Unterlagenrecherche**

Dem Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten folgend (vgl. § 91 Abs. 4 GemO sowie Nr. 3.2.1.2 Leitfaden zur Bilanzierung), wurden alle Unterlagen bis zurück zum Stichtag des 01.01.2013 (vgl. §62 Abs. 3 GemHVO) zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Mithilfe der Gemeinde recherchiert.

Die Unterlagenrecherche erfolgte in den Räumlichkeiten der Gemeinde Ortenberg. Zu diesen bewertungsrelevanten Unterlagen zählen insbesondere:

- Erwerbsurkunden
- Nebenkostenbelege
- Weitere notwendige Unterlagen zur Ermittlung der AHK

## 4. Bewertung

### 4.1 Bewertungsgrundsätze

#### Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung von Buchungsempfehlungen gelten die kommunalen und haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Baden-Württembergs. Hierzu zählen die GemO, die GemHVO und der Leitfaden zur Bilanzierung.

#### Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt – wie beim übrigen Vermögen auch – nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und damit dem Vorsichtsprinzip (vgl. § 77 Abs. 3 GemO i.V.m. § 252 (1) Nr. 4 HGB). Sofern sich keine geprüften Aktivwerte nachweisen ließen, wurde der niedrigste Wert angesetzt. Die Bewertung von Sonderposten erfolgte, in Anwendung des Höchstwertprinzips von Passivpositionen analog. Sofern Hinweise auf Zuwendungssachverhalte vorlagen bei denen die Unterlagen nicht eindeutig waren, wurde der höchstmögliche Wert der Zuwendung angesetzt, sofern dieser die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht überschritten hat.

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände einzeln zu bewerten (vgl. § 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO, § 62 Abs. 1 GemHVO sowie Nr. 2.1.1 Leitfaden zur Bilanzierung). Vermögensgegenstände sind alle wirtschaftlichen Werte mit zukünftigem Nutzen, die selbstständig verkehrsfähig, das heißt einzeln veräußerbar sind.

#### Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des Grundvermögens der Gemeinde Ortenberg folgt dabei den kommunalrechtlichen Vorgaben der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (vgl. § 91 Abs. 4 GemO sowie § 62 Abs. 1 GemHVO). Als aktivierungsfähig sollen dabei nur Maßnahmen gelten, wenn hierfür Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten (im Sinne von § 44 GemHVO) angefallen sind.

Anschaffungskosten sind die Aufwendungen die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten (vgl. § 44 Abs. 1 GemHVO).

Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung. Bei der Berechnung der Herstel-

lungskosten dürfen auch die Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten, angemessene Teile der notwendigen Materialgemeinkosten, der notwendigen Fertigungsgemeinkosten und des Wertverzehrs des Vermögens, soweit sie durch die Fertigung veranlasst sind, eingerechnet werden (vgl. §44 Abs. 2 GemHVO).

FlurstückID	Gemarkung (in der Form, wie in Tab. "Gemarkung" hinterlegt, eingetragen)	GemarkungsID	Flurstück - Zähler	Flurstück - Nenner	Flurstück	Fläche - Mächtigungsanteil (nur wenn nicht bereits beim Flächeninhalt - Spalte R berücksichtigt)	Baufläche - Mächtigungsanteil (nur wenn nicht bereits beim Flächeninhalt - Spalte R berücksichtigt)	Urkunden-Verzeichnisse-Nr.	Sonstiger Identifikator	Urkundenscheinnummer
9970-00636-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00636	00101	0063600101			312		999
9970-00642-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00642	00100	0064200100			312		999
9970-00651-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00651	00100	0065100100			312		999
9970-00658-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00658	00100	0065800100			312		999
9970-00661-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00661	00100	0066100100			312		999
9970-00664-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00664	00100	0066400100			312		999
9970-02205-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	02205	00100	0220500100			312		999
9970-00423-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00423	00101	0042300101			312		999
9970-00436-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00436	00100	0043600100			317		1026
9970-00415-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00415	00101	0041500101			317		1026
9970-00415-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00415	00101	0041500101			316		1025
9970-00413-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00413	00101	0041300101			316		1025
9970-00625-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00625	00101	0062500101			316		1025
9970-00627-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00627	00101	0062700101			316		1025
9970-00423-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00423	00100	0042300100			312		1027
9970-00640-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00640	00101	0064000101			314		108
9970-00634-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00634	00100	0063400100			314		108
9970-00627-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00627	00100	0062700100			314		108
9970-00625-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00625	00100	0062500100			314		108
9970-00660-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00660	00100	0066000100			314		108
9970-00661-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00661	00100	0066100100			314		108
9970-00662-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00662	00100	0066200100			314		108
9970-00416-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00416	00101	0041600101			314		108
9970-00650-00000	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00650	00000	0065000000			314		108
9970-00627-00000	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00627	00000	0062700000			314		108
9970-00660-00000	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00660	00000	0066000000			314		108
9970-00434-00104	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00434	00104	0043400104			315		1127
9970-00436-00100	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00436	00100	0043600100			315		1127
9970-00611-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00611	00101	0061100101			316		1086
9970-00608-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00608	00101	0060800101			317		1026
9970-00608-00101	Hohentengen (Hohentengen am Hochwald)	9970	00608	00101	0060800101			317		1026

Abbildung 1 – Auszug Bewertungstool Tab Vertragsdatenbank

### 4.2 Bewertungsvorgehen

Sämtliche von der Gemeinde Ortenberg übergebenen Unterlagen wurden eingehend gesichtet und – sofern diese relevant waren – zur Bewertung herangezogen. Als grundsätzliche Bewertungsgrundlage für die Anschaffungs- und Herstellungskosten dienen die übergebenen Verträge, sowie Werte aus einer bestehenden Vermögensrechnung, soweit diese nach einer stichprobenhaften Prüfung als belastbar erscheinen.

Zur Echkostenbewertung wird eine speziell für die Begebenheiten der Gemeinde entwickelte Urkundendatenbank verwendet, bei der jeder Erwerbsvorgang, der ein Flurstück im Auftragsumfang betrifft, in eine eigene Zeile eingetragen wird. Die ermittelten Anschaffungs- und Herstellungskosten werden, soweit aus den vorliegenden Unterlagen möglich, auf Kosten des Grund und Bodens, des Aufwuchses sowie Kosten der Aufbauten aufgeteilt.

### 4.3 Nebenkosten

Für die Bewertung der Grundstücke der Gemeinde Ortenberg gilt der Bewertungsgrundsatz des § 62 Abs. 1 GemHVO, § 91 Abs. 4 GemO, Leitfaden zur Bilanzierung LfdNr. 2.3, wonach sich der Wert eines Vermögensgegenstandes zunächst nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bestimmt.

Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten (vgl. § 44 Abs. 1 GemHVO).

Diese Nebenkosten beinhalten bei Grundstücken unter anderem die Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten sowie weitere angefallene Kosten (z.B. übernommene Kosten der Gegenpartei), um das Grundstück zu erwerben und in einen „betriebsbereiten Zustand“ zu versetzen. Vorliegende Nebenkosten wurden, soweit möglich, korrespondierenden Vermögensgegenständen zugeschlüsselt.

### 4.4 Bewertung mit Ersatzwerten

Sofern keine Echkosten für ein Flurstück recherchiert werden können und dieses vor 01.01.2013 angeschafft worden ist, kann eine Ersatzbewertung vorgenommen werden (vgl. §62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO). Sollte ein Flurstück aufgrund einer Teilabmessung nach dem 01.01.2013 aus einem bereits bestehenden Flurstück entstanden und für dieses keine Echkosten vorhanden sein, so wird dieses ebenfalls ersatzbewertet. Dies stellt eine Ausnahme auf den engen Unterlagenvermutungszeitraum von 6 Jahren dar.

### 4.5 Festlegungen für die Ersatzbewertung geringwertiger Grdst.

Für das Vorgehen der Ersatzbewertung der Flurstücke sind die Grundstücksart und die Lage des Flurstücks in den Bodenrichtwertzonen ausschlaggebend.

Der Bodenrichtwert (entspricht dem örtlichen Durchschnittswert) zum Bewertungszeitpunkt ergibt sich für das gesamte Gemarkungsgebiet wie folgt:

Aktueller Bodenrichtwert Ackerland/Grünland:	
Nutzungsart	Wert
Grünland	1,50 €/m <sup>2</sup>
Ackerland	2,80 €/m <sup>2</sup>
Weingarten	5,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 1 - Örtlicher Durchschnittswert geringwertiger Grundstücke

#### **4.6 Infrastrukturvermögen**

Die Ersatzbewertung von Infrastrukturflächen erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.6.1.2 Leitfaden zur Bilanzierung)

#### **4.7 Ackerland**

Die Ersatzbewertung von Ackerflächen erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.1.5.5 Leitfaden zur Bilanzierung)

#### **4.8 Spielplätze und Sportanlagen**

Die Ersatzbewertung von Spielplätzen und Sportanlagen erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.1.5.6 Leitfaden zur Bilanzierung)

#### **4.9 Grünanlagen**

Die Ersatzbewertung von Grünanlagen (Grünflächen im Innenbereich) erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, gemäß Leitfaden zur Bilanzierung durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Ackerland zum Bewertungszeitpunkt. (vgl. Nr. 3.2.1.5.4 Leitfaden zur Bilanzierung)

#### **4.10 Grünland**

Die Ersatzbewertung für Grünland (Grünflächen im Außenbereich) erfolgt, soweit keine Anschaffungskosten vorlagen, in Anwendung des Vorsichtsprinzips durch den Ansatz des örtlichen Durchschnittswertes für Grünland zum Bewertungszeitpunkt.

#### **4.11 Recherche und Festlegung der Bodenrichtwerte höherwertige Grdst.**

Für die Ersatzbewertung höherwertiger Flächen werden die Bodenrichtwerte anhand der übergebenen Bodenrichtwerttabelle der Gemeinde Ortenberg herangezogen.

Die Bewertung der Flurstücke erfolgte nach Zuordnung zu den Bodenrichtwerten über einen Lageabgleich des jeweiligen Flurstücks. Der hier ermittelte Wert ist die Grundlage für die nachfolgende Ersatzbewertung von Flurstücken, für die keine Echkosten vorliegen.

Für die Gemeinde wurde dieses Vorgehen für das gesamte Gemarkungsgebiet analog durchgeführt.

#### **4.12 Vorgehen Ersatzbewertung**

Bei der eigentlichen Ersatzbewertung der Vermögensgegenstände beschreibt sich das Vorgehen wie folgt:

Nachdem die Echkosten den Vermögensgegenständen zugeordnet worden sind, wird berechnet wie viele Quadratmeter mit Ersatzwerten zu bewerten sind.

Diese Berechnung erfolgt in der Spalte „Fläche Ersatzwert in m<sup>2</sup>“ und ergibt sich aus der Fläche des Vermögensgegenstandes, abzüglich eventueller m<sup>2</sup>, welche mit Echkosten bewertet werden (Spalte „Fläche aus Echkostenbewertung in m<sup>2</sup>“).

Die aktuellen Flächen der Vermögensgegenstände werden, auf Grund der Gemeinde übergebenen ALB-Daten übernommen.

Die so erhaltene Anzahl der m<sup>2</sup> wird dann mit dem zuvor ermittelten Bodenrichtwert pro m<sup>2</sup> aus der Spalte „Bodenrichtwert Ersatzwert in €/m<sup>2</sup>“ multipliziert, um den Ersatzwert für den Vermögensgegenstand zu erhalten, welcher in der Spalte „Wert Ersatzwert in €“ angegeben ist.

Sofern die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht anhand der Urkunden ermittelbar sind, werden die Flurstücke (oder Teile dieser) mit Ersatzwerten bewertet. Das Vorgehen orientiert sich hierbei an dem Leitfaden zur Bilanzierung und den darin unter Punkt 3 genannten Wertverhältnissen und Ersatzwerten.

Wie das gesamte Vermögen der Gemeinde unterliegt auch der Grundstücksbestand der permanenten Inventur oder muss jährlich zum Bilanzstichtag nach Existenz und Wertansatz überprüft werden. Sollte sich der Wertansatz als dauerhaft zu hoch erweisen, muss eine Sonderabschreibung zu den dann zutreffenden Wertansätzen erfolgen. Im Zuge des Wertaufholungsgebotes (Vorsichtsprinzip) kann dann bis zum Ursprungswert wieder aktiviert werden, wenn sich in späteren Perioden zeigt, dass der Wertansatz wieder dauerhaft gestiegen ist. Eine Orientierung bietet hier immer der Wertansatz des aktuellen Bodenrichtwertes.

### 4.13 Wertdarstellung

Neben der erstellten Erfassungsliste wird zum Ausweis des jeweiligen Wertes für jeden Vermögensgegenstand ein Formblatt erstellt. Dieses enthält eine Übersicht aller wertrelevanten Daten.

#### Bewertung Grund & Boden Gemeinde Musterlingen

Zusammenfassung: 5461-00085/00007

Grunddaten	
Flurstück	00085/00007
Gemarkungsname	Mustergemarkung
Gemarkungskennzahl	5461
Lage	Hauptstraße

Nutzung des (Teil-)Flurstücks	
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Genauere Nutzungsbeschreibung	
Fläche des (Teil-)Flurstücks	1.228,01 m <sup>2</sup>

#### Bewertung des (Teil-)Flurstücks

Echtkostenbewertung		
Fläche aus Echtkostenbewertung in m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>
Wert der ermittelten Echtkosten in €/m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>
Wert Echtkosten in €		0,00 €
Ersatzbewertung		
Bodenrichtwert Ersatzwert in €/m <sup>2</sup>		1,00 €/m <sup>2</sup>
Aktivierungsdatum / Rückindizierungsdatum		01.01.1974
Rückindizierungsfaktor auf dem Flurstück		1,00
Fläche Ersatzwert in m <sup>2</sup>		1.228,01 m <sup>2</sup>
Wert Ersatzwert in €		1.228,01 €
Gesamt		
Gesamtwert Teilflurstück in €		1.228,01 €
Wert Gesamtes Flurstück in €		<b>1.228,01 €</b>

#### Sonderposten des (Teil-)Flurstücks

Sonderposten aus Echtkosten		
Sonderposten in €		- €
Zuwendungsgeber		
Sonderposten aus Ersatzbewertung		
Fläche Sonderposten Ersatzwert in m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>
Ersatzwert Sonderposten in €		0,00 €
Zuwendungsgeber/Sachverhalt		
Sonderposten gesamt		
Gesamtwert Sonderposten Flurstück in €		<b>0,00 €</b>

Abbildung 2 – Wertdarstellungsblatt

Es enthält folgende Bereiche:

- Zusammenfassung der Basisdaten (Gemarkung und Flurstück) ergänzt um Informationen zur Nutzung von Flurstücken der Gemeinde Ortenberg.
- Informationen zur Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten und zur Ersatzbewertung (Fläche und Quadratmeterpreis der jeweiligen Bewertungsart) ergänzt um bewertungsrelevante Informationen zur Ersatzbewertung (Bodenrichtwertermittlung) und Gesamtwert des Grundstücks.
- Informationen zu ermittelten Sonderposten zum Vermögensgegenstand, diese umfassen eine Bezeichnung der Zuschusshöhe und des Zuschussgebers, aufgeteilt in Sonderposten aus der Bewertung mit Anschaffungs- und Herstellungskosten und Sonderposten aus der Ersatzbewertung.

## 5. Waldbewertung

### 5.1 Grundlagen Waldbewertung

Bei der Bewertung des Wald- und Forstvermögens der Gemeinde Ortenberg erfolgt, soweit keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen, der Bodenwert auf Basis des örtlichen Bodenrichtwerts der Gemeinde und der Aufwuchswert auf Basis der Vorgaben Nr. 3.2.1.5 des Leitfadens zur Bilanzierung unter Ansatz der Werte aus § 62 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 GemHVO.

<b>Wald Ersatzbewertung gem. §62 Absatz 4 Satz 2 GemHVO</b>			
Boden:	5000€/ha entspricht	0,50	€/m <sup>2</sup>
Aufwuchs:	7200€ - 8200€/ha entspricht:	0,77	€/m <sup>2</sup>

Tabelle 2 - Wertansätze für Wald und Aufwuchs

### 5.2 Bildung des Festwertes für die Eröffnungsbilanz

Es wird für die Gemeinde ein individueller Wert je Waldflurstück gebildet und bleibt als Festwert in der Bilanz erhalten, der Wert unterliegt, mit Hinblick auf eine grundsätzliche Annahme nachhaltiger Forstwirtschaft, keiner Abschreibung. Dies gilt lediglich für den Bestand zum Zeitpunkt der Bewertung, eine Anpassung der Werte bei Zu- und Abgänge ist weiterhin durchzuführen. (vgl. Nr. 3.2.1.5.2 Leitfaden zur Bilanzierung)

## 6. Dokumentation

### 6.1 Datenzusammenstellung

Die übergebenen Daten-DVDs enthalten sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen zur Bewertung des Grund und Bodens der Gemeinde Ortenberg. Die Dokumente sind wie folgt auf der DVD hinterlegt:

- 01\_Sonderinventurrichtlinie
  - Sonderinventurrichtlinie
- 02\_Bewertungstool
  - Gesamtliste GuB
  - Urkundendatenbank
- 03\_Wertdarstellung
  - Einzelblätter zur Wertdarstellung je Flurstück
- 04\_Datengrundlagen
  - Durch die Gemeinde Ortenberg übergebene digitale Unterlagen und von Rödl & Partner recherchierte bewertungsrelevante Daten

### 6.2 Tool Grund & Boden

Sämtliche bewertungsrelevanten Bereiche werden im Tool Grund und Boden zusammengeführt. In diesem befinden sich zu der Gesamtliste auch die Urkundendatenbank, die Auswertung, die Gemarkungsliste und die Rückindizierungstabelle.

#### Tab - Gesamtliste

Gemeinde	Gemarkungsname (Eingabe wie in Tab. Gemarkung/Verbleib)	Gemarkungs-kennzahl	FBS-Zahl	FBS-Navis	(optional) Weitere Gemarkungskennzeichnungen	(optional) Weitere Gemarkungskennzeichnungen2	(optional) Weitere Gemarkungskennzeichnungen2	Flusszahl	FBS-ID
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	1982	0				0118030000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	43	2				0060300002
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	19	0				0061000000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	43	4				0060300004
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	43	3				0060300003
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	43	5				0060300005
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	43	1				0060300001
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	289	0				0028900000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	1904	0				0190400000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	265	0				0026500000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	31	0				0003100000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	15	0				0001500000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	9	0				0000900000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	2884	0				0288400000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	205	2				0020500002
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	276	0				0027600000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	7	3				0000700003
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	5	0				0000500000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	43	6				0060300006
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	2337	0				0233700000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	2348	0				0234800000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	2127	0				0212700000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	2128	0				0212800000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	204	2				0020400002
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	7	0				0000700000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	1018	0				0101800000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	885	0				0088500000
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	2750	4				0275000004
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	2580	1				0258000001
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	43	1				0060300001
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	1979	1				0197900001
Höchstertal am Hochrhein	Leibheim		0972	3024	1				0230240001

Abbildung 3 – Gesamtliste Grund und Boden

Der Tab Gesamtliste Grund & Boden enthält die folgenden Bereiche der Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände:

- Basisdaten zu den Vermögensgegenständen
- Festlegung des Bodenrichtwerts und dessen Ansatz für die Ersatzbewertung
- Eckkostenbewertung
- Ersatzbewertung
- Ansatz von Sonderposten

Die Spalten der Gesamtliste beschreiben sich hierbei wie folgt (siehe auch Tab - Erklär-Spaltenbeschreibung der Gesamtliste GuB):

Spaltenüberschrift	Bemerkungen
Gemeinde	Name der Gemeinde
Gemarkungsname	Name der Gemarkung
Gemarkungskennzahl	Identifikationsnummer der Gemarkung gemäß VwVGkg Anlage 1

<b>FIST.-Zähler</b>	Flurstücksnummer (Zähler)
<b>FIST.-Nenner</b>	Flurstücksnummer (Nenner)
<b>[optional] Weitere Gemein- deinterne Identifikatoren</b>	Zusätzliche Identifikatoren
<b>[optional] Weitere Gemein- deinterne Identifikatoren2</b>	Zusätzliche Identifikatoren
<b>[optional] Weitere Gemein- deinterne Identifikatoren3</b>	Zusätzliche Identifikatoren
<b>Flurstück</b>	Flurstücksnummer in der Form: xxxxx/xxxxx (Zähler/Nenner)
<b>FIST-ID</b>	Flurstücksidentifikationsnummer, eindeutiger Identifikationsschlüssel des Flurstücks, zu- sammengesetzt aus der Gemarkungsnummer (vierstellig)-Flurstückszähler (fünfstel- lig)/Flurstücksnenner (fünfstellig)
<b>[optional] Lage-information</b>	Zusätzliche Lageinformationen
<b>Nutzungskategorie/tatsäch- liche Nutzung</b>	Nutzungsart des Flurstücks gemäß der Grund- stückskartei der Gemeinde
<b>Bewertungsrelevante Teil- fläche (m<sup>2</sup>)</b>	Sobald eine Aufteilung vorgenommen wird, bewertungsrelevante Teilfläche nach Nut- zungsart
<b>Gesamtgröße des Flur- stücks (m<sup>2</sup>)</b>	Fläche des Flurstückes, Angabe in Quadrat- meter
<b>Anteil an Gesamtflurstück</b>	Anteil der Teilfläche an der Gesamtfläche
<b>Aktivierungsdatum</b>	Datum der Aktivierung
<b>Bewertungsrelevante Fläche in m<sup>2</sup></b>	Wert der tatsächlich bewertungsrelevanten Fläche
<b>Fläche aus Echkostenbe- wertung in m<sup>2</sup></b>	Berechnungsfeld der mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewertenden Fläche des Flurstücks in m <sup>2</sup>
<b>Fläche Ersatzwert in m<sup>2</sup></b>	Größe der Fläche des Flurstückes zur Ersatz- bewertung, nach Abzug mit Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewertender Flächen in m <sup>2</sup>
<b>Anteil Echkosten</b>	Faktor für Echkosten

<b>Anteil Ersatzwert</b>	Faktor für Ersatzwert
<b>Wert der ermittelten Echkosten in €/m<sup>2</sup></b>	Wert bei Echkostenbewertung
<b>Fläche Sonderposten Ersatzwert in m<sup>2</sup></b>	Betroffene Fläche der Zuwendung aus unentgeltlichem Erwerb
<b>Fläche Ansatz Ersatzwert Sonderposten in m<sup>2</sup></b>	Wert der angesetzten Fläche des Sonderpostens bei Ersatzbewertung
<b>Sonderposten aus Vertragsbewertung in m<sup>2</sup></b>	Größe des Sonderpostens bei Vertragsbewertung
<b>Bodenrichtwert Echkosten-Sonderposten in €/m<sup>2</sup></b>	Angesetzter Bodenrichtwert bei Echkostenbewertung des Sonderpostens
<b>Wert Echkosten in €</b>	Wert der Echkosten
<b>Wert Sonderposten aus AHK-Bewertung</b>	Auf das Flurstück entfallender tatsächlicher Sonderposten nach Abzug eventueller Abgänge o.ä.
<b>Bodenrichtwert Ersatzwert in €/m<sup>2</sup></b>	Festgelegter Bodenrichtwert bei Ersatzbewertung
<b>Rückindizierungsfaktor/Faktor für Belastungen auf dem Flurstück</b>	Ansatz von wesentlichen, auf dem Flurstück ruhenden Belastungen über einen Multiplikator/Faktor
<b>Wert Ersatzwert in €</b>	Gesamtwert des mit ersatzwert zu bewertenden Teiles des Flurstückes
<b>Ersatzwert Sonderposten in €</b>	Auf das Flurstück entfallender Sonderposten aus unentgeltlichem Erwerb nach Abzug eventueller Abgänge
<b>[optional] Wert Aufwuchs/Aufbauten in €</b>	Gesamtwert des Aufwuchses/der Aufbauten bei Grünanlagen und ähnlichen Nutzungsarten über die gesamte Flächengröße
<b>Gesamtwert Teilflurstück in €</b>	Gesamtwert des Teilflurstückes nach Addition der Echkosten und des Ersatzwertes
<b>Wert gesamtes Flurstück in €</b>	Gesamtwert des Flurstückes nach Addition der Echkosten und des Ersatzwertes
<b>Zuwendungsgeber/Sachverhalt</b>	Zuschussgeber der tatsächlichen Zuwendung gemäß der Bereichsabgrenzung VwV Produkt und Kontenplan

---

<b>Gesamtwert Teilstück in €</b>	<b>Sonderposten</b>	Sonderposten des Teilstücks in voller Höhe ohne Berücksichtigung eventueller Grundstücksabgänge o.ä. der tatsächlichen Zuwendung
<b>Gesamtwert Flurstück in €</b>	<b>Sonderposten</b>	Sonderposten in voller Höhe ohne Berücksichtigung eventueller Grundstücksabgänge o.ä. der tatsächlichen Zuwendung

Tabelle 3 – Spalten der Gesamtliste



<b>Bruchteil - Miteigentumsanteil</b>	Bruchteiler Anteil bei vorhandenem Miteigentumsanteil
<b>Urkunden-Verzeichnis-Nr.</b>	
<b>Sonstiger Identifikator</b>	Weitere Identifikatoren
<b>Urkundenrollnummer</b>	Urkundenrollnummer ohne Buchstabenzusätze
<b>Vertragsdatum</b>	Datum des Vertragsabschlusses
<b>UrkundenID</b>	Urkundenidentifikationsnummer, eindeutiger Identifikationsschlüssel der Urkunde, zusammengesetzt aus dem Urkundendatum achttellig (JJJJMMTT)-Urkundenrollnummer (Nur Nummer ohne Buchstabenzusätze)
<b>Notariat</b>	Name des Notars
<b>Erwerbssachverhalt</b>	Gegenstand der Urkunde
<b>Vertragspartner</b>	Gegenpart des Rechtsgeschäfts, im Falle von Grunderwerb meist Verkäufer, Abtreter oder Tauschpartner
<b>Bemerkungen zu Identifikationsmerkmalen</b>	Bemerkungsfeld
<b>Flächeninhalt gemäß Vertrag</b>	Flächeninhalt der erworbenen Fläche in Bezug auf betreffendes Flurstück/Vertragsgegenstand
<b>Übergang N&amp;L</b>	Datum des Übergangs von Nutzen und Lasten
<b>verwendete Währung</b>	Zur Abwicklung des Vertrages verwendete Währung (DM/€)
<b>Wert Flurstück</b>	Gesamtwert des aktivierungsfähigen Vertragsgegenstandes, gemäß Vertragsinhalt und -wert, bezogen auf betreffendes Flurstück ohne aktivierungsfähige Nebenkosten
<b>Gesamtwert des Kaufs für GuB ohne Aufbauten und Nebenvereinbarungen</b>	Gesamtwert des Erwerbs gemäß Vertrag
<b>Wert pro m<sup>2</sup> in bewertungsrelevanter Währung</b>	Quadratmeterpreis des Erwerbs gemäß Vertrag

<b>Anteil Aufbauten</b>	Gesamtwert der auf den Vertragsgegenstand entfallenden Aufbauten gemäß Vertragsinhalt
<b>Auf GuB entfallender Anteil Sonstiger Kosten</b>	Gesamtwert der auf den Vertragsgegenstand entfallenden sonstigen aktivierungsfähigen Kosten (z.B. vertraglich geregelte Entschädigungen)
<b>Auf den Aufwuchs entfallender Anteil der Erwerbskosten, wenn ermittelbar</b>	Gesamtwert des auf den Vertragsgegenstand entfallenden Anteils von Aufwuchs (abhängig von Folgenutzung des GuB nicht Aufwuchsentschädigung)
<b>Bemerkung zu Vertragsbestandteilen</b>	Bemerkungsfeld
<b>GrEST-Pflicht</b>	Bemerkung zur Grunderwerbssteuerpflichtigkeit (Einschränkungen/Befreiungen)
<b>Nebenkostenpflichtiger</b>	Bemerkung zur Nebenkostenpflichtigkeit (Vertragspartner/Aufteilung)
<b>NK Notar</b>	Gesamthöhe der aktivierungsfähigen notariellen Beurkundungskosten
<b>NK Grundbuch</b>	Gesamthöhe der aktivierungsfähigen Kosten für die Eintragung im Grundbuch
<b>NK GrEST</b>	Gesamthöhe der angefallenen aktivierungsfähigen Grunderwerbssteuer
<b>Sonstige Nebenkosten</b>	Gesamthöhe der sonstigen, dem Rechtsgeschäft zuzuordnenden, Kosten des Grunderwerbs (z.B. Gutachten)
<b>Bemerkung zu Nebenkosten</b>	Bemerkungsfeld
<b>NK-Gesamt</b>	Gesamthöhe der aktivierungsfähigen Nebenkosten des Grunderwerbs
<b>Wert SoPo</b>	Gesamthöhe der, dem betreffenden Flurstück zuzuordnenden, Zuwendungen
<b>Bemerkungen zu Wert-SoPo</b>	Bemerkungsfeld
<b>Zuwendungsgeber</b>	Zuschussgeber der Tatsächlichen Zuwendung gemäß der Bereichsabgrenzung VwV Produkt und Kontenplan

<b>Fläche des Sonderpostens für einen Sonderposten aus Ersatzwerten (m<sup>2</sup>)</b>	Flächeninhalt des Sonderpostens in Bezug auf betreffendes Flurstück
<b>Gesamtwert des Flurstücks in bewertungsrelevanter Währung</b>	Gesamtwert der aktivierungsfähigen Kosten des Grunderwerbs des betreffenden Flurstücks, einschließlich aktivierungsfähiger Nebenkosten
<b>DM/m<sup>2</sup></b>	Wert der aktivierungsfähigen Kosten des Grunderwerbs des betreffenden Flurstücks, einschließlich aktivierungsfähiger Nebenkosten, in DM/m <sup>2</sup>
<b>€/m<sup>2</sup></b>	Wert der aktivierungsfähigen Kosten des Grunderwerbs des betreffenden Flurstücks, einschließlich aktivierungsfähiger Nebenkosten, in €/m <sup>2</sup>
<b>Wert des Erwerbs je Flurstück in €</b>	Wert des Erwerbs auf das jeweilige Flurstück
<b>Wert des Sonderpostens in €</b>	Wert der aktivierungsfähigen Kosten des Sonderpostens, in der Währungseinheit €
<b>Bemerkungen Allgemein</b>	Bemerkungsfeld
<b>Status</b>	Angaben zum Status der Bewertung

Tabelle 4 – Spalten der Urkundendatenbank

**Tab – Auswertung VDB (SummeWenn)**

Der Tab Auswertung VDB (SummeWenn) enthält die Zuordnung sämtlicher Anschaffungs- und Herstellungskosten und der tatsächlich erworbenen Fläche, die auf ein Flurstück entfallen und die Berechnung des daraus resultierenden Kaufpreises in €/m<sup>2</sup>.

ID	Deckungs- und angrenzende Fläche in Punkten	Gesamte angrenzende Fläche	Kaufpreis in €	Deckungs- und angrenzende Fläche in Punkten	Gesamte Fläche des Sondereigentums in Punkten	Deckungs- und angrenzende Fläche des Sondereigentums in €	Fläche des Sondereigentums als Flurstück
0070-0001-00001	184,00	112,00	2,00	0,00			0,00
0070-0002-00001	172,00	96,00	2,00	0,00			0,00
0070-0003-00001	1376,00	380,00	2,00	0,00			0,00
0070-0004-00001	1428,00	792,00	2,00	0,00			0,00
0070-0005-00001	1428,00	876,00	2,00	0,00			0,00
0070-0006-00001	1208,00	816,00	2,00	0,00			0,00
0070-0007-00001	488,00	244,00	2,00	0,00			0,00
0070-0008-00001	336,00	168,00	2,00	0,00			0,00
0070-0009-00001		280,00					0,00
0070-0010-00001		224,00					0,00
0070-0011-00001		376,00					0,00
0070-0012-00001		-60,00					0,00
0070-0013-00001		176,00					0,00
0070-0014-00001		112,00					0,00
0070-0015-00001	-996,21	348,00	-2,94	0,00			0,00
0070-0016-00001	1262,35	341,00	2,94	0,00			0,00
0070-0017-00001	2442,37	632,00	2,94	0,00			0,00
0070-0018-00001	1257,95	432,00	-2,94	0,00			0,00
0070-0019-00001	878,73	321,00	2,94	0,00			0,00
0070-0020-00001	368,38	221,00	2,94	0,00			0,00
0070-0021-00001	1052,15	354,00	-2,94	0,00			0,00
0070-0022-00001	162,64	62,00	2,94	0,00			0,00
0070-0023-00001	2187,44	622,00	2,94	0,00			0,00
0070-0024-00001	4542,85	1588,00	-2,94	0,00			0,00
0070-0025-00001	2567,77	1384,00	2,94	0,00			0,00
0070-0026-00001	7767,34	78,00	86,20	0,00			0,00
0070-0027-00001	11026,40	631,00	100,86	0,00			0,00
0070-0028-00001	168,80	68,00	2,80	0,00			0,00
0070-0029-00001	648,40	51,00	2,80	0,00			0,00
0070-0030-00001	1418,40	121,00	2,80	0,00			0,00
0070-0031-00001	1488,00	183,00	2,80	0,00			0,00
0070-0032-00001	1107,11	678,00	-2,80	0,00			0,00
0070-0033-00001		62,00					0,00
0070-0034-00001		62,00					0,00
0070-0035-00001		78,00					0,00
0070-0036-00001		220,00					0,00
0070-0037-00001		62,00					0,00
0070-0038-00001	1296,41	461,00	-2,80	0,00			0,00
0070-0039-00001	89,80	32,00	2,80	0,00			0,00
0070-0040-00001	38,40	12,00	2,80	0,00			0,00
0070-0041-00001	32,40	12,00	2,80	0,00			0,00
0070-0042-00001	321,00	287,00	2,80	0,00			0,00
0070-0043-00001	278,00	287,00	2,80	0,00			0,00
0070-0044-00001	19,40	28,00	2,80	0,00			0,00

Abbildung 5 – Auswertung VDB (SummeWenn)

**Tab – Gemarkung**

Der Tab Gemarkung stellt eine Auflistung sämtlicher Gemarkungen mit ihrer ID/Kennzahl und der dazugehörigen Gemeinde dar. Diese Datentabelle dient lediglich dafür, einen eindeutigen und sachlich korrekten Schlüssel für jede Gemarkung zuweisen zu können.

**Tab – Rückindizierungstabelle**

Der Tab durchschnittliche Kaufwerte enthält den Bauland-Kaufwertindex des Bundeslandes Baden-Württemberg als Grundlage der Rückindizierung der Bodenrichtwerte.

Rückindizierungstabelle (Kaufwerte Bauland; Basisjahr 2018)							
1974	20,65	24,83	14,58	10,68	8	4,97	11,27%
1975	24,6	29,03	14,82	10,79	8,12	13,04	13,43%
1976	27,32	33,39	14,46	11,16	5,48	9,17	14,91%
1977	30,21	37,23	15,86	12,1	13,33	20,39	16,49%
1978	32,36	39,96	15,84	16,54	6,08	10,5	17,67%
1979	34,14	44,88	16,63	16,89	5,67	8,29	18,64%
1980	42,03	55,49	19,11	16,11	6,66	18,35	22,94%
1981	47,23	65,21	19,23	20,19	7,5	17,76	25,78%
1982	57,41	76,08	22,13	22,49	7,27	10,96	31,34%
1983	55,36	74,87	20,99	21,5	5,25	11,1	30,22%
1984	61,16	78,07	25,92	36,46	32,31	11,39	33,39%
1985	63,83	78,95	22,73	48,48	13,31	33,29	34,85%
1986	67,28	86,63	22,7	41,82	22,09	19,34	36,73%
1987	65,59	86,66	20,33	37,24	24,52	22,78	35,81%
1988	70,67	91,66	25,12	41,35	22,82	22,86	38,58%
1989	73,88	91,75	23,83	60,58	17,63	33,62	40,33%
1990	76,41	101,21	27,88	52,04	33,41	20,23	41,71%
1991	80,07	107,29	28,06	47,98	16,61	57,7	43,71%
1992	83,45	110,47	27,92	47,74	23,76	41,17	45,56%
1993	91,09	120,46	33,25	41,59	42,14	29,91	49,73%
1994	97,52	125,97	46,05	52,33	33,81	38,15	53,24%
1995	93,85	130,74	32,24	64,02	84,13	33,76	51,23%
1996	102,64	131,75	31,74	70,73	60,43	40,22	56,03%
1997	116,04	152,44	28,65	61,66	50,62	40	63,35%
1998	105,04	146,07	26,87	58,9	25,02	35,5	57,34%
1999	109,45	142,99	27,83	68,73	35,06	26,31	59,75%
2000	106,98	151,17	29,81	64,8	45,63	117,52	58,40%
2001	117,32	156,4	28,69	75,43	172,87	23,41	64,05%
2002	127,17	154,9	37,58	61,65	53,34	29,08	69,42%
2003	138,55	164,24	31,16	84,18	37,34	37,93	75,64%
2004	144,67	175,42	46,52	53,99	60,5	40,25	78,98%
2005	156,46	188,74	44,48	72,04	102,86	97,95	85,41%
2006	137,1	174,78	45,39	79,8	36,84	78,88	74,84%
2007	143,2	182,37	43,88	73,57	83,83	39,41	78,17%
2008	132,13	170,63	36,07	72,13	209,21	41,85	72,13%
2009	138,02	167,77	36,22	56,26	237,27	-	75,35%
2010	166,4	195,46	38,64	69,92	441,82	-	90,84%
2011	168,78	195,92	57,72	85,24	-	-	92,14%
2012	161,1	183,79	45,35	86,03	94,16	104,79	87,95%
2013	155,62	184,08	47,34	85,45	255,72	21,29	84,95%
2014	163,13	184,33	44,89	93,46	-	-	89,05%
2015	171,9	190,35	55,56	138,66	-	-	93,84%
2016	167,08	182,38	49,8	150,05	29,65	5,04	91,21%
2017	179,49	215,32	50,11	105,12	153,14	60,70	97,98%
2018	183,18	219,54	50,97	107,37	158,23	62,26	100,00%

Abbildung 6 – Rückindizierungstabelle

## **7. Anhang zur Inventurrichtlinie**

Siehe Inventurrichtlinien der Teilprojekte Infrastrukturvermögen/Gebäudevermögen der Gemeinde Ortenberg.

## **8. Aufbewahrung der Unterlagen**

Die Aufbewahrungsfrist für alle in Ausführung dieser Inventurrichtlinie erforderlichen Unterlagen, welche die Erfassung des Vermögens und der Schulden dokumentieren, beträgt 10 Jahre.

# Gemeinde Ortenberg



## Sonderrichtlinie

**Erfassung und Bewertung des Gebäudevermögens**

**im Rahmen der Erfassung und Bewertung des**

**Anlagevermögens der Gemeinde Ortenberg**

**zum Stichtag des 01. Januar 2019**

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Gebäudevermögen</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Grundlagen der Bewertung</b> .....	<b>7</b>
3.1 Maßgebliche Rechtsgrundlagen.....	7
3.2 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.....	7
3.2.1 Vorsichtsprinzip .....	7
3.2.2 Grundsatz der Einzelbewertung .....	7
3.2.3. Grundsatz der Vollständigkeit .....	8
3.2.4. Grundsatz der Richtigkeit und Willkürfreiheit .....	8
3.2.5. Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit .....	8
3.3 Maßgebliche Begriffe der Bewertung .....	9
3.3.1. Aktivierungsfähigkeit bei Baumaßnahmen des Hochbaus bzw. Erhaltungsaufwand .....	9
3.3.2. Herstellungskosten .....	11
3.3.3. Anschaffungskosten .....	12
3.3.4. Fertigstellungszeitpunkt.....	12
3.3.5. Veränderungen von Restnutzungsdauern.....	13
3.3.6. Zuwendungen bzw. Sonderposten .....	13
3.3.7. Zinsen .....	13
3.4 Bewertungsvorgehen .....	14
3.4.1. Mengengerüstbestimmung .....	14
3.4.2. Aktenrecherche und Unterlagensichtung .....	14
3.4.3. Bewertungstool und Bewertungsdarstellung .....	14
3.4.4. Gebäudebenennung.....	16
3.4.5. Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten und Bewertungserleichterungen .....	17
3.4.6. Bewertung zu Herstellungskosten .....	18
3.4.7. Bewertung zu Anschaffungskosten .....	19
3.4.8. Bewertung anhand von Ersatzwerten .....	20
3.4.9. Veränderungen der Restnutzungsdauer .....	20
3.4.10. Zuwendungen und Sonderposten .....	21
3.4.11. Abgeschriebene Vermögensgegenstände .....	21
3.5 Abschreibungen und Abschreibungstabelle .....	22
<b>4. Anlagen</b> .....	<b>24</b>
<b>5. Unterlagenaufbewahrung</b> .....	<b>24</b>

## 1. Einleitung

Rödl & Partner wurde im Frühjahr 2018 damit beauftragt, das Gebäudevermögen der Gemeinde Ortenberg zu bewerten. Die Bewertung erfolgte dabei zur Erstellung der Eröffnungsbilanz der Gemeinde Ortenberg. Maßgebliche Bewertungsvorschriften waren hier die Gemeindeordnung, die Gemeindehaushaltsverordnung sowie der Leitfaden zur Bilanzierung Baden- Württemberg.

Die Einzelrichtlinie zur Inventurrichtlinie für die Erfassung und Bewertung von Gebäuden der Gemeinde Ortenberg soll sicherstellen, dass die Erfassung und Bewertung der Gebäude einheitlich, vollständig und nach gleichen Bewertungskriterien erfolgt.

Um die Einheitlichkeit sowie Vergleichbarkeit der bewerteten Objekte zu gewährleisten, erfolgt die Darstellung in EUR. Falls Bewertungsunterlagen auf Basis von DM-Beträgen vorlagen, wurden diese zum Zweck der Bewertung in EUR (zum amtlichen Umrechnungskurs von 1:1,95583) umgerechnet.

### **Mengengerüst**

Die Erstellung des Grund-Mengengerüsts für die Erfassung und Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände des Gebäudevermögens der Gemeinde Ortenberg erfolgt auf Basis der Gebäudeversicherungsliste der Gemeinde Ortenberg. Im Rahmen der Sicherstellung der Bewertung erfolgte durch Rödl & Partner die Verifikation des finalen Mengengerüsts durch eine Gebäudeinventur vor Ort.

### **Unterlagenrecherche**

Dem Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten folgend (vgl. § 91 Abs. 4 GemO sowie Nr. 3.2.1.2 Leitfaden zur Bilanzierung), wurden die letzten 6 Jahre vor Eröffnungsbilanz (2013-2018) durch die Gemeinde ausgewertet und zur Bewertung an Rödl & Partner übergeben. Die Recherche der bewertungsrelevanten Unterlagen erfolgte durch die Gemeinde Ortenberg in Rücksprache mit Rödl & Partner anhand der ermittelten Sachverhalte des Eckkostenzeitraums (Ankäufe im Bereich LSP bzw. Bauhof).

## 2. Gebäudevermögen

### Definition eines Gebäudes

Als ein Gebäude, ist ein Bauwerk anzusehen, das nicht nur fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist, sondern es muss auch Menschen und Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewähren und den Aufenthalt von Menschen gestatten (Hoyos / F. Huber: in Beck'scher Bilanzkommentar, 6. Auflage, München, 2006, § 247 RN. 456; Nr. 2.1.1., S. 21, „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017).

Nicht als Gebäude anzusehen sind daher:

Speziell für den Betrieb errichtete Bauten (Trafostationen, Betriebstankstellen, Wasserhochbehälter, Pumpenhäuser), nur für den temporären Aufenthalt bestimmte Bauten (Gartenhäuschen) und fliegende Bauten (Zelte, Container soweit diese ohne Ortsfestigkeit errichtet wurden). Diese sind entweder Eigentum Dritter bzw. als Infrastrukturvermögen oder bewegliches Vermögen in den entsprechenden Teilprojekten zu erfassen.

### Definition der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind als eigene Vermögensgegenstände zu erfassen und müssen eigenständig aktiviert werden (vgl. § 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO; § 91 Abs. 4 GemO i.V.m. Beck'scher Bilanzkommentar, § 253 RN. 410).

Hierzu zählen:

- alle Grundstücksaufbauten, die weder Gebäude noch Betriebsvorrichtung sind und
- bei denen kein einheitlicher Zusammenhang mit dem Gebäude besteht, z.B. Einfriedungen, Gartenanlagen, Fahrwege, Befestigungen und Pflasterungen
- sowie Sportanlagen, die Gebäuden zugeordnet werden können.

### Definition der Betriebsvorrichtungen

Betriebsvorrichtungen sind Auf- bzw. Einbauten welche aufgrund ihrer Beschaffenheit grundsätzlich als unselbstständige Gebäudeteile bzw. Außenanlagen anzusehen wären (Lastenaufzüge, Flutlichtanlagen, Schauvitriolen, etc.), die aufgrund ihrer Nutzung allerdings in engem Zusammenhang mit dem jeweiligen Geschäftsbetrieb stehen (vgl. Lfd.Nr. 2.1.1., S. 22, „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017 i.v.m. Abgrenzungserlass vom 15. März 2006 und Kozikowski/F. Huber: in Beck'scher Bilanzkommentar, 6. Auflage, München, 2006, § 247 RN. 461; Kozikowski/Roscher/Schramm: in Beck'scher Bilanzkommentar, 6. Auflage,

München, 2006, § 253 RN. 412 ff.). Die Erfassung und Bewertung dieser Objekte muss als selbstständige Vermögensgegenstände erfolgen. Da aufgrund der Definition der Betriebsvorrichtung keine absolute Eingrenzung möglich ist (Bsp.: Alarmanlage im Wohnhaus im Vergleich zur Alarmanlage im Museum), muss für jeden Gebäudetyp separat geprüft werden welche Objekte Gebäudebestandteil und welche Betriebsvorrichtung sind. In diesem Rahmen verweisen wir auf die Anlage 1, welche eine Abgrenzung zwischen dem jeweiligen Gebäudetyp und dessen spezifischen Betriebsvorrichtungen bzw. technische Anlagen enthält.

## **Definition von Gebäudeeigentum**

Gebäude und Aufbauten sind grundsätzlich dann zu bilanzieren wenn sich diese im wirtschaftlichen Eigentum der Kommune befinden. Speziell im Bereich des Gebäudevermögens ergeben sich aufgrund des Eigentumserwerbs durch Verbindung mit dem Grund und Boden (vgl. § 94 BGB i.v.m. § 95 BGB), oftmals Fallkonstellationen in denen zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum auseinander fallen. Grundsätzlich ist wirtschaftliches Eigentum zum einen, dann zu vermuten wenn zivilrechtliches Eigentum vorliegt (vgl. § 39 Abs. 1 AO), dies bedeutet im Rahmen des Gebäudevermögens das soweit keine dinglichen Rechte bzw. temporären Verbindungen Vorliegen, der Eigentümer des Flurstücks (meistens) auch Eigentümer der Aufbauten ist. Abseits der Prüfung der zivilrechtlichen Konstellation muss jedoch auch eine Prüfung gegen das Vorliegen von wirtschaftlichem Eigentum (vgl. § 39 Abs. 2 AO) erfolgen. Fallkonstellationen hierbei sind zumeist Miet-/Pachtdauern bis zum vollkommenen Verbrauch des Gebäudes oder Entschädigungsansprüche bei Rückfall. Hierbei kann auch bei grundsätzlich vorliegendem zivilrechtlichen Eigentum eine Bilanzierung bei einem anderen als dem zivilrechtlichen Eigentümer begründet werden.

## **Definition des selbstständigen Gebäudeabschnittes**

Gemäß dem Grundsatz der Einzelbewertung sind sämtliche selbstständigen Gebäudeteile als eigenständige Vermögensgegenstände in die Anlagenbuchhaltung aufzunehmen (vgl. Lfd.Nr. 2.1.1., „Leitfaden zur Bilanzierung“, S.20 u. 22). Kriterien für die Unterscheidung zwischen unselbstständigen und selbstständigen Gebäudeteilen sind:

Merkmale eines selbstständigen Gebäudeteil:

- inhärente eigene statische Tragfähigkeit
- wesentliche Flächenmehrung
- u.U. ein fehlender Funktionszusammenhang

Merkmale eines unselbstständigen Gebäudeteils:

- enger Funktionszusammenhang mit dem Bezugsgebäude
- unwesentliche Flächenmehrung (Bsp. Erweiterung um ein Treppenhaus, Anbau eines Klassenzimmers an einen Schulflügel)
- evtl. Verschachtelung mit dem Bezugsgebäude (vgl. BFH-Urteil v. 09.08.1974 V R 11/74)
- evtl. fehlende eigene statische Tragfähigkeit ohne das Bezugsgebäude (Aufstockung)
- evtl. fehlender Gebäudebegriff (z.B. Heizungsanlage, Anbau Personenaufzug)

Grundsätzlich erfolgt bei Erweiterungsmaßnahmen eine Erfassung als selbstständiger Vermögensgegenstand, sollten die Maßnahmen die oben bezeichneten Kriterien für einen selbstständigen Gebäudeteil nicht erfüllen, erfolgt die Bewertung auf Basis einer Nachaktivierung zum Bezugsgebäude welche je nach Maßnahmenumfang mit oder ohne Restnutzungsdauerverlängerung des Gesamtgebäudes erfolgt.

## **Mietereinbauten**

Als weitere selbstständige Gebäudeeinheiten sind sog. „Mietereinbauten“ im Falle der Kommune zumeist Einbauten an Gebäuden welche sich Eigentum von Dritten befinden (z.B. für Flüchtlingsunterbringungszwecke umgebautes Wohnhaus) an welchen allerdings die Kommune Bauleistungen im Sinne des Mietereinbautenerlasses (vgl. Mietereinbautenerlass vom 15.01.1976 [BStBl. 1976 I S. 66] bzw. Anlage 5 Leitfaden zur Bilanzierung Fassung Juni 2017) ausgeführt hat. Entsprechende Baumaßnahmen sind trotz eines fehlenden Eigentums am Gesamtgebäude als selbstständige Vermögensgegenstände zu bilanzieren.

## 3. Grundlagen der Bewertung

### 3.1 Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung der Bewertungen zur Eröffnungsbilanz gelten die kommunal-haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg. Hierzu zählen die GemO, die GemHVO, die einschlägigen Kommentare und der Leitfaden zur Bilanzierung in der Fassung vom Juni 2017. Soweit in den kommunalgesetzlichen Grundlagen keine Spezialregelungen getroffen sind welche anzuwenden sind, wurden die handelsrechtlichen Vorschriften und Grundsätze sinngemäß angewandt.

### 3.2 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Grundsätzlich muss die Bilanzierung im Rahmen des neuen kommunalen Haushaltsrechtes den „Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB)“ entsprechen (vgl. § 77, Abs. 3, GemO). Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung manifestieren sich in 5 zentralen Prinzipien:

#### 3.2.1 Vorsichtsprinzip

Die Bewertung des Gebäudevermögens erfolgte – wie beim übrigen Vermögen auch – nach dem Vorsichtsprinzip (vgl. § 43, Abs. 1, Nr. 3, GemHVO i.V.m. § 252, Abs. 1, Nr. 4, HGB).

Sofern sich keine geprüften Aktivwerte nachweisen ließen, wurde der niedrigste Wert angesetzt. Sofern sich ein genaues Herstellungsdatum nicht ermitteln ließ, wurde vorsichtigerweise das älteste wahrscheinliche Herstellungsdatum angenommen.

Die Bewertung von Sonderposten erfolgte ebenfalls entsprechend dem Vorsichtsprinzip. Sofern Hinweise auf die Gewährung von Zuwendungen vorhanden sind, diese aber eventuell nicht durch abschließende Bescheide bestätigt wurde, wurde der höchste Wert angesetzt, sofern dieser die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht überschritten hat.

#### 3.2.2 Grundsatz der Einzelbewertung

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände einzeln zu bewerten (vgl. § 43, Abs. 1, Nr. 2, GemHVO i.V.m. § 38, Abs. 2, GemHVO sowie § 252 (1) Nr. 3 HGB). „In der Vermögensrechnung zu aktivieren sind alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden

(Aktivierungsgrundsatz). Unter Verwertung wird dabei eine Veräußerungsfähigkeit bzw. Verkehrsfähigkeit, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden.“ (vgl. Nr. 2.1.1 Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. Lüder, Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (Speyerer Verfahren), 1999). Ein fehlender Markt ist hierbei kein Grund für einen Ausschluss, die Frage ist nur ob eine Veräußerung grundsätzlich möglich wäre.

### **3.2.3. Grundsatz der Vollständigkeit**

Gemäß dem Vollständigkeitsgrundsatz sind sämtliche buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle im Jahresabschluss zu erfassen (vgl. § 239, Abs. 2, HGB; § 246, Abs. 1, HGB). Zusätzlich müssen auch solche Veränderungen erfasst werden, die nicht als Geschäftsvorfall erkennbar sind, wie z. B. Schwund und Verderb. Neben den buchführungspflichtigen Vorfällen sind auch Risiken, die bis zum Bilanzstichtag noch keinen Niederschlag in der Buchführung gefunden haben, zu berücksichtigen (Rückstellung).

Insofern umfasst die Forderung nach Vollständigkeit:

- jährliche Erfassung der tatsächlichen Bestände durch Inventur bzw. Fortführung und Prüfung von Bestandsverzeichnissen
- intensive Preisbeobachtung auf den Märkten, um negativen Preisentwicklungen Rechnung tragen zu können
- Beobachtung und Analyse aller relevanten Risiken, um diese im Jahresabschluss berücksichtigen zu können.

### **3.2.4. Grundsatz der Richtigkeit und Willkürfreiheit**

Der Grundsatz der Richtigkeit ist eine formale Anforderung an den Jahresabschluss. Diese ist erfüllt, wenn der Jahresabschluss nach den gültigen Regeln erstellt wurde sowie die Ansätze und Werte in nachprüfbarer, objektiver Form aus ordnungsgemäßen Belegen und Büchern hergeleitet sind. Die einzelnen Positionen müssen den Tatsachen entsprechen und die Werte nach den sonstigen GoB ermittelt worden sein. Sofern diese nicht vermeidbar sind, ist der Ansatz von Schätzwerten nach eigenem Ermessen zulässig. Diese sollten aber möglichst willkürfrei und vertretbar sein und nach festgelegten Verfahren stetig angewandt werden (vgl. § 239, Abs. 2, HGB).

### **3.2.5. Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit**

Der Grundsatz der Klarheit bezieht sich auf die äußere Gestaltung der Aufzeichnungen in der Buchführung sowie im Jahresabschluss (vgl. § 238 Abs. 1 S. 2 HGB, § 243 Abs. 2 HGB).

Der Jahresabschluss soll übersichtlich, klar und für sachverständige Dritte, die mit Buchführung und Jahresabschluss vertraut sind, verständlich sein. Die Forderung nach Klarheit ist insbesondere für die Gliederung von Bilanz und GuV bedeutend. Die Detailtiefe der Gliederung ist jedoch nicht abschließend festgelegt. Anhaltspunkte jedoch werden hier insbesondere mit den Gliederungsschemata geliefert. Offen bleibt jedoch beispielsweise die Ordnung und Tiefe der im Anhang geforderten Informationen. Wesentliche aus diesem Grundsatz abgeleitete Prinzipien sind das Prinzip der Einzelbewertung (Vermögensgegenstände und Schulden sind einzeln zu erfassen und zu bewerten, § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) und das Saldierungsverbot (Aktiv- und Passivposten sowie Aufwendungen und Erträge dürfen nicht gegeneinander verrechnet werden, § 246 Abs. 2 HGB).

## **3.3 Maßgebliche Begriffe der Bewertung**

### ***3.3.1. Aktivierungsfähigkeit bei Baumaßnahmen des Hochbaus bzw. Erhaltungsaufwand***

Die Aktivierungsfähigkeit bei Hochbaumaßnahmen ist systematisch in folgende Kategorien einzuteilen (vgl. LfdNr. 2.3.2., „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017, S. 40 ff.; § 255, Abs. 2, S. 1, HGB):

- Neu-/Erstherstellung
- Zweit-/Wiederherstellung
- Funktions-/Wesensänderung
- Erweiterung/Flächenmehrung
- Wesentliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Zustand

Bzw.

- Ankauf eines bestehenden Gebäudes

In Rahmen der Prüfung von Baumaßnahmen sind Erst- bzw. Zweitherstellungen grundsätzlich aktivierungsfähig und -pflichtig, da es sich um die Schaffung eines neuen Vermögensgegenstandes mit voller Nutzungsdauer handelt. Gleiches gilt auch für tiefgreifende Wesensänderungen (Bsp. Umbau eines Wohnhauses zum Kindergarten). Wesensänderungen welche nur mit geringen Umbauten verbunden sind (Bsp. Umnutzung alte Grundschule zum Kindergarten), sind als Nachaktivierung auf das Bezugsgebäude zu behandeln.

Eine Erweiterung (Substanzmehrung) bzw. eine Flächenmehrung ist ebenfalls grundsätzlich aktivierungsfähig, die Aktivierung der Erweiterung muss zum Bezugsgebäude erfolgen, d.h. der Sachverhalt ist als Nachaktivierung zu erfassen und zu bewerten. Der Bau eines

selbstständigen Gebäudeteils ist hierbei im Rahmen der Erweiterung nicht beinhaltet, da es sich bei einem selbstständigen Bauteil um eine Neuherstellung handeln würde.

Die wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus, beschreibt die Sanierung eines bereits bestehenden Gebäudes und somit den üblichen Fall der Verbesserung der Bausubstanz bei gleichzeitig unveränderter Nutzung bzw. Fläche (Bsp. Energetische Sanierung). Hierbei ist ebenso wie bei der Erweiterung immer der Bezug zum Altgebäude herzustellen. Grundsätzlich ist im Gegensatz zu den anderen Aktivierungsklassen, noch eine Prüfung gegen einen Maßnahmenkatalog notwendig um sicherzustellen, dass die Maßnahmen umfassend genug sind um als wesentliche Verbesserung über den üblichen Gebäudeunterhalt hinaus zu gelten (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2., „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017, S. 40/41; BMF-Schreiben vom 18.07.2003 - IV C3 - S2211- 94/03)

Die Maßnahmen sind:

1. Heizung
2. Sanitär
3. Elektroinstallationen
4. Fenster
5. Dach (nicht für BgA)
6. Fassade (nicht für BgA)
7. Zentrale Belüftung/Klimatisierung (nicht für BgA)

Grundsätzlich gilt hierbei der „3 von 7 Standard“ (gem. Leitfaden zur Bilanzierung Baden-Württemberg), aufgrund der speziellen Anwendbarkeit der Bundeseinheitlichen Regelungen (BMF-Schreiben) bei steuerlich relevanten Bereichen (Betriebe gewerblicher Art) ist hierbei jedoch der „3 von 4 Standard“ anzuwenden.

Sollten Baumaßnahme die Voraussetzungen keiner dieser 7 Aktivierungssachverhalte erfüllen, so sind die Baumaßnahmen als Erhaltungsaufwand anzusehen. Erhaltungsaufwand liegt dann vor, wenn Teile eines Vermögensgegenstandes ersetzt oder modernisiert werden, ohne dass dabei seine Funktion geändert wird (vgl. Ellrott/Brendt in Beck'scher Bilanzkommentar, § 255 RN. 390, 6. Auflage, 2006 und BMF- Schreiben vom 18.07.2003 – IV C 3 –S 2211 – 94/03).

Hierbei gilt, auch wenn an einem Gebäude als Ganzes Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, führen sogenannte „substanzhaltende Bestandserneuerungen“ noch **nicht** zu einer wesentlichen Verbesserung, auch wenn die Aufwendungen dafür erheblich waren (z.B. reine Fassadensanierungen ohne weitere bauliche Maßnahmen). Lediglich wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des

Vermögensgegenstandes deutlich erhöht wird, kann von einer wesentlichen Verbesserung ausgegangen werden (vgl. Beck'scher Bilanzkommentar, Elrott/Brendt, § 255 RN. 375-385, 6. Auflage, 2006 und BMF- Schreiben vom 18.07.2003 – IV C 3 –S 2211 – 94/03, RN. 22-30).

### **3.3.2. Herstellungskosten**

Als aktivierungsfähig gelten Maßnahmen, wenn hierfür Herstellungskosten angefallen sind. Herstellungskosten sind Aufwendungen für (vgl. § 44, Abs. 2, GemHVO):

- die (erstmalige) Herstellung eines Vermögensgegenstandes,
- die Erweiterung eines Vermögensgegenstandes oder
- eine über den ursprünglichen Zustand wesentlich hinausgehende Verbesserung eines Vermögensgegenstandes.

Unter den Begriff der Herstellung fallen wie bereits definiert, die Erstherstellung eines selbstständigen Gebäudeabschnittes, die Zweit- bzw. Wiederherstellung und die tiefgreifende Umnutzung an Gesamtgebäuden. Unter den Begriff der Erweiterung fallen unselbstständige Gebäudeteile welche eine Flächen oder Substanzmehrung begründen. Für eine Aktivierung unter dem Tatbestand der wesentlichen Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus ist zum einen der ursprüngliche Zustand zu definieren. Vergleichsgröße ist der Zustand, der zum Zeitpunkt der Herstellung bzw. des Erwerbs gewesen ist (vgl. Anm. 383 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

Zum anderen ist die wesentliche Verbesserung zu definieren. Hierbei ist der Bemessungsmaßstab die bereits erwähnte „3 von 7“- bzw. „3 von 4“-Regel d.h. das diese in einem zusammenhängenden Zeitraum (3 Jahre bzw. 5 Jahre für BgAs) durchgeführt wurden (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2., Leitfaden zur Bilanzierung“, S. 41) oder diese klar als ein Maßnahmenbündel erkennbar sind (Bsp. BA I-III Sanierung u. Umbau)(vgl. BFH Urteil vom 20.8.2002, IX R 73/99).

Die Verbesserungen müssen hierbei wesentlich sein, von Wesentlichkeit ist auszugehen wenn jeweils mehr als 50% des einzelnen Merkmals des Gesamtgebäudes betroffen sind. Gleiches gilt auch wenn zentrale Ausstattungsmerkmale in wesentlichem Umfang auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden (Bsp. Anpassung der Wärmedämmung oder des Dachaufbaus).

### **3.3.3. Anschaffungskosten**

Ebenfalls als aktivierungsfähig gelten Maßnahmen, wenn hierfür Anschaffungskosten angefallen sind. Anschaffungskosten sind Aufwendungen für den Erwerb eines bestehenden Vermögensgegenstandes im Ganzen oder in Teilen (vgl. § 44, Abs. 1, GemHVO). Im Bereich des Hochbaus gelten hierbei die gesetzlichen Regelungen und Definitionen des Grundstücksverkehrs. Beim Ankauf von Gebäuden gelten grundsätzlich die gleichen Voraussetzungen wie bei der sonstigen Anschaffung von Vermögensgegenständen, d.h. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Anschaffung ist der Zeitpunkt der Übergabe, dieser wird im Grundverkehrs als Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten (vgl. § 44, Abs. 1, S. 1, GemHVO; LfdNr. 2.2.2.3., „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017, S. 35) interpretiert, welcher zumeist im Kauf- bzw. Tauschvertrag direkt zugrunde gelegt wird. Entsprechende Anschaffungskosten des Gebäudes sind gem. Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht der GPA Baden-Württemberg gem. des Verhältnisses von Bodenwert zum Gebäudewert aufzuteilen (vgl. GPA Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht 2011, S. 78). Grundlage hierfür können entweder Ersatzwerte für Grund und Boden bzw. das betreffende Gebäude oder die dazugehörigen Wertgutachten des Kaufs sein. Anfallende Anschaffungsnebenkosten (Notar, Gerichtskosten, Gutachten, etc.) sind ebenfalls entsprechend aufzuteilen. Eine weitergehende Aufteilung kann ebenso erforderlich sein wenn z.B. Liegenschaften mit mehreren separaten Gebäuden bzw. eine entsprechend werthaltige und somit separat zu bewertende Außenanlage miterworben wurde.

### **3.3.4. Fertigstellungszeitpunkt**

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ist der Fertigstellungszeitpunkt maßgeblich. Sofern kein Fertigstellungszeitpunkt bekannt gegeben ist, gilt der Zeitpunkt, ab dem der jeweilige Vermögensgegenstand seiner Bestimmung gemäß nutzbar ist (vgl. auch Anm. 367 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar), d.h. bei einem Gebäude ist dies der Fall, wenn das Bauwerk für seine Nutzung freigegeben wird. Die Nutzungsaufnahme ist hierbei nur in den seltensten Fällen identisch mit dem vollkommenen Abschluss der Baumaßnahme, d.h. grundsätzlich sind Baumaßnahmen soweit sie nicht historisch betrachtet werden können noch auf nachträgliche Anschaffungskosten zu prüfen bzw. zu ergänzen.

Sofern ein genaues Fertigstellungsdatum nicht nachvollziehbar ist erfolgen hilfsweise Eingrenzungen bzw. auf Basis der Rechnungsdaten der Hauptgewerke (Baumeister, Innenausbau, etc.). Ist das genaue Datum der Fertigstellung nicht ermittelbar, wird der 1.1. des Jahres der vermutlichen Fertigstellung angenommen. Sollten keinerlei Unterlagen zur Bestimmung des Fertigstellungsjahres vorliegt, erfolgt die Aktivierung auf Basis des gem. Bauausführung geschätzten Baujahres.

### **3.3.5. Veränderungen von Restnutzungsdauern**

Grundsätzlich muss die Restnutzungsdauer alle relevanten Informationen sachgerecht beinhalten. Die Restnutzungsdauer zum Bilanzstichtag hängt damit von folgenden Faktoren ab:

- Datum der Inbetriebnahme
- Gesamtnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes
- Eventuell Restnutzungsdauerverlängernde Baumaßnahmen (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2. Leitfaden zur Bilanzierung S. 43-45)

Bzw.

- Restnutzungsdauerverkürzung aufgrund von Bauschäden (vgl. Hafner, in Aker, Hafner, Notheis, „Kommentar GemO/GemHVO, RN 26 § 46 Abs. 2 GemHVO)

### **3.3.6. Zuwendungen bzw. Sonderposten**

Speziell für Einzelprojekte gewährte Zuwendungen haben im Rahmen der Bilanzierung einen Sonderstatus, da sie weder Eigenkapital noch reines Fremdkapital darstellen. Konzeptionell gesehen handelt es sich hierbei um sog. Mezzanine-Kapital d.h. Fremdkapital mit eigenkapitalähnlichen Charakteristiken. Um diesem Sachverhalt sachgerecht Rechnung zu tragen ist daher eine auf der Passivseite eine gesonderte Position zu bilden um den aufwandsneutralen Charakter dieser Anteile darzustellen.

### **3.3.7. Zinsen**

Gemäß § 44 Abs. 3 GemHVO gehören die Zinsen für das Fremdkapital nicht zu den Herstellungskosten und werden daher aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten herausgerechnet. Zinsen für Fremdkapital können allerdings angesetzt werden, sofern diese eindeutig der individuellen Maßnahme zugerechnet werden können und diese auf den Zeitraum der Herstellung des Vermögensgegenstandes entfallen. Soweit dies nicht mit hinreichender Sicherheit möglich ist unterbleibt aufgrund des Vorsichtsprinzips eine Aktivierung dieser Positionen.

## **3.4 Bewertungsvorgehen**

### ***3.4.1. Mengengerüstbestimmung***

Ausgangspunkt der Bewertung war das grundlegende, durch die Gemeinde Ortenberg überstellte Mengengerüst. Der Aufbau war hierbei bereits weitestgehend Gebäudeteilbezogen d.h. soweit eigenständige freistehende Bauten vorlagen wurden diese bereits in der Vorerfassungslisten separat aufgeführt. Dieses Mengengerüst wurde im Rahmen der Maßnahmenbewertung bzw. Lokalisierung und Verortung überprüft und gegebenenfalls Ergänzt bzw. angepasst. Durch diese Vorgehensweise wurden den Anforderungen gem. § 37 Abs. 1 S 2 GemHVO genüge getan.

### ***3.4.2. Aktenrecherche und Unterlagensichtung***

Aufgrund der bereits durch die Gemeinde Ortenberg vorgenommenen Vorarbeiten waren Datenbestände vorhanden auf welche sich die vorgenommene Recherche gestützt hat. Diese waren:

- Auswertung der Sachkonten 2013-2018 zur Ermittlung der Eckkostenmaßnahmen
- Abzug der Vollvermögensrechnung
- Recherche der bewertungsrelevanten Einzelunterlagen der Maßnahmen des Eckkostenzeitraums

Zur Vervollständigung der Bewertung erfolgte eine vollständige Gebäudeinventur zur Ermittlung von Restnutzungsdauern sowie wertsteigernden Maßnahmen.

### ***3.4.3. Bewertungstool und Bewertungsdarstellung***

Zur Bewertung wurde ein, von der Firma Rödl & Partner, entwickeltes Erfassungstool verwendet. Das Bewertungstool selbst ist als Universaltool ausgelegt, d.h. unabhängig von der jeweiligen Bewertungsart können sowohl AHK-Sachverhalte (Herstellung/Kauf/Sanierung), Ersatzwertsachverhalte, Erinnerungswerte aber auch Zuwendungen und Sonderposten, Restnutzungsdauern und weitergehende Sachverhalte wie z.B. Bauschäden eingepflegt werden um ein einheitliches und vollumfängliches Bild des Vermögensgegenstandes darstellen zu können.

Der Aufbau des Tools ist hierbei Modular, d.h. je nach Art und Umfang der Maßnahmen am jeweiligen Gebäude bzw. Gebäuden der Liegenschaft können Gruppen von Bewertungsblättern hinzugefügt werden. Diese Bewertungsblätter sind als einzelne Vorlage-

Registerkarten hinterlegt und werden mittels VBA-Makros dann nach den jeweiligen Vorgaben dupliziert, umbenannt und zur Weiterbearbeitung eingestellt. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Layouts und zur Unterstützung der Erfassung ist das Tool grundsätzlich 3-teilig aufgebaut:

## 1. Teil – Übersichtsblatt der Liegenschaft

Grundsätzlicher Startpunkt ist immer die Liegenschaft selbst, hierbei werden allgemeine Daten (Lage, Liegenschaftsnummer, etc.) dargestellt und ein einheitlicher Überblick über sämtliche selbstständigen Vermögensgegenstände der Liegenschaft ermöglicht.

## 2. Teil – Übersichtsblätter des Einzelgebäudes

Die Übersichtsblätter des Einzelgebäudes umfassen weiterhin allgemeine Informationen, allerdings hierbei bezogen auf den einzelnen selbstständigen Bauteil bzw. enthalten erste Bewertungsinformationen, eine eindeutige räumliche Zuordnung sowie eine Erläuterung des individuellen Bewertungsvorgehens und abschließend die Wertdokumentation für Gebäude bzw. Außenanlage.

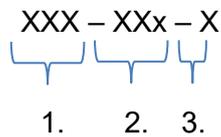
## 3. Teil – Bewertungsmodule

Abhängig von der Art und Weise der Bewertung können dann hinter den jeweiligen Übersichtsblätter einzelne oder mehrere Bewertungsmodule eingefügt werden, diese bestehen aus einer oder mehreren Registerkarten welche je nach Anforderung (Herstellungskosten, Kauf, Versicherungswert, Sachwert, Zuwendungen, etc.) die Vorlagen zur Verarbeitung der Informationen bietet. Die einzeln ermittelten Werte sind dann zur Herstellung eines vollständigen Gesamtbildes auf der vorneangestellten Wertdarstellung zusammenzuführen.

Daneben existiert noch ein nicht näher bezeichneter 4. Teil welche allgemeine Datenblätter umfasst (Abschreibungsläufe bzw. Verweisdaten), zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit werden diese im Rahmen der Ablaufmakros nicht eingeblendet, sondern müssen - soweit Veränderungen an diesen Daten notwendig sind - händisch eingeblendet werden.

## 3.4.4. Gebäudebenennung

Zur Einheitlichen Identifikation erfolgte eine Erfassung anhand von Liegenschafts-, Gebäude und Bauabschnitts-IDs. Folgendes Schema der Erfassung wurde angewandt:



### 1: Liegenschafts-ID

Identifikationsnummer je Liegenschaft (z.B. 007 „Farrengasse 7“), der Vorteil hierbei ist das die Varianz in den Liegenschaftsnummern weit weniger ausgeprägt ist als in den Individuellen Gebäudenummern. Somit kann z.B. das Wegfallen von einzelnen Gebäudenummern vermieden werden und eine fortlaufende, eindeutige und klar verständliche Nummerierung sichergestellt werden.

### 2: Gebäude-ID

Die Gebäude-Identifikationsnummer wird je Liegenschaft vergeben und bezeichnet sämtliche selbstständigen auf der Liegenschaft aufstehenden Gebäudeteile (Bsp. 007-01 „alter Bauhof – alter Stall“), somit bezeichnet diese Kombination den schlussendlichen in die Anlagebuchhaltung ein zu buchenden Vermögensgegenstand.

Im Falle des Vorliegens von Außenanlagen erfolgt eine separate Ermittlung eines eigenständigen Wertes, da Außenanlagen Definitionsgemäß zugeordnet werden müssen erfolgt die Bezeichnung unter der jeweiligen Liegenschafts- und Gebäudenummer mit dem Suffix „a“ (Bsp. 007-01a „alter Bauhof – Alter Stall Außenanlage“).

### 3: Bauabschnitts-ID

Die Bauabschnitts-Identifikationsnummer stellt eine Hilfsnummer zur Darstellung von unselbstständigen Bauabschnitten bzw. Sachverhalten dar. Grundsätzlich ist hierbei die Ersterstellung der Bauabschnitt I und eventuelle Folgesachverhalte (z.B. Ankauf) bzw. unselbstständige Bauten haben dann die Abschnittsnummern II und fortfolgend (Bsp. 007-01-01 Ersterstellung Stall; 007-01-02 Umnutzung Stall zum Bauhof).

Die Bewertung selbst beachtet diese Abschnitte, im Rahmen der Migration geht jedoch die Informationen dieser Berechnung auf den ersten Blick teilweise unter, da eine Darstellung der evtl. vorhandenen „Sägezahnkurve unter den vorhandenen Erleichterungen zur Erstbewertung in Baden-Württemberg nicht zwingend auszuweisen ist. Unter Beachtung der Restnutzungsdauern erfolgt jedoch die korrekte Einbuchung der Restbuchwerte zum Stichtag der Eröffnungsbilanz zur Weiterpflege im System.

### **3.4.5. Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten und Bewertungserleichterungen**

Gebäude der Gemeinde Ortenberg sind grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit, vermindert um die planmäßige Abschreibung für die Zeit der bisherigen Nutzung, anzusetzen (vgl. Punkt 2.3., Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. § 91 Abs. 4 GemO).

Im Rahmen der Erstbewertung finden jedoch folgende Erleichterungen hinsichtlich des Primates der Anschaffungs- und Herstellungskosten Anwendung:

#### 1. Abgeschriebene Gebäude

Abgeschriebene Gebäude und Außenanlagen werden im Rahmen der Bewertung zur Eröffnungsbilanz zum historischen Erinnerungswert erfasst, auch wenn Eckkosten oder Ersatzwerte nachgewiesen werden können (vgl. Lfd. Nr. 2.4.5.4. Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. § 62 Abs. 3 GemHVO)

#### 2. Ansatz von Ersatzwerten außerhalb des 6-Jahreszeitraums

Im Einklang mit dem Leitfaden erfolgt für Gebäude und Außenanlagen deren letzter ansatzfähiger Hauptaktivierungssachverhalt außerhalb des 6-Jahreszeitraums stattfand, eine pauschale Ersatzbewertung (vgl. § 62 Abs. 2 GemHVO)

## 3.4.6. Bewertung zu Herstellungskosten

Im Bereich der Hochbauten liegen spezialisierte Abrechnungsvorschriften (DIN 276) vor welche eine Zurechnung auf Basis von technischen Kostengruppen zulassen. Diese technischen Kostengruppen werden je nach Zurechenbarkeit, in grundsätzlich anzurechnende Kostengruppen und grundsätzlich nicht anzurechnende Kostengruppen unterschieden (genauere Erläuterung in Tabelle 1-3) und jeweils dem entgegenstehende Sachverhalte einzeln korrigiert.

DIN 276/81

Kostengruppe	Bezeichnung	Zurechnung
1.0	Kosten des Baugrundstücks	Grund und Boden
2.0	Kosten der Erschließung	Grund und Boden (öffentliche)/Gebäude (nichtöffentliche)
3.0	Kosten des Bauwerks	Gebäude
4.0	Gerätekosten	Bewegliches Vermögen
5.0	Kosten der Außenanlagen	Außenanlage
6.0	Kosten für zusätzliche Maßnahmen	Gebäude
7.0	Baunebenkosten	Gebäude/Außenanlage

DIN 276/06

Kostengruppe	Bezeichnung	Zurechnung
100	Kosten des Grundstücks	Grund und Boden
200	Kosten der Herrichtung und Erschließung	Grund und Boden (öffentliche)/Gebäude (nichtöffentliche)
300	Kosten des Bauwerks	Gebäude
400	Kosten der technischen Anlagen	Gebäude
500	Kosten der Außenanlagen	Außenanlage
600	Kosten für Ausstattung und Kunstwerke	Bewegliches Vermögen
700	Baunebenkosten	Gebäude/Außenanlage

Auf Basis dieser Zurechnungen ist eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Kosten zu den relevanten Vermögensgegenständen sichergestellt. Eventuelle Korrektursachverhalte werden je nach Art der Kostengruppe entweder noch zusätzlich in Ansatz gebracht bzw. aus

der Kostengruppe unter Verweis auf die jeweiligen Einzelpositionen bzw. Einzelbelege korrigiert.

Häufig sind solche Korrekturen im Bereich von Betriebsvorrichtungen (z.B: Lastenaufzug) bzw. Einbaumöbeln (Küchen) notwendig, da diese technisch gesehen durchaus in den anteiligen Gebäudegruppen auszuweisen sind, diese aber buchhalterisch gesondert betrachtet werden müssen.

### **3.4.7. Bewertung zu Anschaffungskosten**

Falls Anschaffungskosten für Gebäude vorliegen (Kauf-/Tauschverträge) sind diese aufzulösen, wichtig ist hierbei das es sich im eine Verhältnisbewertung handelt. Da inzwischen sowohl in der Rechtsprechung (vgl. BFH-Urteil vom 15.01.1985 IX, R 81/83) als auch durch die Prüfungsinstanz in Baden-Württemberg (vgl. GPA Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht 2011, S. 78) die sogenannte „Restwerttheorie“, d.h. die Aufteilung über den Grund und Boden Anteil als Fixpunkt und die Aufteilung der Restwerte auf die sonstigen Bestandteile (Aufbauten), aufgrund von wertverzerrenden Effekten verworfen wurde, muss eine sachgerechte Aufteilung des Kaufpreises anhand des Verhältnisses von zwei Bemessungsgrundlagen zueinander verteilt werden.

Maßstab hierbei ist gem. üblicher Bewertungspraxis der Verkehrswert der selbstständigen Vermögensgegenstände (Grund und Boden, Hochbauten, Außenanlage) zueinander. Soweit Unterlagen vorliegen welche eine Bestimmung des Verkehrswertes zum Zwecke des Erwerbs zulassen (Gutachten) werden die Verhältnisse der Gutachten zum Zwecke der Bewertung herangezogen. Falls keine Gutachten vorlagen erfolgt die Aufteilung anhand des Verhältnisses zweier Ersatzwerte (Ersatzwert GuB gem. Bodenrichtwert bzw. Ersatzwert Gebäude gem. Versicherungswert oder Normalherstellungskosten). Falls gem.

Kaufsverhalt ersichtlich war das die Aufbauten als restwertig angesehen wurden (Hinweis z.B. falls Kaufpreis der Gesamtliegenschaft kleiner ist als der Bodenrichtwert des Grundes) und diese Einschätzung aufgrund der Inaugenscheinnahme bestätigt werden konnte erfolgt eine komplette Zurechnung des Kaufpreises (unter Beachtung des historischen Erinnerungswertes der Bauten) auf Grund und Boden.

Die Verteilung von sonstigen Erwerbsnebenkosten (Notar, Gericht, Gutachtenkosten, etc.) erfolgt hierbei auf Basis der gleichen Prozentschlüssel welche sich aus der Aufteilung des Kaufpreises ergeben.

### **3.4.8. Bewertung anhand von Ersatzwerten**

Falls eine Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgrund fehlender Echkostenunterlagen bzw. Anwendung von Bewertungserleichterungen nicht stattfindet ist stattdessen eine Bewertung anhand von Ersatzwerten vorzunehmen.

Grundsätzlich ist hierbei sowohl die Bewertung anhand von Versicherungswerten als auch anhand der Normalherstellungskosten zulässig. Gemäß den Empfehlungen der Prüfinstanz ist jedoch so weit möglich das Versicherungswertverfahren anzuwenden.

Grundlage für die Anwendung des Versicherungswertverfahren ist jedoch eine eindeutige Zuordnung der Werte, da speziell im Bereich komplizierter mehrere (evtl. selbstständige) Bauteile in einem Gesamtversicherungswert zusammengefasst sind. Falls eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist bzw. eventuell gar kein Versicherungswert für ein Gebäude vorliegt, erfolgt die Bewertung anhand der Normalherstellungskosten. Grundlage hierfür sind die Informationen der Vor-Ort Begehung bzw. die Flächenberechnungen nach Lageplänen.

### **3.4.9. Veränderungen der Restnutzungsdauer**

Falls Sachverhalte vorliegen welche eine Veränderung der Restnutzungsdauer (i.d.R. eine Verlängerung) erforderlich machen (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2. Leitfaden zur Bilanzierung S 43) ist eine Anpassung der Nutzungsdauer nach einem einheitlichen, sachgerechten und nachvollziehbarem Erfassungskonstrukt notwendig.

Kriterien an ein Erfassungskonstrukt zur Restnutzungsdauerbestimmung sind:

- Nachvollziehbarkeit
- Einheitlichkeit
- Bezug zum bisherigen Abschreibungskonstrukt
- Maßnahmenangepasste Variabilität

Vor diesem Hintergrund erfolgt (soweit möglich) ein Ansatz des Praxistips gem. Leitfaden S. 43 soweit diese Maßnahme keine Zweitherstellung darstellte.

Die Anwendung dieser Berechnung im Rahmen der Ersatzbewertung erfolgte durch Ansatz eines fiktiven Baujahres. Das Schema zur Ermittlung diesen ist ersichtlich in der Anlage 2.

## **3.4.10. Zuwendungen und Sonderposten**

Die Bewertung von Zuwendungen findet auf Basis der Art der Zuwendungsgewährung und der jeweils damit verbundenen Unterlagenqualität statt, grundsätzlich sind 2 Sachverhalte zu unterscheiden:

- Pauschalförderungen ohne direkten Kostenbezug (z.B. Schulbauförderung)
- Einzelförderungen mit Kostenbezug (z.B. Kinderbetreuungsprogramm „Investition Zukunft, Bildung und Betreuung“)

Soweit Pauschalförderungen vorliegen wird die Förderung meist nur über die Gesamthöhe der angefallenen Kosten gerechtfertigt, eine individuelle Zurechnung ist daher nicht möglich. Bei diesen Sachverhalten erfolgt daher eine grundsätzliche Anrechnung beim Bauwerk selbst, falls die Zuwendungspauschalen keinen Hinweis darauf geben das eventuell sonstige Vermögensgegenstände (z.B. bewegliches Vermögen) mitgefördert wurde.

Falls eine Einzelaufstellung vorliegt welche eine Zuwendungsfähigkeit der Kostenpositionen zulässt, muss diese der Maßstab für die Anrechenbarkeit sein. Falls Positionen sonstiger Vermögensgegenstände im Förderumfang miteingeschlossen wurden, sind diese entsprechend anteilig mit Zuwendungen zu belegen.

## **3.4.11. Abgeschriebene Vermögensgegenstände**

Abgeschriebene Vermögensgegenstände werden grundsätzlich nach den gleichen Regeln wie sonstige Vermögensgegenstände erfasst und inventarisiert, die Bewertung erfolgt in Anwendung der Erleichterungen zur Bewertung für die Eröffnungsbilanz jedoch pauschal mit 1,00 EUR. Nachweise abseits der Bestätigung des Verbrauchs (Baujahr) werden diesen Objekten nicht beigelegt.

## 3.5 Abschreibungen und Abschreibungstabelle

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt grundsätzlich linear. Sie beginnt im Monat der Bezugsfertigkeit. Kann bei einzelnen Gebäuden das Jahr der Anschaffung nicht ermittelt werden, muss dieses geschätzt werden. Es wird in diesen Fällen unterstellt, dass die Anschaffung oder Herstellung zum 01.01 des jeweiligen Jahres erfolgte. (vgl. Punkt 2.4.7. Bilanzierungsleitfaden).

Die Abschreibungstabelle der Gemeinde Ortenberg wurde in Anlehnung an die zulässigen Spannen gem. Leitfaden auf Basis der Baubeschaffenheit der Gebäude bestimmt (vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 178)

- Massivbauweise (Mauerwerk bzw. Stahlbetonbauweise)
- Teilmassivbauweise (Mischbauweise aus Mauerwerk bzw. Leichtbauweise)
- Leichtbauweise (Leichtbauelemente auf Basis eines stützenden Tragkonstrukts)

Auf Basis dieser Bauweisen wurden grundlegende Abschreibungsdauern definiert, die für Bauten welche einem erhöhten Verschleiß unterliegen (z.B. Schulen, stark beanspruchte Betriebsgebäude) noch modifiziert wurden um eine sachgerechtere Abbildung der realen Nutzungsdauern zu ermöglichen.

Für Außenanlagen wurde im Rahmen der üblichen Nutzungsspanne von 10-20 Jahren eine Nutzungsdauer von 15 Jahren festgesetzt.

<b>Abschreibungstabelle Gemeinde Ortenberg</b>	
<b>Gebäudeart</b>	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Massivgebäude	65
Schulen / Kindergärten / Jugendeinrichtungen (Massivbauweise)	50
Teilmassive Gebäude (ca. 1/3 Massivbauweise – 2/3 Leichtbau)	40
Leichtbauten (Holzständerbauweise / Leichtbauplatten in Trägerkonstruktion)	33
Betriebsgebäude mit erhöhter Beanspruchung (Massivbauweise)	40
Gebäude sonstiger Bauweise (Garagen, Nebengebäude, Toilettenhäuschen, Pavillion)	30
Außenanlagen	15
Übernahme aus Anlagenachweisen	individuell

## 4. Anlagen

- Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts v. 08.05.2009
- GemO i.d.F.v. 24.07.2000
- GemHVO i.d.F.v. 11.12.2009
- Bilanzierungsleitfaden i.d.F.v. Juni 2017
- BMF – Schreiben v. 18.07.2003
- NHK 2000 (Anlage 7)

## 5. Unterlagenaufbewahrung

Die Aufbewahrungsfrist für alle in Ausführung dieser Inventurrichtlinie erforderlichen Unterlagen, welche die Erfassung des Vermögens und der Schulden dokumentieren, beträgt **wenigstens 10 Jahre** und wird darüber hinaus für einen längeren Zeitpunkt empfohlen.



# **Gemeinde Ortenberg**

## **Sonderinventurrichtlinie**

**Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens  
der Gemeinde Ortenberg  
zum Stichtag 01. Januar 2019**

---

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
2	Infrastrukturvermögen.....	3
3	Bewertungsvorschriften .....	7
3.1	Maßgebliche Rechtsgrundlagen .....	7
3.2	Allgemeine Bewertungsgrundsätze.....	7
3.2.1	Vorsichtsprinzip .....	7
3.2.2	Grundsatz der Einzelbewertung.....	7
3.2.3	Zinsen .....	8
3.3	Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	8
3.3.1	Fertigstellungszeitpunkt .....	8
3.3.2	Begriff der Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	9
3.4	Sonderposten .....	10
4	Abschreibungen.....	11
5	Vorgehen.....	13
5.1	Mengengerüst.....	13
5.2	Verzeichnis der aktivierungsfähigen Maßnahmen.....	14
5.3	Unterlagenrecherche .....	15
5.4	Bewertungsvorgehen.....	16
5.4.1	Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit Ersatz- und Erinnerungswerten.....	16
5.4.2	Bewertung mit Ersatzwerten .....	17
5.4.3	Bewertung abgeschriebener Vermögensgegenstände.....	20
5.4.4	Anlagen im Bau .....	21
5.4.5	Sonderfall - Eigentumsvertrag Straßenbeleuchtung.....	21
6	Übergebene Unterlagen – digitale Ordnerstruktur.....	22

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Ortenberg beabsichtigt, die kommunale doppelte Buchführung in Konten zum 01.01.2019 einzuführen. Da die personellen Ressourcen für diese teilweise einmalige Aufgabe eng bemessen sind, wurde Rödl & Partner beauftragt, das Infrastrukturvermögen der Gemeinde Ortenberg zu bewerten. Die Vermögenserfassung und –bewertung wurde im Jahr 2018 begonnen und konnte im zweiten Quartal 2019 abgeschlossen werden. Der Bewertungsstichtag ist der 01.01.2019. Maßgebliche Bewertungsvorschriften bilden hierbei die Gemeindeordnung, die Gemeindehaushaltsverordnung sowie der Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) in Baden-Württemberg (3. Auflage).

Aufgabenstellung war die Bewertung des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Ortenberg unter Berücksichtigung der unten abgebildeten Nutzungsdauern (siehe Punkt 4).

Bewertet wurde ausschließlich das Infrastrukturvermögen, das sich im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde Ortenberg befindet und zum Bewertungsstichtag aktivierungsfähig ist.

## 2 Infrastrukturvermögen

Zum Straßeninfrastrukturvermögen der Gemeinde zählen (vgl. Nr. 3.2.6.2 Leitfaden zur Bilanzierung):

- Straßenkörper,
- (hochwertiges) Straßenzubehör,
- Bauwerke

Das Wasser- bzw. Abwasservermögen wird separat bilanziert und damit nicht Bestandteil dieser Bewertung. Aus diesem Grund wurden innerhalb der Bewertung des Infrastrukturvermögens zu Eckkosten entsprechende Kosten für Kanalisationsarbeiten, sofern in den bewertungsrelevanten Unterlagen identifiziert, samt Sonderpostenanteil separiert und der Position „Nicht anzusetzende Kosten“ zugeordnet.

Grundsätzlich stehen alle Straßen, bei denen die Gemeinde Ortenberg gem. § 9 Abs. 1 StrG Baden-Württemberg Straßenbaulastträger ist, im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde. Landstraßen, Kreisstraßen, Staatsstraßen, Bundesstraßen etc. stehen hingegen nicht in der Baulast (im wirtschaftlichen Eigentum) der Gemeinde. Lediglich die Nebenanlagen im Zuge von Ortsdurchfahrten befinden sich regelmäßig im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde Ortenberg.

Vermögensgegenstände (vgl. 3.2.2) wurden zu Eckkosten bzw. mit Ersatzwerten bewertet, sofern diese aktivierungsfähig (vgl. Kapitel 3.3) und nicht bereits abgeschrieben (vgl. Kapitel 5.4.3) sind.

Die Grundstücke und Aufbauten der Verkehrsflächen wurden getrennt erfasst (vgl. Nr. 3.2.6 Bilanzierungsleitfaden). Grundstücke, sowie Grunddienstbarkeiten sind nicht Bestandteil des Infrastrukturvermögens. Diese sind als gesondertes Vermögen zu erfassen und zu bewerten.

Mit Ausnahme des hochwertigen Straßenzubehörs (vergleiche Punkt 3.2.6.3 Leitfaden zur Bilanzierung) wurden Vermögensgegenstände des Infrastrukturvermögens, deren Nutzungsdauer zum Bewertungsstichtag noch nicht überschritten ist, einer Bewertung unterzogen (AHK bzw. Ersatzbewertung). Für hochwertiges Straßenzubehörs, welches

wie bewegliches Anlagevermögen behandelt wurde, gilt dies lediglich für die letzten 6 Jahre vor der Eröffnungsbilanz.

Sofern Vermögensgegenstände zum Bewertungsstichtag bereits wirtschaftlich abgeschrieben sind aber dennoch genutzt werden, werden diese im Rahmen der Bewertung mit einem Erinnerungswert von 1 EUR erfasst.

Unter einem Vermögensgegenstand versteht man ein selbständig verwertbares und bewertbares Gut, welches sich im wirtschaftlichen Eigentum des Bilanzierenden befindet. Unter Verwertung werden dabei Veräußerung, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden (vgl. Lüder, Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens, 1999).

Im Bereich der Straßen wurden diese im Zuge der zu Eckkosten bewerteten Baumaßnahmen nicht als Ganzes bewertet, sondern lediglich der jeweilige Straßenbauabschnitt. So befinden sich innerhalb einer Straße, für die Unterlagen zu Eckkosten vorliegen, in aller Regel mehrere Bauabschnitte mit jeweils unterschiedlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, sowie unterschiedlichen Restnutzungsdauern. Entsprechend erfolgte auch die Erfassung und Bilanzierung.

Zum Straßenkörper zählen grundsätzlich (vgl. Nr. 3.2.6.2.2 Leitfaden zur Bilanzierung):

- der Straßenunterbau,
- sonstige Teileinrichtungen (unselbständige Gehwege, Beschilderung, Verkehrsinseln etc.)

Die nachfolgenden Vermögensgegenstände sind in der Gemeinde Ortenberg sämtlich von untergeordneter Bedeutung. Daher wurden diese mit dem Straßenkörper zusammen bewertet:

- Straßenabläufe,
- Grünstreifen,
- mehrjährige Pflanzen und Bäume in Pflanzbeeten und auf Grünstreifen,
- Schutzplanken,
- Betonschutzwände,
- Betongleitwände,
- Verkehrszeichen.

Im Zuge der Ersterfassung wurden in der Regel folgende selbständig zu erfassende Vermögensgegenstände mit dem Straßenkörper zusammen bewertet:

- Unselbständige Rad- und Gehwege, kombinierte Rad- und Gehwege,
- Verkehrslenkungsanlagen (Kreisel),
- Bushaltestellenbuchten,
- Parkstreifen, -buchten u. a.

Im Zuge der Ersterfassung wurden folgende Vermögensgegenstände bei Vorhandensein selbstständig bewertet:

- Taxistände,
- eigenständige Parkplätze,
- Sonstige Plätze,
- Verkehrsampeln, Signalanlagen,
- Parkleitsysteme (auch Parkautomaten),
- Straßenbeleuchtung,
- Brücken, große Durchlässe und sonstige Ingenieurbauwerke

Ingenieurbauwerke nach der DIN 1076 sind grundsätzlich selbständig zu erfassen und zu bewerten. Hierzu zählen gemäß Ziffer 3 der DIN 1076:

- Brücken mit einer lichten Weite zwischen den Widerlagern von 2,00 m oder mehr,
- Stützbauwerke mit einer sichtbaren Höhe von 1,50 m oder mehr,
- Lärmschutzbauwerke (Wände) mit einer sichtbaren Höhe von 2,00 m oder mehr.

Entsprechend kleinere Ingenieurbauwerke stellen keine selbständigen Vermögensgegenstände dar und sind daher zusammen mit der Straße zu erfassen und zu bilanzieren.

## **3 Bewertungsvorschriften**

### **3.1 Maßgebliche Rechtsgrundlagen**

Bei der Bewertung gelten die kommunal-haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg. Hierzu zählen die GemO, die GemHVO und der Leitfaden zur Bilanzierung. Soweit in den kommunalgesetzlichen Grundlagen keine Regelungen getroffen sind, finden die handelsrechtlichen Vorschriften und Grundsätze sinngemäß Anwendung.

### **3.2 Allgemeine Bewertungsgrundsätze**

#### ***3.2.1 Vorsichtsprinzip***

Die Bewertung des Infrastrukturvermögens erfolgte – wie beim übrigen Vermögen auch – nach dem Vorsichtsprinzip (vgl. § 252 (1) Nr. 4 HGB i.V.m. § 34 GemHVO). Sofern sich keine geprüften Aktivwerte nachweisen ließen, wurde der niedrigste Wert angesetzt. Sofern sich ein genaues Herstellungsdatum nicht ermitteln ließ, wurde vorsichtigerweise das jüngste wahrscheinliche Herstellungsdatum angenommen.

Die Bewertung von Sonderposten erfolgte ebenfalls entsprechend dem Vorsichtsprinzip. Sofern sich keine geprüften Passivwerte nachweisen ließen, wurde der höchste Wert angesetzt, sofern dieser die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht überschritten hat.

#### ***3.2.2 Grundsatz der Einzelbewertung***

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände einzeln zu bewerten (vgl. § 37 (1) GemHVO sowie § 252 (1) Nr. 3 HGB i.V.m. § 38 (1) GemHVO). „In der Vermögensrechnung zu aktivieren sind alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden (Aktivierungsgrundsatz). Unter Verwertung wird dabei Veräußerung, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden.“ (vgl. Nr. 2.1.1 Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. Lüder, Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (Speyerer Verfahren), 1999).

### **3.2.3 Zinsen**

Gemäß §44 (3) GemHVO gehören die Zinsen für das Fremdkapital nicht zu den Herstellungskosten und werden daher von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen. Zinsen für Fremdkapital können allerdings angesetzt werden, sofern diese zur Finanzierung der Herstellung des Vermögensgegenstandes verwendet werden und auf den Zeitraum der Herstellung eines Vermögensgegenstandes entfallen. Im Rahmen der Bewertung lagen keine Unterlagen vor, aus denen Kosten für Fremdkapital hervorgehen, sodass diese nicht berücksichtigt wurden.

## **3.3 Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten**

### **3.3.1 Fertigstellungszeitpunkt**

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ist der Fertigstellungszeitpunkt maßgeblich. Sofern kein Fertigstellungszeitpunkt bekannt gegeben ist, gilt der Zeitpunkt, ab dem der jeweilige Vermögensgegenstand seiner Bestimmung gemäß nutzbar ist (vgl. auch Anm. 367 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar), d.h. bei einem Straßenbauabschnitt ist dies der Fall, wenn die Straße durch den vorgesehenen Anliegerverkehr (und nicht in überwiegendem Umfang durch Baustellenverkehr) genutzt werden kann. Dies schließt jedoch nicht automatisch aus, dass auch die Kosten der noch ausstehenden endgültigen Fertigstellung, wie z.B. Aufbringen der Deckschicht, noch zu den Herstellungskosten zu rechnen sind. Gleiches gilt für Baumängel, welche nach der Fertigstellung noch behoben werden. Bei einer nicht in einem Zug, sondern in verschiedenen Bauabschnitten errichteten Straße ist jeder Bauabschnitt fertiggestellt, sobald dieser bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die tatsächliche Nutzung (Inbetriebnahme) ist nicht erforderlich (vgl. ebd.).

Sofern das Fertigstellungsdatum nicht nachvollziehbar ist, gilt das Baufertigstellungsdatum lt. Baufertigstellungsanzeige des Hauptgewerks bzw. das Datum der Schlussabnahme laut Abnahmeprotokoll. Sofern auch dieses Datum nicht bekannt ist, wird hilfsweise das Datum der Schlussrechnung der Bauhauptleistung zugrunde gelegt.

Ist das genaue Datum der Fertigstellung nicht ermittelbar, wird der 01.01. des Jahres der wahrscheinlichen Fertigstellung angenommen.

### **3.3.2 Begriff der Anschaffungs- und Herstellungskosten**

Als aktivierungsfähig gelten Maßnahmen, wenn hierfür Anschaffungs- oder Herstellungskosten angefallen sind. Herstellungskosten sind Aufwendungen für (vgl. § 44 GemHVO):

- die (erstmalige) Herstellung eines Vermögensgegenstandes,
- die Erweiterung eines Vermögensgegenstandes oder
- eine über den ursprünglichen Zustand wesentlich hinausgehende Verbesserung eines Vermögensgegenstandes.

Unter den Begriff der Herstellung fallen die Errichtung, Erschließung sowie der Neubau eines Straßenbauabschnittes oder der Vollausbau (Wiederherstellung bei Vollverschleiß oder nach Abriss der vorhandenen Substanz) eines Straßenbauabschnittes.

Unter den Begriff der Erweiterung fallen entweder die Verlängerung oder Verbreiterung einer Straße (sofern nicht ein neuer selbständig nutzbarer Vermögensgegenstand geschaffen wird).

Für eine Aktivierung unter dem Tatbestand der wesentlichen Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus ist zum einen der ursprüngliche Zustand zu definieren. Vergleichsgröße ist der Zustand, der zum Zeitpunkt der Herstellung bzw. des Erwerbs gewesen ist (vgl. Anm. 383 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

Zum anderen ist die wesentliche Verbesserung zu definieren. Die Verbesserung muss dabei den Vermögensgegenstand als Ganzes betreffen. Darüber hinaus muss diese Verbesserung wesentlich sein. Eine Verbesserung nur von Teilen stellt lediglich Erhaltungsaufwand dar. So stellt die Einrichtung von Geschwindigkeitssenkungsmaßnahmen in einer verkehrsberuhigten Zone zwar womöglich eine Verbesserung für die Anlieger dar, der Vermögensgegenstand als solches wird aber nur in Teilen ergänzt. Solange die bisherige Funktion des Vermögensgegenstandes noch in vergleichbarer Weise erfüllt werden kann und lediglich den Zeitumständen entsprechend angepasst wird, liegt ebenfalls lediglich Erhaltungsaufwand vor. Die Erhöhung von Bordsteinkanten im Zuge von Bushaltestellen ist in den 1990er Jahren eine rechtlich geforderte Notwendigkeit gewesen. Tatsächlich wird jedoch die bisherige Funktion noch in

vergleichbarer Weise erfüllt (vgl. auch Anm. 385 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

Werden an einem Vermögensgegenstand als Ganzem Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, dürfen sie nicht aktiviert werden, wenn sie den Vermögensgegenstand entsprechend seinem ursprünglichen Stand in zeitgemäßer Form wieder herstellen. Derartige substanzerhaltende Bestandserneuerungen bewirken noch keine wesentliche Verbesserung. Eine Verbesserung ist erst dann wesentlich, wenn sie den Gebrauchswert des Vermögensgegenstandes deutlich erhöht. Hier stellt sich die Frage, ob ein höheres „Nutzungspotential“ geschaffen wird.

Dies wäre z.B. der Fall, wenn im Rahmen einer Deckenverstärkung eine Erhöhung der Bauklasse herbeigeführt wird (vgl. auch Anm. 386 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

Lassen sich die aktivierungspflichtigen Voraussetzungen nicht eindeutig feststellen, ist im Zweifel Erhaltungsaufwand anzunehmen. Dies kann bereits von vornherein angenommen werden, wenn reine Unterhalts- oder Sanierungsmaßnahmen vorliegen. (vgl. auch Anm. 390 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

### **3.4 Sonderposten**

Korrespondierende Zuwendungen und Beiträge des Infrastrukturvermögens wurden der Höhe und dem Grunde nach aus den jeweiligen Beitragsberechnungen und Zuwendungsakten der Gemeinde entnommen. Eine bloße Übernahme aus den Sachbüchern ist nicht sachgerecht. Ein Ansatz erfolgte nur, sofern es sich nicht um konsumtive Sonderposten handelte.

Zuwendungen von Bund, dem Land, sonstigen öffentlichen Dritten und sonstigen Dritten, wurden auf Grundlage der zuwendungsfähigen Kosten auf die Straßenaufbauten bzw. ingenieurtechnischen Anlagen aufgeteilt.

Beiträge, die seitens der Gemeinde erhoben wurden (insb. im Rahmen von Erschließungsgebieten), wurden ebenfalls auf die entsprechenden Straßenaufbauten aufgeteilt.

## 4 Abschreibungen

Die Abschreibung der Vermögensgegenstände des Infrastrukturvermögens erfolgt linear (vgl. § 46 GemHVO). Die Festlegung von Nutzungsdauern erfolgte dabei unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Vermögensarten und den Empfehlungen des Landes Baden-Württemberg. Die Nutzungsdauern wurden im Bereich Infrastrukturvermögen wie folgt festgelegt:

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer in Jahren	
<b>Straßen, Wege, Plätze</b>		
Straßen (nach Straßenart)	SV/II/II	30
	III/IV	40
	V	15
Parkplatz, Hoffläche mit Kies, Schotter, Schlacke	9	
<b>Straßenzubehör</b>		
Straßenbeleuchtung	20	
Parkscheinautomaten	10	
Lichtsignalanlagen	15	
Stationäre Geschwindigkeitsmessanlagen	10	
Übrige mit dem Straßenkörper zusammen bewertete Gegenstände	Entsprechend der Nutzungsdauer des Straßenkörpers	
<b>Bauwerke</b>		
Brücken, Unterführungen, Tunnel o.ä. aus Stahl, Stein, Beton	80	
Brücken in überwiegender Holzbauweise	20	
Stützmauern	70	
Lärmschutzanlagen	30	
Lärmschutzwälle	unbegrenzt	
Treppen	Stein	40
	Holz	25
	Metall	25
Gewässer Betonbauwerke	80	
Zierbrunnen	50	
<b>Sonstiges Infrastrukturvermögen</b>		
Spielplätze/ Sportplätze	20	
Einfache Buswartehäuschen bzw. Unterstände	15	
Renaturierungen	20	
Felssicherungen	20	

Bei abgeschrieben Vermögensgegenständen erfolgte eine Bewertung zum Erinnerungsbuchwert von einem Euro. (vgl. Nr. 2.4.5.6 Leitfaden zur Bilanzierung). In diesen Fällen wurde das Herstellungsdatum mit dem 01.01.1900 angegeben.

Ein Einzelnachweis für abgeschriebene Maßnahmen wurde nicht geführt. Dies ist bedingt durch die im Kapitel 5 beschriebene Vorgehensweise, mit der sichergestellt ist, dass alle werthaltigen Maßnahmen innerhalb der Nutzungsdauer erfasst sind, auch nicht zwingend notwendig. Zu Vermögensgegenständen, welche mit 1 EUR bewertet wurden, sind keinerlei aktivierungsfähige Maßnahmen innerhalb der entsprechenden Nutzungsdauer identifiziert worden.

Vermögensgegenstände, bei denen voraussichtlich dauerhafte und erhebliche Baumängel oder Bauschäden vorliegen, wurden seitens der Gemeinde Ortenberg nicht genannt. Damit liegen keine Maßnahmen vor, bei denen außerordentliche Abschreibungen gem. § 46 (3) GemHVO vorzunehmen wären.

## 5 Vorgehen

### 5.1 Mengengerüst

Zur Feststellung des aktuellen Vermögensbestandes der Gemeinde Ortenberg wurden im Zuge der Vermögenserfassung folgende Verzeichnisse durch die Gemeinde erstellt bzw. an Rödl & Partner übergeben:

- Straßenbestandsverzeichnis (jetzt integriert im Bewertungstool)
- Verzeichnis der Brunnen („Verzeichnis\_Brunnen\_Ortenberg.xlsx“)
- Verzeichnis der Ingenieurbauwerke („Verzeichnis\_Bauwerke\_Ortenberg.xlsx“)
- Verzeichnis der Plätze („Verzeichnis\_Plätze\_Ortenberg.xlsx“)
- Verzeichnis der sonstigen Infrastrukturvermögensgegenstände („Verzeichnis\_Sonstiges\_Ortenberg.xlsx.“)

Das Straßenbestandsverzeichnis enthält neben den Informationen über die Straßenart und Fläche ebenfalls eine Flurstückangabe. Innerhalb des Straßenbestandsverzeichnisses sind ebenso die Wirtschafts- und die selbständigen Rad- und Gehwege enthalten. Die Einteilung der Straßenarten in der Gemeinde Ortenberg wurde nach folgendem Schema vorgenommen bzw. angepasst:

- Straßenart SV/I/II (entspricht Straßenart I und II lt. Leitfaden):  
Schnellverkehrsstraßen, Industriesammelstraßen, Hauptverkehrsstraßen, Industriestraßen sowie Straßen im Gewerbegebiet
- Straßenart III/IV (entspricht Straßenart III und IV lt. Leitfaden):  
Wohnsammelstraßen, Fußgängerzone mit Ladeverkehr, Anliegerstraßen, befahrbare Wohnwege, asphaltierte Wirtschaftswege sowie Fußgängerzonen
- Straßenart V (entspricht Straßenart V lt. Leitfaden):  
Nicht asphaltierte/betonierte Straßen und Wege

Um die eindeutige Identifikation eines Straßenabschnittes zu gewährleisten, wurden die vorhandenen Straßenschlüssel durch Rödl & Partner um Abschnitts-IDs ergänzt. Einige Straßen(abschnitte) mussten von Rödl & Partner im Zuge der Bewertungsarbeit aufgeteilt werden, da der jeweilige Bauabschnitt nicht die komplette Straße betrifft. Die betroffenen Straßenachsen-IDs wurden weiter unterteilt und mit einer eindeutigen ID

versehen, um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. Es wird empfohlen diese Art der Darstellung in der laufenden Anlagenbuchhaltung beizubehalten.

Weitere Verzeichnisse über Vermögensgegenstände bestehen aussagegemäß nicht.

Aufgrund des in sich abgeschlossenen Straßenbestandsverzeichnisses wird von der Vollständigkeit aller möglichen Vermögensgegenstände im Bereich des Straßeninfrastrukturvermögens ausgegangen.

Die jeweiligen Verzeichnisse liegen der Bewertung als Anlagen bei.

## **5.2 Verzeichnis der aktivierungsfähigen Maßnahmen**

Ein gesondertes Verzeichnis über aktivierungspflichtige Maßnahmen wird für die Gemeinde Ortenberg nicht geführt. Die Identifikation dieser Maßnahmen erfolgte durch eine Auswertung des Vermögenshaushaltes der letzten sechs Jahre vor Eröffnungsbilanz in Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen der Unterlagenrecherche vor Ort. Es wird somit von der Vollständigkeit der Vermögenserfassung und -bewertung im Bereich Infrastrukturvermögen ausgegangen.

### 5.3 Unterlagenrecherche

Dem Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten folgend, wurden alle bewertungsrelevanten Unterlagen bis zurück zum Stichtag des 01.01.2013 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten durch die Gemeinde Ortenberg recherchiert.

Die erforderlichen Bewertungsunterlagen wurden nach vorheriger Rücksprache durch die Gemeinde Ortenberg zusammengestellt und digital an Rödl & Partner übergeben. Aufgrund des Bewertungsstichtages 01.01.2019 wird davon ausgegangen, dass alle bewertungsrelevanten Unterlagen vorlagen und recherchiert wurden. Zu den bewertungsrelevanten Unterlagen zählen insbesondere:

- Verwendungsnachweise
- Sachberichte über die Maßnahmen oder Baubeschreibung
- Prüfungsvermerke, Prüfungsberichte
- Zuwendungsbescheide, Bescheide der Zuwendungsgeber
- Bestätigungen über gewährte Förderungen
- Beitragsunterlagen
- Ausgabenübersichten, Übersichten über die Ausgaben, Kostenfeststellungen, Kostenaufschlüsselung, Kostengliederungen oder Bauausgabenbücher, HÜL (Haushaltsüberwachungslisten)
- Einnahmeübersichten, Baueinnahmebücher
- Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsberechnungen
- Ggf. Schlussabrechnungen (Abschlagsrechnungen nur wenn ersichtlich gewesen ist, dass keine Schlussrechnung vorliegt)
- Lagepläne
- Protokoll der Gewährleistungsabnahme
- Protokoll der Verkehrsfreigabe
- Festschriften, Zeitungsartikel oder ähnliches aus denen sich das Herstellungsdatum herleiten lässt
- Ggf. Verträge oder Vereinbarungen mit Dritten den Vermögensgegenstand betreffend (z.B. Erschließungsverträge, Kostenaufteilungen mit Dritten, Kaufverträge, etc.)
- Weitere Unterlagen aus denen hervorgehen:
  - Anschaffungs- und Herstellungskosten

- Sonderposten (Zuwendungen und Beiträge)
- Anschaffungs- oder Herstellungsdatum bzw. -zeitraum

Im Rahmen der Unterlagenrecherchen wurden alle relevanten Unterlagen digital im PDF-Format in Kopie genommen (gescannt) und den entsprechenden Straßen(baumaßnahmen) zugeordnet.

## 5.4 Bewertungsvorgehen

### 5.4.1 *Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit Ersatz- und Erinnerungswerten*

Im Rahmen der Bewertung zu Eckkosten wurden sämtliche bewertungsrelevante Unterlagen für Baumaßnahmen auf ihre Aktivierungsfähigkeit hin geprüft und entsprechend zur Bewertung herangezogen. Als Bewertungsgrundlage für die Anschaffungs- und Herstellungskosten dienten grundsätzlich die aus den vorliegenden Unterlagen heraus ermittelten Baukosten. Die Eckkostenbewertung erfolgte innerhalb des 6-Jahreszeitraumes vor der Eröffnungsbilanz.

Straßenabschnitte sowie die übrigen Vermögensgegenstände des Infrastrukturvermögens ohne aktivierungspflichtige Maßnahmen wurden gem. Nr. 2.4.5.6 Leitfaden zur Bilanzierung als bilanziell abgeschrieben angesehen. Abgeschriebene Vermögensgegenstände wurden mit dem Herstellungsdatum 01.01.1900 angelegt. Lagen bei bilanziell nicht abgeschriebenem Straßenbauabschnitten keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vor, wurde eine Ersatzbewertung entsprechend § 62 Abs. 2 Satz 1 GemHVO vorgenommen. Diese Ersatzbewertung erfolgte ebenso, wenn diese noch innerhalb der Nutzungsdauer, nicht aber im 6-Jahreszeitraum vor der Eröffnungsbilanz fertiggestellt wurden.

Im Zuge der Bewertung wurde ein, von der Firma Rödl & Partner, entwickeltes Erfassungstool verwendet. Hierbei werden sämtliche Bestandteile des Infrastrukturvermögens – sofern vorhanden im Rahmen einer Baumaßnahme – erfasst und bewertet. Ebenso werden die Anschaffungsdaten und die jeweiligen Sonderposten ausgewiesen. Für jede durch Rödl & Partner bewertete Maßnahme wurde zudem ein gesondertes Berechnungsblatt angelegt. Diesem Berechnungsblatt sind digital alle

verwendeten Unterlagen beigefügt. Aus diesen Unterlagen lassen sich die entsprechenden Kosten – aufgeschlüsselt auf die jeweiligen Vermögensgegenstände – nachvollziehen und bewerten. Ebenso lassen sich hieraus die erhaltenen Zuwendungen bzw. die veranlagten Beiträge entnehmen. Das Datum der Herstellung wurde, wenn möglich, aus den vorliegenden Abnahmeniederschriften entnommen. Andernfalls wurde das Datum der Schlussrechnung der Bauhauptleistung oder der Leistungszeitraum zugrunde gelegt.

Die ermittelten Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden auf die einzelnen Gewerke aufgeteilt.

Ebenso wurden auch die direkt einer Maßnahme zuordenbaren Zuwendungen und Beiträge auf die einzelnen Aufbauten aufgeteilt – sofern diese zuwendungs- bzw. beitragsfähig waren. Die Aufteilung der Zuwendungen und Beiträge erfolgte auf Grundlage der zuwendungs- bzw. beitragsfähigen Kosten.

Aufbauten, die nicht im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde stehen, in den Teilprojekten „bewegliches Anlagevermögen“ oder „Gebäude“ zu erfassen sind bzw. bereits über gesonderte Anlagenachweise erfasst werden, wurden im Rahmen der Bewertung der Position „nicht anzusetzende Kosten“ zugeordnet. Entsprechend wurden auch anteilige Zuwendungen bzw. Beiträge zugeordnet.

#### **5.4.2 Bewertung mit Ersatzwerten**

Vermögensgegenstände, bei denen bekannt gewesen ist, dass diese zum Bewertungsstichtag noch bilanziell werthaltig sind und zu denen im Rahmen der Bewertung keine Unterlagen zu Eckkosten vorliegen, wurden mit Ersatzwerten bewertet. Die Baujahre wurden für die jeweiligen Straßenabschnitte durch die Gemeinde Ortenberg ermittelt. Diese sind nun im Bewertungstool dargestellt.

Für die Bewertung von Straßen werden kombinierte Straßenarten (SV/I/II, III/IV, V), aufgrund einheitlicher Nutzungsdauern, zugrunde gelegt. Im Zuge der Ersatzbewertung von Straßen, Wegen und Plätzen werden folgende, unter Berücksichtigung der vom Land Baden-Württemberg empfohlenen, gemittelte Pauschalsätze zugrunde gelegt (Basisjahr: 1996):

Straßenart	Wert in EUR/qm
SV/I/II	101,00
III/IV	84,00
V*	17,45

*\* Dieser Wert ergibt sich aus dem Leitfaden zur Bilanzierung in der 3. Auflage und wurde ebenfalls auf das Jahr 1996 indiziert.*

Diese Werte beziehen sich auf das Basisjahr 1996 und werden für die zum Bewertungsstichtag noch werthaltigen Straßen(-abschnitte) angewendet und auf das entsprechende Baujahr indiziert. Der Leitfaden zur Bilanzierung in der 3. Auflage sieht einen Pauschalsatz für Straßenart V mit 23,00 EUR/qm für das Basisjahr 2015 vor. Dieser Wert wurde für die Bewertung auf das Jahr 1996 indiziert (17,45 EUR/qm). Im Zuge der Ersterstellung von Straßen, Wegen und Plätzen in einem Erschließungsgebiet wird ein pauschaler Sonderposten für Beiträge (Erschließungsbeiträge) in Höhe von 90% (Eigenanteil der Gemeinde regelmäßig 10%) gebildet. Da die neue Beitragssatzung vom 24.10.2005 mit einem Beitragsanteil in Höhe von 95 % (Eigenanteil der Gemeinde regelmäßig 5 %) zum 01.01.2006 in Kraft getreten ist, wurde entsprechend eine Differenzierung auf Fälle mit 90% bzw. 95% Beitrag vorgenommen. Für Straßen, welche durch einen Erschließungsträger erschlossen wurden und mit Abnahme kostenfrei ins Eigentum der Gemeinde Ortenberg übergangen, wurde ein Sonderposten für Zuwendungen in voller Höhe (100 %) in Ansatz gebracht. Die Ersatzbewertung der übrigen Vermögensgegenstände wurde ebenso, sofern diese noch werthaltig sind, auf Grundlage der empfohlenen Pauschalsätze aus dem Bilanzierungsleitfaden vorgenommen.

Sofern im Rahmen der Ersatzbewertung der Straßenbeleuchtung Hinweise nur für eine Erneuerung bzw. Umrüstung des Lampenkopfes (z.B. Umrüstung auf LED-Technik) vorlagen, werden diese Maßnahmen als nicht aktivierungsfähig angesehen. Etwaige Zuwendungsunterlagen werden daher auch nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der Straßenbeleuchtung wurden die in der 3. Auflage des Bilanzierungsleitfadens Baden-Württemberg neu enthaltenen Vereinfachungsregelungen für Straßenzubehör (Punkt 3.2.6.3) berücksichtigt. Hierbei kann in Anlehnung an § 62 Abs. 1 Satz 4 GemHVO die Straßenbeleuchtung wie bewegliches Vermögen behandelt werden und auf einen Ansatz sowie eine Wertermittlung der

Vermögensgegenstände verzichtet werden, sofern diese älter als 6 Jahre sind. Von dieser Regelung wird im Rahmen der Bewertung des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Ortenberg Gebrauch gemacht.

Die Ersatzbewertung erfolgte gemäß § 62 GemHVO mit Erfahrungswerten, welche auf die Preisverhältnisse zum jeweiligen Herstellungszeitpunkt zu indizieren sind. Dabei wurden die Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes verwendet, da diese eine Differenzierung nach Straßenbau und Bauwerken zulassen:

<b>Jahr</b>	<b>Preisindex Straßenbau</b>	<b>Preisindex Brücken</b>
1968	36,0	30,6
1969	37,5	33,1
1970	43,1	39,4
1971	46,5	42,8
1972	47,1	44,5
1973	48,5	47,0
1974	53,1	49,4
1975	54,4	50,1
1976	55,4	51,4
1977	56,8	53,5
1978	60,6	57,0
1979	66,9	62,2
1980	75,3	68,3
1981	77,4	71,2
1982	75,5	72,3
1983	74,9	73,0
1984	76,0	74,0
1985	77,3	74,2
1986	78,9	75,6
1987	79,9	76,9
1988	80,7	78,1
1989	82,4	80,8
1990	87,6	85,8
1991	93,4	90,6
1992	98,5	94,9
1993	100,6	98,0
1994	101,1	99,3
1995	101,8	100,6
1996	100,0	100,0
1997	98,2	98,5
1998	97,3	98,0
1999	97,2	97,2
2000	99,4	97,6

---

<b>Jahr</b>	<b>Preisindex Straßenbau</b>	<b>Preisindex Brücken</b>
2001	100,0	97,3
2002	99,8	96,7
2003	99,4	96,3
2004	99,4	98,1
2005	99,9	100,2
2006	103,4	102,4
2007	110,3	109,3
2008	115,0	114,3
2009	117,6	115,3
2010	118,3	116,3
2011	121,3	119,8
2012	125,8	122,3
2013	128,9	123,8
2014	130,5	125,2
2015	131,8	126,2
2016	133,0	127,4
2017	137,9	132,7
2018	146,4	140,3

#### **5.4.3 Bewertung abgeschriebener Vermögensgegenstände**

Alle bekannten Vermögensgegenstände, bei denen keinerlei aktivierungsfähige Maßnahmen während der Nutzungsdauer bekannt gewesen bzw. identifiziert worden sind, sind bilanziell abgeschrieben. Bilanziell abgeschriebene Vermögensgegenstände wurden ohne weiteren Nachweis mit einem Erinnerungsbuchwert in Höhe von einem Euro bewertet. Es wird auf Kapitel 2 verwiesen.

#### **5.4.4 Anlagen im Bau**

Vermögensgegenstände, die zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags noch nicht fertiggestellt wurden, werden als Anlage im Bau berücksichtigt. Sie sind mit den bisher angefallenen Kosten als Anlage im Bau zu führen und zum Fertigstellungszeitpunkt zu aktivieren und den entsprechenden Bestandskonten zuzuordnen. In der Gemeinde Ortenberg liegen zum Bewertungsstichtag folgende Anlagen im Bau vor:

- Sanierung Winzerkellerweg (MN\_42)
- Sanierung im Sommerhöldele (MN\_43)
- Sanierung Ortsdurchfahrt Offenburger Straße (MN\_44)

#### **5.4.5 Sonderfall - Eigentumsvertrag Straßenbeleuchtung**

Das Eigentum der Straßenbeleuchtungseinrichtungen wird im Straßenbeleuchtungsvertrag zwischen dem Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG und der Gemeinde Ortenberg vom März 2011 geregelt. Demnach befindet sich die Verkabelung unterhalb der Straßenoberfläche im Eigentum des E-Werks Mittelbaden und die Masten (inkl. Leuchtkopf und masteninterner Verkabelung) im Eigentum der Gemeinde Ortenberg.

Entsprechend wurden bei der Bewertung des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Ortenberg auf der Position „Straßenbeleuchtung“ nur die Beleuchtungsmasten innerhalb der letzten sechs Jahre vor der Eröffnungsbilanz erfasst und bewertet (vgl. Kapitel 5.4.2).

## 6 Übergebene Unterlagen – digitale Ordnerstruktur

- 01\_Verzeichnisse
  - Straßenbestandsverzeichnis (jetzt integriert im Bewertungstool)
  - Verzeichnis der Brunnen („Verzeichnis\_Brunnen\_Ortenberg.xlsx“)
  - Verzeichnis der Ingenieurbauwerke („Verzeichnis\_Bauwerke\_Ortenberg.xlsx“)
  - Verzeichnis der Plätze („Verzeichnis\_Plätze\_Ortenberg.xlsx“)
  - Verzeichnis der sonstigen Infrastrukturvermögensgegenstände („Verzeichnis\_Sonstiges\_Ortenberg.xlsx.“)
  
- 02\_Bewertung
  - 01\_Bewertungsübersichten
    - Bewertungstool
      - Beinhaltet zusätzlich: Baupreisindex; Ersatzwerte für Straßen & Bauwerke; Straßenbestandsverzeichnis, Straßenwertberechnung (Straßenergebnis)
  
- 03\_Bewertungsrelevante Unterlagen
  - Bewertete Maßnahmen (Begründende Unterlagen)
  
- 04\_Dokumentation
  - Sonderinventurrichtlinie
  - Straßenbeleuchtungsvertrag
  - Erschließungsbeitragssatzung

 <b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Markus Vollmer	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input type="checkbox"/> Anlage/n	<b>TOP 5</b>

**Ortskernerneuerung: Baumarten-Auswahl**

**Sachverhalt und Begründung**

Im Rahmen der Ortskernerneuerung hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan in seiner Sitzung am 23. September 2019 grundlegend beschlossen.

Dieser sieht insgesamt 14 neu Baumstandorte vor:

2. Bauabschnitt (Kirche bis Neue Zufahrt)

Kirchplatz:	2 Bäume (Ersatzpflanzungen)	
Kirche Ostseite:	3 Bäume	
Nepomukbrunnen:	2 Bäume	
Hauptstraße 81:	1 Baum	
Hauptstraße 64:	1 Baum	
Hauptstraße 69:	1 Baum	
Hauptstraße 52:	1 Baum	11 Bäume

3. Bauabschnitt: (Neue Zufahrt bis KRONE): 4 Bäume

Insgesamt: 15 Bäume

Soweit möglich sollen die Bäume im Spätjahr gepflanzt werden. Für die einzelnen Standorte werden folgende Bäume vorgeschlagen.

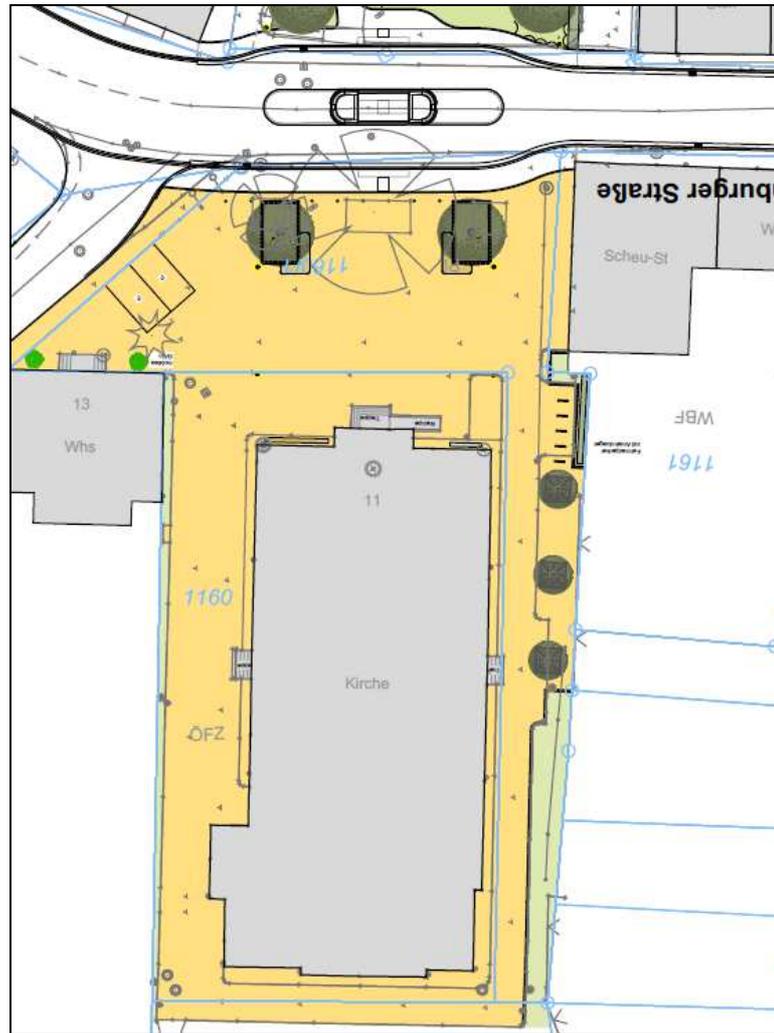
Herr Frank Köster (Bauhofleiter) wird die Vorschläge in der Sitzung erläutern.

**Beschlussvorschlag**

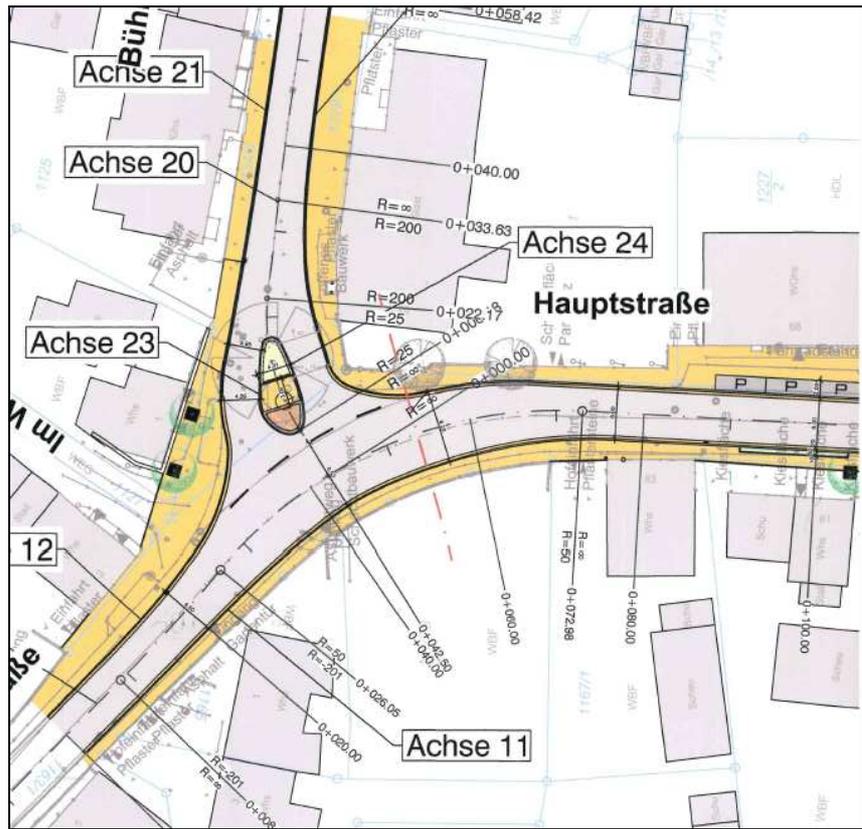
Der Gemeinderat fasst Beschluss über die zu beschaffenden Baumarten. .

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:



<b>Beratungsergebnis:</b>					
<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:



<b>Beratungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:	
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja	nein:	Enth.:	



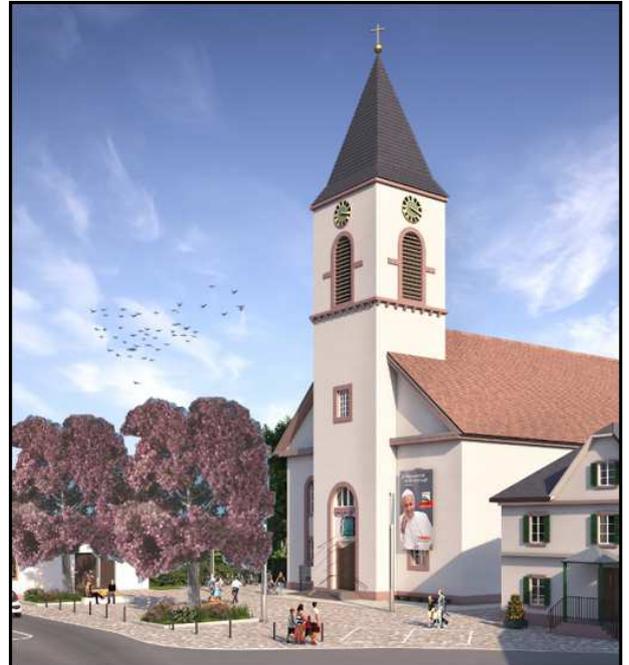
**Beratungsergebnis:**

**Zustimmung:**                       einstimmig    mehrheitlich   ja:            nein:   Enth.:

**Ablehnung:**                          einstimmig    mehrheitlich   ja            nein:   Enth.:

**1. Kirchplatz: Blutahorn (2 Stück)**

12 bis 15 m hoher Baum, Krone eiförmig, im Alter so breit wie hoch.



**Beratungsergebnis:**

Zustimmung:

einstimmig

mehrheitlich

ja:

nein:

Enth.:

Ablehnung:

einstimmig

mehrheitlich

ja

nein:

Enth.:

## 2. Kirche Ostseite: Amberbaum (3 Stück)

12 m hoch, 3 m breit, säulenförmig, schmal, aufrecht



### Beratungsergebnis:

Zustimmung:

einstimmig

mehrheitlich

ja:

nein:

Enth.:

Ablehnung:

einstimmig

mehrheitlich

ja

nein:

Enth.:

### 3. neuer Standort Nepomukbrunnen (2 Stück)

Blasenbaum, Blasen-Esche, 5 – 8 m hoch, bis 5 m. breit

Gelbe lockere Blütenrispen

Attraktiver Schattenbaum, sehr hitzeverträglich



#### Beratungsergebnis:

Zustimmung:

einstimmig

mehrheitlich

ja:

nein:

Enth.:

Ablehnung:

einstimmig

mehrheitlich

ja

nein:

Enth.:

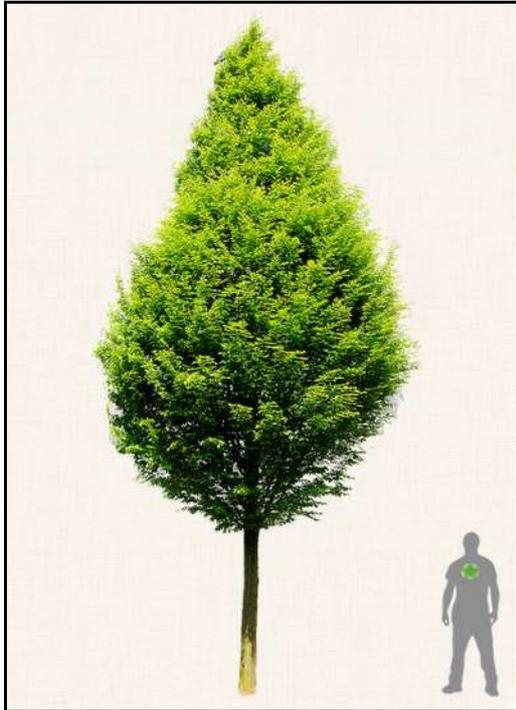
#### 4. Sonstige Straßenbäume (8 Stück)

##### 4a) Säulen-Hainbuche

6 – 10 m hoch, 2-3 m breit

Säulenartig bis sitzförmig

Gut geeignet für enge Standorte



#### Beratungsergebnis:

Zustimmung:  einstimmig  mehrheitlich ja: nein: Enth.:

Ablehnung:  einstimmig  mehrheitlich ja nein: Enth.:

4 b). Säulenförmiger Ahorn  
ca 10 m hoch, 2-3 m breit  
Gut geeignet für enge Standorte



**Beratungsergebnis:**

Zustimmung:                       einstimmig    mehrheitlich   ja:            nein:   Enth.:

Ablehnung:                             einstimmig    mehrheitlich   ja            nein:   Enth.:

 <b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Gemeinderatssitzung 20. Juli 2020</b>
bearbeitet von: Markus Vollmer	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich <input type="checkbox"/> Nichtöffentlich <input type="checkbox"/> Anlage/n	<b>TOP 7</b>

**Verschiedenes: Neukonzeption ÖPNV-Angebot Offenburg und Umlandgemeinden in Schwachverkehrszeiten**

**Sachverhalt und Begründung**

Die Stadt Offenburg arbeitet an einem neuen Verkehrskonzept. Einer der Prüfpunkte ist die Ablösung des seit vielen Jahren bestehenden Anrufsammeltaxis (auch für Umlandgemeinden) durch ein „Anruflinientaxi“:

In verkehrsschwachen Zeiten, in denen kein Linienbus verkehrt, betreiben die TBO Offenburg als ergänzendes ÖPNV-Angebot ein Anrufsammeltaxi, welches von hiesigen Taxiunternehmen durchgeführt wird. Zum bisherigen Einzugsgebiet gehören neben dem Stadtgebiet von Offenburg die umliegenden Gemeinden Durbach, Ortenberg und Schutterwald. Die Stadt sieht im bestehenden Angebot erheblichen Verbesserungsbedarf in verschiedenen Bereichen, weshalb eine Neukonzeption angestrebt wird.

Im ersten Schritt wurde die grundsätzliche Bedienform für ein solches Angebot eingehend geprüft. Von vier möglichen Grundvarianten wurde im vergangenen Verkehrsausschuss vom 8.7.2020 auf Empfehlung der Verwaltung beschlossen, das Angebot zukünftig als flexibles Anruflinientaxi-Angebot zu gestalten. Für die detaillierte Ausarbeitung des Konzepts sind nun viele weitere Fragestellungen zu bearbeiten (u. a. Tarifgestaltung, Fahrplan und Betriebsabwicklung). Ein Punkt ist dabei auch die Größe des Bedienungsgebietes. Grundsätzlich halten wir eine Erweiterung des bisherigen Einzugsgebietes für sinnvoll. Zugleich sieht die Stadt OG die Bereitstellung eines entsprechenden bedarfsorientierten ÖPNV-Angebots zur Verbindung von Gemeinden/Städten untereinander als primäre Aufgabe des Landkreises. Bei einer Ausweitung des städtischen Angebots auf die umliegenden Gemeinden ist die Stadt Offenburg/TBO bereit als Betreiber zu agieren, allerdings muss dann eine für alle Beteiligten passende Lösung bezüglich Kostenteilung gefunden werden (Derzeitige Lösung: Die Fahrten mit Ziel in eine umliegende Gemeinde werden abzüglich des Fahrgast-Eigenanteils von dieser Gemeinde finanziert, der Landkreis gibt gemäß aktueller Förderrichtlinie, die allerdings gerade überarbeitet wird, einen Zuschuss von 1/3 der bei der Gemeinde verbleibenden Betriebskosten).

Um dabei in der Planung den nächsten Schritt gehen zu können, will die Stadt Offenburg bis Ende Juli das grundsätzliche Interesse abfragen, ob auch andere Gemeinden in deren Planungen für ein Anruflinientaxi-Angebot für Offenburg und umliegende Gemeinden einbezogen werden möchte.

Anschließend soll ein konkretes Betriebskonzept einschließlich Finanzierungsvorschlag erarbeiten und den Interessensbekundeten Gemeinden und dem Landratsamt vorgestellt werden.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt der Interessensbekundung zu.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Zustimmung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.: