Bernhard Bertram/stadtgl
30.09.2013 08:44

An Sebastian Höller/stadtgl,
Kopie
Blindkopie
Thema WG: Infrastrukturausschuss, Fragen zu TOP Ö 7.1

Hallo Herr Höller,

Herr Dr. Fischer regte im Infrastrukturausschuss an, die nachstehende Antwort an ihn ganz oder in Auszügen der Niederschrift beizufügen. Ich habe keine Bedenken, die komplette Beantwortung beizufügen. Anhängend also als doc die Fragen und die eingearbeitete Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen
Bernhard Bertram

Stadt Bergisch Gladbach
- Der Bürgermeister -
Fachbereich 2 - Finanzen
2-2 Betriebswirtschaft
Hauptstraße 192
51465 Bergisch Gladbach
Tel.: 0 22 02 / 14 - 26 43
Fax: 0 22 02 / 14 - 26 77
E-Mail-Adresse: B.Bertram@stadt-gl.de
Internet: www.bergischgladbach.de

----- Weitergeleitet von Bernhard Bertram/stadtgl am 30.09.2013 08:41 -----

Bernhard Bertram/stadtgl
24.09.2013 15:55

An dreifisch@aol.com,
Kopie Stefan Lengenfelder/stadtgl, Harald Schäfer/stadtgl
Thema Infrastrukturausschuss, Fragen zu TOP Ö 7.1

Sehr geehrter Herr Dr. Fischer,

anhängend erhalten Sie vorab eine schriftliche Beantwortung Ihrer Fragen zu TOP Ö 7.1. Herr Lengenfelder sowie der Wirtschaftsprüfer Herr Rudert stehen morgen in der Sitzung zu diesem TOP zur Verfügung. Sollten sich vorher noch Rückfragen ergeben, können Sie sich gerne nochmals kurz melden.

Anfrage 24.09.2013 Hr. Dr. Fischer FDP - ISA 25.09.2013 - TOP Ö 7.1.doc

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Bernhard Bertram

Stadt Bergisch Gladbach
- Der Bürgermeister -
Fachbereich 2 - Finanzen
Stv. Fachbereichsleiter
2-2 Betriebswirtschaft
Hauptstraße 192
51465 Bergisch Gladbach
Tel.: 0 22 02 / 14 - 26 43
Fax: 0 22 02 / 14 - 26 60

Sehr geehrter Herr Schäfer, sehr geehrter Herr Bertram,

zur Vorlage Ö 7.1 Jahresabschluss Immobilienbetrieb 2011 für die Sitzung des INFRA am Mittwoch habe ich einige Fragen, die auch auf der Sitzung beantwortet werden können:

S. 65, Zeile 4; wie hoch war der Planansatz und damit die Verbesserung?

Ursprünglich wurde im Wirtschaftsplan 2011 mit einem Verlust von rund 3 Mio. € gerechnet. Das IST-Ergebnis mit einem Verlust von rund 1,744 Mio. € ist damit rund 1,256 Mio. € besser ausgefallen

S. 75, 1. Absatz, Zeile 3: wird auch für die Berufsschule eine nicht kostendeckende Miete gezahlt?

Ja.

Wie hoch ist der geschätzte Fehlbetrag jährlich?

Die Kostenmiete ist bekanntermaßen noch nicht eingeführt und der genaue Fehlbetrag ist abhängig von den zum Berechnungszeitpunkt aktuellen Werten und der Festsetzung der Rahmenbedingungen der Berechnung (Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes, Abschreibung nach Wiederbeschaffungszeitwerten => Entwicklung Preisindizes). Im Rahmen der Überlegungen zur HSK-Maßnahme „Reduzierung der Umlage an Berufsschulverband“ wurde als ein Bestandteil für die Berufsschulobjekte eine Kostenmietberechnung vorgenommen. Bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 4% beträgt die Differenz zur nicht-kostendeckenden Miete insgesamt ca. 530.000 €. Hiervon entfallen ca. 225.000 € auf die übrigen Verbandsmitglieder.

Ergänzend dazu: wie hoch ist der jährliche Fehlbetrag aufgrund nicht-kostendeckender für die Immobilien Mietete?

Die Kostenmiete für alle Objekte ist noch nicht abschließend berechnet. Der Fehlbetrag zur jetzigen Miete wird sich nach jetziger Erkenntnis überschlägig im siebenstelligen Bereich bewegen.

Ist dieser Fehlbetrag in der mittelfristigen Planung des Allgemeinen Haushalts ab 2015 eingeplant?

Der Fehlbetrag ist noch nicht eingeplant. Es wird erwartet, ihn durch die erwarteten Erträge aus dem Stadtwerkemodell zu kompensieren.

S. 75, letzter Absatz, vorletzte Zeile: erfolgte aufgrund der Investition aus dem Konjunkturprogramm eine Vermögenszuschreibung? Wenn ja, wie hoch ist die? Wenn nein, warum nicht?

Im Rahmen der Durchführungen aus dem Konjunkturpaket II wurden im Immobilienbetrieb rund 9 Mio. €, insbesondere in die energetische Sanierung der Schulgebäude investiert. Dies führt auf der Aktivseite der Bilanz (durch Aktivierung) zu einer entsprechenden Vermögenszuschreibung. Allerdings handelt es sich hierbei um Mittel die vom Land über Zuwendungsbescheide der Stadt zur Verfügung gestellt wurden. Daher erfolgt in gleicher Höhe (der Vermögenszuschreibung auf der Aktivseite) eine Erhöhung des Sonderpostens auf der Passivseite der Bilanz.

S. 76, 2. Absatz: wurden im Rahmen der Überprüfung der Eröffnungsbilanz Veränderungen bei der Bewertung des Grundvermögens wie im Allgemeinen Haushalt vorgenommen? Wenn ja, wie hoch?

Die Betriebsgründung erfolgte bereits zum 01.01.1999. die Anpassung der EÖB im Kernhaushalt konnte in 2011 letztmalig ergebnisneutral im vierten Jahr nach Einführung des Neunen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) erfolgen. Der Immobilienbetrieb bilanziert nicht nach NKF, sondern nach

HGB laut EigVO. Diese Möglichkeit der Wertkorrektur, unabhängig der Zeitschiene, gibt es für den Betrieb damit nicht.

Die Vermögenswerte im Immobilienbetrieb sind im Bereich der bebauten Grundstücke durch einzelne Gutachten nachgewiesen. Unbebaute Grundstücke sind mit vorsichtig geschätzten Zeitwerten unter Berücksichtigung von Marktanpassungsabschlägen berücksichtigt worden. Zugekaufte Vermögenswerte sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Vermögen aufgenommen worden. Diese Werte sind in den jeweiligen Berichtsjahren durch die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer überprüft worden. Sollte es im Immobilienbetrieb bei einem Objekt zu einer dauerhaften Wertminderung kommen, da der Zustand des Objektes wesentlich schlechter geworden ist, die unter Umständen sogar zu einem Abriss führen können, erfolgt in dem jeweiligen Berichtsjahr eine Teilwertabschreibung bis hin zur Komplettabschreibung, die zu einer Verschlechterung des laufenden Jahresergebnisses und damit zu einer Verringerung des Eigenkapitals führt

S. 77, Passiva, A: wie ist der Verlustvortrag zu erklären, insbesondere die Änderung von 2010 auf 2011?

Der Verlustvortrag entspricht dem nicht mehr durch Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgleichbaren Jahresfehlbetrag im jeweiligen Berichtsjahr. Im Jahr 2010 wurde ein Verlust in Höhe von 858.571,11 € erwirtschaftet. Aus den Vorjahren vor 2010 hat es bereits saldiert einen Verlustvortrag in Höhe von 1.679.780,73 € gegeben. Diese beiden Summen addiert ergeben den Verlustvortrag zum 31.12.2011 in Höhe von 2.578.351,84 €. Die Gründe des Jahresfehlbetrages 2011 im Vergleich zu 2010 finden sich im Lagebericht auf den Seiten 66f. der Einladung.

S. 96, 2. Absatz. Ist im städtischen Haushalt eine entsprechende Verbindlichkeit ausgewiesen? Ist vorgesehen, die Verbindlichkeit jemals zu erfüllen? Wenn nein, warum wird sie im Immobilienbetrieb nicht als uneinbringbar ausgebucht?

Gem. § 10 Abs. 6 EigVO ist ein nach Ablauf von fünf Jahren nicht getilgter Verlustvortrag durch Abbuchung von den Rücklagen auszugleichen, wenn dies die Eigenkapitalausstattung zulässt; ist dies nicht der Fall, so ist der Verlust aus Haushaltmitteln der Gemeinde auszugleichen. Im Bereich der allgemeinen Rücklage stehen im Immobilienbetrieb zum 31.12.2011 rund 15,1 Mio. € zur Verfügung. Eine entsprechende Verbindlichkeit brauchte daher im Kernhaushalt noch nicht ausgewiesen werden.

S. 91, letze Tabelle: ich bitte um Erläuterungen, insbesondere der Umbuchungen (mündlich).

Wir erlauben uns hier auf die Tabelle „Anlagenspiegel zum 31.12.2011“ auf Seite 105 der Einladung zu verweisen. In der Spalte Umbuchungen unter II. Sachanlagen Nr. 1 Grundstücke, usw. ist die Summe von 11.393.152,56 € zu finden. Diese Summe hat ihren Ursprung aus der Position Umbuchungen unter der Nr. 4 geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 11.944.141,95 €. Hier erfolgte eine Umbuchung nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme von Anlagen im Bau auf das jeweilige (nun fertige) Objekt. Im vorliegenden Berichtjahr konnten insbesondere die Baumaßnahmen aus dem Konjunkturpaket II und dem 1000 Schulen-Programm zum Bau der Mensen fertig erstellt werden.

Ergänzend dazu: wo steckt die Schulpauschale, die ja wesentlich für Investitionen verwendet wird? Wie hoch war der zugehörige Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. in der Investitionsbilanz?

Die Schulpauschale (2011 rund 3,4 Mio. €) wird in der Position "Sonderposten für Zuwendungen" auf der Passivseite der Bilanz dargestellt. Diese wird wie im Wirtschaftsplan dargestellt zu 100 % für Investitionen im Schulbereich zur Verfügung gestellt. Die ertragswirksame Auflösung über die

Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt analog der durchschnittlichen Restnutzungsdauer (Stand 2011 36 Jahre) der gesamten Schulimmobilien.

S. 95, Tabelle Zeile 3 und 8: warum tauchen Baukosten Stadthäuser doppelt auf?

Die Bezeichnung in der dritten Zeile auf Seite 95 hätte eigentlich auf „Baukosten städtische Häuser" analog des Wirtschaftsplanes lauten müssen. Hieraus ist beim Übertrag versehentlich die Bezeichnung „Baukosten Stadthäuser" geworden.

Wie ist der Stand zum Bau eines neuen Stadthauses?

Der Bau eines neuen Stadthauses muss außerhalb des Kreditdeckels als rentierlich darstellbar sein, d.h. es muss eine Wirtschaftlichkeit gegenüber einer Sanierung der bestehenden Stadthäuser nachgewiesen werden.

Eine wesentliche Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung bildet die in einem Neubau erforderliche Fläche zur Unterbringung aller betroffenen Verwaltungseinheiten. Den Schwerpunkt werden die beiden Stadthäuser und das Bürogebäude Hauptstraße 192 darstellen. Allerdings sollen in diesem Zusammenhang auch die Rahmenbedingungen für die langfristige Unterbringung der Stadtbücherei und des Stadtarchivs in einem neuen Verwaltungsgebäude geprüft werden.

Um in diesen Prozess möglichst schnell einzusteigen, wird in einem ersten Schritt unter Federführung der Fachbereiche 1 und 8 und einer externen Begleitung gemeinsam mit allen betroffenen Bereichen und den Interessenvertretungen in einem ersten Schritt ein Raumprogramm erarbeitet. Hierin sollen die erforderlichen Nutzflächen und deren funktionale Zusammenhänge ermittelt werden. Dabei müssen sowohl organisatorische, mitarbeiterbezogene sowie wirtschaftliche Kriterien ausgewogen berücksichtigt werden.

Auf Basis dieses Raumprogramms wird es dann möglich sein, in einer Vergleichsrechnung zwischen Sanierungs- und Neubauvariante eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzunehmen.

S. 95, Zeile 6: Ist der Aufwand Bruchsteinsanierung mit 800.000 € nicht überzogen?

2013 werden die 2 Türme und die Reste am Ratssaal saniert.

Ab 2014 werden weitere Sanierungen im Bereich des massiven Ringwalls am Burggraben erfolgen.

In diesem Zusammenhang sind noch keine restauratorischen Untersuchungen erfolgt um die genauen Kostenhöhe abschätzen zu können. Die genauen Kostenansätze können erst nach den Untersuchungen erfolgen.

Aus diesem Grund sind die vorgegebenen Haushaltsansätze zur abschnittsweisen Sanierung des Walls in den Folgejahren im Wirtschaftsplan eingestellt worden.

Mit freundlichem Gruß

Ihr

Reimer Fischer