

Stadtverwaltung Hilden . Postfach 100880 . 40708 Hilden

Fraktion  
ALLIANZ für Hilden  
z.Hd. Herrn Ernst Kalversberg  
Warringtonplatz 5  
40721 Hilden

### Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 04.02.2015  
Auskunft erteilt Peter Stuhlträger  
Zimmer 438  
Telefon 02103 / 72-425  
Fax 02103 / 72-622  
E-Mail peter.stuhltraeger@hilden.de  
Aktenzeichen IV/61.3 230-20-1 - 1192-0 St

#### Öffnungszeiten

Mo und Fr 8:00 - 12:00 Uhr  
Di und Mi 8:00 - 16:00 Uhr  
Do 8:00 - 18:00 Uhr

Buslinien 781, 783, 784  
Haltestelle Am Rathaus

### Mehrgenerationensiedlung für Hilden - Konzept zur Vermarktung (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/016) Ihre Anfrage vom 20.01.2015 (eingegangen am 26.01.2015)

Sehr geehrter Herr Kalversberg,

am 26.01.2015 haben Sie der Stadtverwaltung per eMail Ihre Anfrage zum Vermarktungskonzept bezüglich der beabsichtigten „Mehrgenerationensiedlung für Hilden“ übersandt.

Ihre Fragen möchte ich Ihnen wie folgt beantworten:

#### **1. Fragen zum 1. Vermarktungsmodell – Grundstücksteilung**

**Laut Vermarktungskonzept sieht der Entwurf zur Grundstücksteilung 40 Baugrundstücke für den Bau von Reiheneinfamilienhäusern bzw. Patio-Häusern vor, die für sich ein selbständiges Grundstück bilden (d.h. nicht nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt werden)**

- a) Was sind die Konsequenzen dieser Nicht-Aufteilung des Grundstücks, d.h. haften die 40 Hauseigentümer gesamtschuldnerisch für Belastungen auf dem Grundstück, z.B. für Grundsteuern, Grundstückshaftpflichtversicherung?**

Hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen.

Die 40 Grundstücke für den Bau von Reiheneinfamilienhäuser bzw. Patio-Häuser sollen einzeln parzelliert werden und bilden jeweils für sich ein eigenständiges Grundstück, das selbständig zu belasten ist und das für die öffentlichen und privaten Lasten selbständig haftet.

- b) Entstehen ihnen dadurch zusätzliche Kosten aufgrund der Notwendigkeit einer Wohnungseigentumsverwaltung?**

Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert

Konto 34 300 566 BLZ 334 500 00  
IBAN DE75 3345 0000 0034 3005 66  
BIC WELADED1VEL

Siehe Antwort zu 1 a).

## **2. Fragen zum 1. Vermarktungsmodell**

### **a) Wie hoch wird der Verwaltungsaufwand der Stadt Hilden insbesondere der Personal- und sonstige Aufwand für Beratung und Vermarktung kalkuliert und wo ist dieser in der Aufwandsrechnung berücksichtigt?**

Aus heutiger Sicht wird bei der Vermarktung der 40 Grundstücke für die Reiheneinfamilienhäuser bzw. Patio-Häuser ein vergleichbarer Verwaltungsaufwand bezüglich Beratung der Kaufinteressenten entstehen, wie er bei jedem Baugrundstück im Rahmen der allgemeinen Bauberatung entsteht, das in der Stadt Hilden zum Verkauf angeboten wird.

Es ist beabsichtigt, dass die Ausschreibung der einzelnen Grundstücke über die Internetseite der Stadt Hilden erfolgt. Die Interessenten, die sich auf der „Interessentenliste“ eintragen lassen, werden schriftlich auf die Ausschreibung hingewiesen. Jeder Bewerber muss ein Formular ausfüllen, in dem die Angaben einzutragen sind, um – wie vorgeschlagen – als Grundlage der Zuteilung die Punktezuordnungen zu können.

Nach der Entscheidung über den Zuschlag ist für jedes Grundstück über ein Notar ein Kaufvertrag abzuschließen und abzuwickeln.

Für die Vermarktung der Grundstücke der Mehrfamilienhäuser ist mit einem vergleichbaren Aufwand wie z.B. bei dem Investorenauswahlverfahren für das Grundstück Heiligenstr. 13 zu rechnen.

Da es sich um laufende Verwaltungstätigkeiten handelt, sind diese nicht in der städtebaulichen Kalkulation enthalten.

### **b) Wie hoch sind die eigenen Aufwendungen (Personalaufwendungen) der Verwaltung für die Katastervermessung etc.?**

Aus heutiger Sicht ist nicht abzuschätzen, wie viele Arbeitsstunden für die Durchführung der Katastervermessung benötigt werden.

### **c) Werden die eigenen Aufwendungen der Stadt aktiviert (Aktiva)?**

Nur Aufwendungen, die im direkten Zusammenhang mit Investitionen stehen (z.B. Bau der Straßen), sind als „zu aktivierende Eigenleistungen“ zu erfassen.

## **3. Fragen zur Anlage 1**

### **a) Wird die Kostenschätzung im Rahmen des Infrastrukturvorentwurfes des Büros Rupprecht + Kröber vom Juli 2013 dem Stadtentwicklungsausschuss zur Verfügung gestellt?**

Gemäß den §§ 5 und 6 der Zuständigkeitsordnung werden bei investiven Baumaßnahmen des Tiefbau- und Grünflächenamtes dem Haupt- und Finanzausschuss nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss als § 14 GemHVO-Unterlagen die Ergebnisse der Kostenberechnung auf Grundlage von „Entwurfsplanungen“ zur Entscheidung vorgelegt. Die Ergebnisse der Kostenschätzung auf Grundlage von „Vorentwurfsplanungen“ sind in den Haushalt 2014f eingeflossen und bei den Produkten 110302 „Stadtentwässerung“ (I661300180) und 120101 „Verkehrsflächen und Brücken“ (I661300179) enthalten. Sie sind also den politischen Gremien schon vorgelegt worden. Sollte der Stadtentwicklungsausschuss die Kostenschätzung aus 2013 erhalten wollen, kann die Verwaltung sie jederzeit zur Verfügung stellen.

- b) In der Anlage zur Sitzungsvorlage sind nur die entwässerungs- und verkehrstechnische Erschließung der Kunibertstraße und sowie Teilbereiche der Straße `Am Lindengarten´ berücksichtigt worden. Welche groben Aufwändungen/Schätzungen wurden zur Erschließung und Veranlagungsberechnung der anderen Planstraßen gemacht und wie werden diese Aufwände refinanziert?**

Auch hier scheint ein Missverständnis vorzuliegen.

In der städtebaulichen Kalkulation sind auf Grundlage der Kostenschätzung von 2013 die Kosten für die Errichtung und Umbau sämtlicher entwässerungs- und verkehrstechnischer Anlagen enthalten, die im Zusammenhang mit dem Projekt „Mehrgenerationensiedlung für Hilden“ stehen.

Gegenüber den im Vermarktungskonzept enthaltenen Auskünften zur Refinanzierung / Veranlagungsberechnung dieser investiven Erschließungsmaßnahmen können aufgrund des aktuellen Planungsstadiums zur Zeit keine weitergehenden Angaben gemacht werden. Der von der Stadtverwaltung vorgeschlagene Verkaufspreis enthält die Erschließungsbeiträge gemäß BauGB.

- c) Aus den Anlagen verbleiben rund 4.240 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Hilden. Die Flächen stellen in der Anlagenbuchhaltung der Stadt Hilden einen Bodenwert von rund 361.250,- € dar. In der Vermögensbilanz der Stadt Hilden ist Straßenland mit 32,- €/m<sup>2</sup> aufgeführt (10% des durchschnittlichen Wohnlandwertes). Hier müsste eine Wertabschreibung in Höhe von 225.560,- € vorgenommen werden. Warum erfolgt hier keine Anpassung (Abschreibung) an den üblichen Bilanzwert? Sollen die Aufwendungen für das ASS-Gelände schön gerechnet werden und ist dies mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt?**

Das Amt für Finanzservice hat im Einvernehmen mit dem Beratungs- und Prüfungsamt festgelegt, dass die Bodenwerte gemäß Eröffnungsbilanz erhalten bleiben sollen, da es in der GemHVO sowie in den zugehörigen Kommentaren hierzu keine Vorgabe gab.

Der in der Eröffnungsbilanz enthaltene Bodenwert in Höhe von 32,- € für Grundstücke, die bereits zum Bewertungsstichtag der Eröffnungsbilanz als Straßenland genutzt wurden, ist ein

fiktiv festgesetzter Wert. Werden neue Grundstücke von der Stadt Hilden erworben, werden diese immer mit dem Kaufpreis inkl. aller Nebenkosten als Bodenwert in die Anlagenbuchhaltung eingebucht. Deshalb ist – gemäß der oben erläuterten Festlegung – in der städtebaulichen Kalkulation enthalten, dass die Grundstücke auch bei einer späteren Nutzung als Straße mit dem Wert der Eröffnungsbilanz als Anlagengut 'Straße' geführt werden.

#### **4. Fragen zur Ermittlung der Höhe der fiktiven Zuschüsse**

##### **a) Fabricius-Turnhalle**

##### **1) In welchem Jahr und zu welchem Herstellungspreis wurde diese gebaut und wie lange war der Abschreibungszeitraum?**

Die Sporthalle wurde im Jahr 1957 errichtet. Zu dieser Zeit wurden im gemeindlichen Haushaltsrecht keine Abschreibungszeiträume definiert.

##### **2) Zu welchem Wert wurde dieses Gebäude in die Eröffnungsbilanz der Stadt Hilden aufgenommen?**

Die Sporthalle wurde mit einem indexierten, ursprünglichen Herstellungswert von 1.701.346,- € zum 31.12.2005 bewertet. Angesichts der dann festgelegten Nutzungsdauer, der darauf entfallenden Abschreibungsbeträge und der festgestellten baulichen Mängel wurde das Gebäude mit einem Wert von 674.218,- € in die Eröffnungsbilanz aufgenommen. Hinzu kamen die auf dem Grundstück verlegten Hausanschlüsse mit einem Zeitwert von 6.742 €.

##### **3) Die Ausbuchung erfolgte mit einem aufzulösenden Zuschuss in Höhe von 100% des Buchwertes. Wann und wie ist dieser aufzulösende Zuschuss entstanden? Gem. 43 GemHVO (5) ist dieser Sonderposten („aufzulösende Zuschuss“) entsprechend der Abnutzung des geförderten Vermögensgegenstandes abzuschreiben? Es erscheint unrealistisch, dass den Herstellungskosten des Gebäudes (Landes-) Zuschüsse in Höhe von 100% gegenüberstanden.**

Im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz der Stadt Hilden zum 01.01.2007 wurde die Investitionspauschale der Jahre 1979 bis 2006 einzelnen Anlagegütern zugeordnet. In Absprache mit dem Beratungs- und Prüfungsamt wurde die Zuordnung nach dem Schwerpunktprinzip vorgenommen und fokussierte sich überwiegend auf bauliche Anlagen mit einer langen Nutzungsdauer.

Dementsprechend wurde die Investitionspauschale u. a. auch der Fabricius-Turnhalle zugeordnet.

##### **b) ASS-Schulgebäude**

##### **1) In welchem Jahr und zu welchem Herstellungspreis wurden die Schule gebaut und wie lang war der Abschreibungszeitraum?**

Die ehemalige Albert-Schweitzer-Schule verfügt über mehrere Gebäude und Gebäudeteile, die nicht alle zeitgleich hergestellt wurden. Da die baulichen Unterlagen zur Errichtung der Gebäude offenbar in Vorzeiten bei einem Brand des Baudezernates vernichtet wurden, sind die Baujahre anhand der Bauweise und des Zustandes der Objekte angesetzt worden. Lediglich die unterschiedlichen Errichtungsjahre der Fertigteilklassen konnten belegt werden.

Hauptgebäude:	ca. 1955
Aulagebäude:	ca. 1965
Außentoiletten:	ca. 1955
Massiver Pavillon am kl. Schulhof:	ca. 1955
Naturwissenschaftl. Trakt:	ca. 1975
Fertigteilklassen:	zwischen 1969 und 1980

Zu diesen Zeiten wurden im gemeindlichen Haushaltsrecht keine Abschreibungszeiträume definiert.

## **2) Zu welchem Wert wurde dieses Gebäude in der Eröffnungsbilanz der Stadt Hilden aufgenommen?**

Die Gebäude und Gebäudeteile einschl. der Hausanschlüsse wurden entsprechend der jeweiligen Restnutzungsdauern mit folgenden (Restbuch-)Werten in die Eröffnungsbilanz der Stadt Hilden aufgenommen:

Hauptgebäude:	1.028.174,- €
Aulagebäude:	744.423,- €
Außentoiletten:	64.930,- €
Pavillon am kl. Schulhof:	136.751,- €
Naturwissenschaftl. Trakt:	868.395,- €
Fertigteilklassen Nr. 7/8:	40.918,- €
Fertigteilkategorie Nr. 9:	19.441,- €
Fertigteilkategorie Nr. 10:	21.702,- €
Fertigteilkategorie Nr. 11:	27.060,- €

## **3) Zu welchem Prozentsatz gab es bei der Erstellung öffentliche Zuschüsse?**

Die Errichtung des naturwissenschaftlichen Traktes wurde 1975 mit 379.348,- € vom Land gefördert. Der indexierte Zuschusswert betrug zum Bewertungsstichtag für die Eröffnungsbilanz 563.672,- €

Den übrigen unter Nr. 2. aufgeführten Gebäudewerten wurden im Rahmen der Eröffnungsbilanz weitere 1.745.458 Euro Zuschüsse aus der Investitionspauschale [siehe auch Erläuterung zu 4. a) 3.] zugeordnet.

- 4) Die Ausbuchung erfolgte mit einem aufzulösenden Zuschuss in Höhe von 81% des Buchwertes. Wann und wie ist dieser aufzulösende Zuschuss entstanden?  
Gem. §43 GemHVO (5) ist dieser Sonderposten („aufzulösende Zuschuss“) entsprechen der Abnutzung des geförderten Vermögensgegenstandes abzuschreiben.

Es erscheint unrealistisch, dass den Herstellungskosten des Gebäudes (Landes-) Zuschüsse in Höhe von 81% gegenüberstanden.

Anmerkung: Gem. § 43 GemHVO (3) sind Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang und er Veräußerung von Vermögensgegenständen von Finanzanlagen unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen.

In Absprache mit dem Rechnungsprüfungsamt wurden Regeln definiert, wonach Veräußerungen unter dies Vorschrift fallen. Demnach fallen nur die Verkaufserlöse „Am Wiedenhof“ und der „Theodor-Heuss-Schule“ unter diese Regelung.

Siehe Erläuterung zu 4. b) 3.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Antworten gedient zu haben, und verbleibe

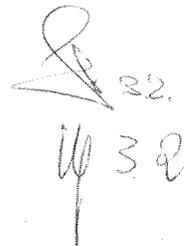
mit freundlichen Grüßen



Alkenings

Verteiler:

1. 1. stellv. Bürgermeister Herrn Norbert Schreier
2. 2. stellv. Bürgermeisterin Frau Marianne Münnich
3. SPD - Fraktion
4. CDU - Fraktion
5. Fraktion Bündnis'90 / Die Grünen
6. Fraktion Allianz für Hilden
7. FDP-Fraktion
8. Fraktion BÜRGERAKTION
9. Fraktion AfD – über RM Prof. Dr. Bommermann
10. Vorsitzende des Stadtentwicklungsausschusses: Frau Barata
11. Vorsitzender des Wirtschafts- und Wohnungsbauauforderungsausschusses: Herr Frenzel
12. Dezernat I
13. Dezernat II - Herrn Klausgrete
14. Dezernat III
15. Dezernat IV
16. I/14 – Herrn Witek



32.  
11 3 8



17. Bürgermeisterbüro 01.3
18. Rheinische Post
19. Westdeutsche Zeitung
20. Hallo! Hilden
21. Hildener Wochenanzeiger
22. Wochenpost
23. Radio Neandertal
24. WDR Wuppertal
25. WDR Düsseldorf
22. center.tv, Schadowstraße 11b, 40212 Düsseldorf