

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1304
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	

Überörtliche Prüfung der Eröffnungsbilanz der Stadt Rheinau zum 01.01.2018 sowie Korrekturen der Eröffnungsbilanz der Stadt Rheinau und des Eigenbetriebs Bauland Stadt Rheinau

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	25.01.2023	öffentlich	Kenntnisnahme

Beschlussantrag

1. Stadthaushalt
 - 1.1. Der Gemeinderat nimmt den Prüfbericht der GPA zur Eröffnungsbilanz der Stadt Rheinau zur Kenntnis.
 - 1.2. Der Gemeinderat nimmt die Berichtigung der Eröffnungsbilanz der Stadt Rheinau zur Kenntnis.
2. Eigenbetrieb Bauland
 - 2.1. Der Gemeinderat nimmt die Berichtigung der Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Bauland Stadt Rheinau zur Kenntnis.
 - 2.2. Der Gemeinderat stimmt der Auflösung der Kapitalrücklage zu.
3. Stadthaushalt

Der Gemeinderat nimmt die Abschreibung der Beteiligung am Eigenbetrieb Bauland zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	X	Nein		Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

zu Beschlussantrag Nr. 1:

Die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) ist für die überörtliche Prüfung der Stadt Rheinau zuständig (§ 113 Abs. 1 Satz 1 GemO). Gegenstand der letzten Prüfung gemäß § 114 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) war die Eröffnungsbilanz der Stadt Rheinau zum 01.01.2018. Die Prüfung erfolgte in der Zeit vom 04.04.2022 bis 04.05.2022.

Nach § 114 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 43 Abs. 5 GemO ist der Gemeinderat über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts zu unterrichten. Darüber hinaus besteht für den Gemeinderat die Möglichkeit bei der Verwaltung Einsicht in den Prüfungsbericht zu nehmen.

Bei der Prüfung der Eröffnungsbilanz ergaben sich folgende Punkte:

Nach den Erkenntnissen der überörtlichen Prüfung wird die festgestellte Eröffnungsbilanz im Wesentlichen den gesetzlichen Anforderungen gerecht.

Im Rahmen der Bilanzierung der Vorgänge rund um das sogenannte „Rheinauer Erschließungsmodell“ (REM) ergaben sich folgende Feststellungen:

1. Bauplätze wurden zu niedrig bewertet.
2. Anlagen im Bau waren bereits fertiggestellt und erfuhren eine unrichtige Bewertungssystematik.
3. Die Passivierung von Sonderposten und sonstigen Verbindlichkeiten erfolgte ohne bilanzierungsfähigen Vorgang.

Stellungnahme zu den Punkten 1 und 2:

Die Feststellung der GPA zu diesen beiden Punkten bezieht sich auf die Baugebiete Untermichelwört III und Rechen. Hier war die Stadt zum 01.01.2018 noch Eigentümerin von einem bzw. 13 Baugrundstücken.

Die Bewertung der Bauplätze innerhalb von Erschließungsgebieten, die dem REM zugeordnet sind, erfolgte zu den Buchwerten bzw. den Zuteilungswerten aus entsprechenden Umlegungsverfahren der Rohbaulandflächen (unerschlossene Bauflächen). Erschließungskosten wurden als „Anzahlungen“ (bzw. „Anlagen im Bau“) bilanziert. Mit der Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsmaßnahme geht die Nutzbarkeit der bis dato als Rohbaulandflächen geltenden Grundstücke als Baugrundstücke einher. Diese sind folglich fortan als vollständig erschlossene Bauflächen zu beurteilen. In diesem Zuge sind die Erschließungskosten den Grundstücken grundsätzlich anteilig zuzuschreiben (Werterhöhung).

Im Fall der beiden o.g. Baugebiete waren die (technischen) Erschließungsmaßnahmen zum 01.01.2018 bereits abgeschlossen. Es fehlte jedoch die endgültige Endabrechnung durch den Erschließungsträger. Infolgedessen wurden die Erschließungskosten nicht den einzelnen Bauflächen wertsteigernd zugerechnet, sondern unter der Bilanzposition „Anzahlungen“ belassen. Der Betrag dieser Bilanzposition ist, korrigiert um die bereits realisierten Erträge aus den Grundstücksverkäufen vor 2018, den noch vorhandenen Baugrundstücken zuzuschreiben. Da inzwischen jedoch bereits alle Bauplätze aus diesen Gebieten veräußert sind, ergibt sich insofern kein Korrekturbedarf.

Stellungnahme zu Punkt 3:

Das REM wird aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 23.02.2022 (X/1001) seit dem 01.01.2022 in einem neu gegründeten Eigenbetrieb Bauland fortgeführt. Dabei hat der Gemeinderat die Verwaltung bereits in seiner Sitzung vom 21.03.2018 (IX/0417) beauftragt, die Gründung des Eigenbetriebs vorzubereiten. Dieser Umstand wurde bei der Aufstellung der Eröffnungsbilanz der Stadt Rheinau zum 01.01.2018 berücksichtigt, wohlwissend, dass der Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau (EB Bauland) erst zum 01.01.2022 formell gegründet wurde. Dies führte zu folgender Herangehensweise:

Mit den Erlösen aus den Bauplatzverkäufen vor 2018 wurden im Rahmen des REM weitere Erschließungskosten finanziert, so wie das auch Sinn und Zweck des REM ist. Durch die Bildung eines Sonderpostens i. H. v. rund 806 TEUR sollte dieser Sachlage Rechnung getragen werden.

Die Ausweisung einer sonstigen Verbindlichkeit i. H. v. rund 658 TEUR (gegenüber dem späteren EB Bauland) sollte der ergebnisneutralen Übertragung der aus den o.g. Erlösen stammenden, noch vorhandenen Liquidität aus dem REM dienen. Dabei stammt ein Teil dieser liquiden Mittel (336 TEUR) aus der vorgelagerten Vereinnahmung von Unterhaltungskosten für die aufgrund der Erschließungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Da der EB Bauland jedoch erst seit dem 01.01.2022 besteht, betrachtet die GPA die Ausweisung des Sonderpostens für die durch Mittel des REM finanzierten Erschließungskosten, sowie die Ausweisung einer sonstigen Verbindlichkeit als fehlerhaft. Vielmehr sind diese Beträge in das Basiskapital der Stadt Rheinau bzw. soweit dies vereinnahmte Gelder für die Unterhaltung von Ausgleichsflächen betrifft, auf einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten umzubuchen.

Dies betrifft infolge auch die Buchungen im Zusammenhang mit den Erschließungen im Rahmen des REM für die Jahre 2018 bis Ende 2021, wobei die Erträge aus den Verkäufen der Bauplätze im genannten Zeitraum bei der Stadt Rheinau als außerordentliche Erträge und somit in einer Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses auszuweisen sind.

Die von der GPA vorgesehene Herangehensweise führt letztendlich dazu, dass die bereits finanzierten

Erschließungskosten	rund	1.499 TEUR
+ Liquidität	rund	391 TEUR
- dem Wert des passiven Rechnungsabgrenzungsposten für Ausgleichsmaßnahmen	rund	409 TEUR

nicht wie vorgesehen auf den Eigenbetrieb Bauland übertragen werden können. Vielmehr ist der Saldo der o.g. Beträge i. H. v. rund 1.482 TEUR als Beteiligungswert zum 01.01.2022 in die städtische Bilanz aufzunehmen.

zu Beschlussantrag Nr. 2.1.:

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2022 (X/1001) wurde der Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau zum 01.01.2022 gegründet. Im Zuge der Vorarbeiten dieser Gründung wurde seitens der Stadtkämmerei die Eröffnungsbilanz nach Maßgaben der GemO, Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) i. V. m. Eigenbetriebsgesetz (EigBG) und Eigenbetriebsverordnung (EigBVO-Doppik) erstellt und in gleicher Sitzung vom Gemeinderat festgestellt.

Die Eröffnungsbilanz wies u. a. zwei zweckgebundene Ergebnisrücklagen aus:

1.3	Gewinnrücklagen	1.481.554,94
1.3.1	Gewinnrücklage Rheinauer Erschließungsmodell (REM)	1.207.181,96
1.3.2	Gewinnrücklage Ökokonto	274.372,98

(Auszug aus der Eröffnungsbilanz)

Im Verlauf der Prüfung der Eröffnungsbilanz der Stadt Rheinau hat die GPA angemerkt, dass der Ausweis einer Gewinnrücklage in der Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Bauland im Rahmen der dort anstehenden Prüfung voraussichtlich ebenfalls bemängelt werden wird.

Eine Gewinnrücklage resultiert aus dem Saldo der angesammelten Ergebnisüberschüsse und der Fehlbeträge der Vorjahre. Die jeweiligen Jahresergebnisse spiegeln wiederum den Erfolg oder Misserfolg der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Betriebes wider. Mangels einer Geschäftstätigkeit vor Gründung, scheidet die Ausweisung einer Gewinnrücklage in der Eröffnungsbilanz folglich naturgemäß aus.

Alternativ kommt bei der Gründung des Eigenbetriebes die Ausweisung einer Kapitalrücklage in Betracht. Entgegen den Regelungen zum Stammkapital bedarf es bei der Festsetzung bzw. Änderung einer Kapitalrücklage keines Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat (§ 8 Abs. 2 EigBVO-Doppik).

Der Wert einer solchen Kapitalrücklage muss sich darüber hinaus in der städtischen Bilanz widerspiegeln. Mit der in den Erläuterungen zu Beschlussantrag Nr. 1 beschriebenen Vorgehensweise wird auch diesem Aspekt Rechnung getragen.

zu Beschlussantrag Nr. 2.2.:

Der Gemeinderat hat sich mit seinen Grundsatzbeschlüssen zum REM dazu entschieden, dass die erwirtschafteten Überschüsse im Zusammenhang mit der Erschließung und Veräußerung von Wohnbaugrundstücken für die Erschließung weiterer Wohnbaugebiete verwendet werden sollen. Somit kann ein gemarkungseinheitlicher Verkaufspreis von städtischen Wohnbaugrundstücken von derzeit 176 EUR je Quadratmeter gewährleistet werden.

Die erwirtschafteten Überschüsse aus der Generierung und dem Verkauf von Ökopunkten sollen im Rahmen von ökologischen Maßnahmen verwendet werden.

Der Wert der seit 2010 innerhalb des REM erwirtschafteten Überschüsse und der Überschüsse aus der Generierung und dem Verkauf von Ökopunkten spiegelt sich in der Kapitalrücklage des Eigenbetriebs (siehe Erläuterungen zu Beschlussantrag Nr. 2.1.) wider.

Um die ursprüngliche vorgesehene Verwendung dieser Werte sicherzustellen, soll die Kapitalrücklage im Wirtschaftsjahr 2022 ertragswirksam aufgelöst werden.

In Bezug auf die Verwendung des sich für das Wirtschaftsjahr 2022 ergebenden Jahresüberschusses hat der Gemeinderat im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses für den Eigenbetrieb Bauland zu entscheiden. Hier kann sodann eine Zufüh-

