

## **Zusammenfassung**

Anhand realer Datenlagen wird ein Werkzeug zur Bewertung öffentlicher Grün- und Freiflächen entwickelt. Durch das Verschneiden verschiedener Quellen zu Marktpreisen und Kosten für die Erstellung von Grün- und Freiflächen entstehen Richtwerte, die bei einer realistischen Vermögensbewertung unterstützen, wenn Anschaffungs- und Herstellkosten nicht mehr vorliegen. Die Richtwerte können in einer abgestuften Detaillierung verwendet und ähnlich einem Baukastensystem kombiniert werden. Das Werkzeug wird auch auf fachlich angemessene Bewertungsverfahren, Herstell dauern und Abschreibungszeiträume abgestimmt. Gerade kleine Kommunen mit oft besonders knapper Personal- und Ressourcenlage erhalten so ein praktikables Hilfsmittel zur Bewertung ihrer Grün- und Freiflächen durch realistische und fachlich fundierte Zahlen mit der Möglichkeit, den für sie jeweils sinnvollen Grad an Genauigkeit auszuwählen.

## **Versuchsfrage**

Welche Bewertungsverfahren sind rechtlich vor dem Hintergrund des Handelsgesetzbuchs und der jeweiligen Bewertungsrichtlinien möglich, welche sind fachlich und vom Aufwand her angemessen? Welche Abschreibungszeiträume und Herstell dauern sind realistisch anzunehmen? Welche Typen von Grün- und Freiflächen sollten getrennt von einander bewertet werden, wie können sie zusammengefasst, aber auch detailliert werden? Welche normativen Grundsätze sollen beim Verschneiden verschiedener Quellen von Marktpreisen gelten?

## **Versuchshintergrund**

Mit Beschluss der Innenministerkonferenz (IMK) im November 2003 ist für alle Kommunen die Erstellung eines ressourcenorientierten Rechnungswesens, entweder mit Hilfe der Doppik (Doppelte Buchführung in Konten) oder durch das Konzept einer erweiterten Kameralistik empfohlen. In der Doppik soll neben der Ergebnisrechnung (Gewinn- und Verlustrechnung im Handelsrecht) auch eine Vermögens- und Finanzrechnung ermöglicht werden. Hierzu ist die Erfassung und Bewertung des kommunalen Eigentums eine grundlegende Vorarbeit, für die mangels verbindlicher Orientierung der IMK in fast jedem Bundesland eigene Bewertungsansätze auch für die Grün- und Freiflächen entstehen.

Die Grün- und Freiflächen – also Grün- und Parkanlagen, Straßenbegleitgrün, Friedhöfe, land- / forstwirtschaftliche Flächen, Sportplätze, Naturschutzflächen, Kinderspielplätze, Kleingartenanlagen, Grillplätze, Wasserflächen – werden dabei oft zu oberflächlich und sehr unterschiedlich bewertet. Die besondere Herstellzeit und Wertentwicklung von Vegetation, ebenso wie etwa die variierende Abschreibungsdauer, werden in vorhandenen Konzepten nicht ausreichend berücksichtigt. Eine zuverlässige Ermittlung realer Werte ist nicht gegeben. Neben dem Vermögenswert ist bei Anlagen, die einer Abnutzung unterliegen, die wirtschaftliche Abschreibungsdauer zu bestimmen oder die Anlagen gehen mit einem Festwert in die Vermögensaufstellung ein. Bei öffentlichen Grünanlagen gibt es dazu bisher keine theoretisch abgesicherten Erkenntnisse.

Ziel des Projekts ist die fachlich fundierte Bestimmung von Richtwerten für Anschaffungs- und Herstellkosten nach angemessenen Bewertungsverfahren und – wenn nötig – Abschreibungsdauern zur realistischen Bewertung von öffentlichen Grün- und Freiflächen.

So entsteht ein Leitfaden, der durch den gesamten Bewertungsvorgang einer Grün- oder Freifläche führt, die vorhandenen Daten werden nach definierten Klassen eingegeben. Die Benutzer werden durch das System geführt und kommen durch die Eingabe der Richtwerte des Objekts zu einem realistischen und vergleichbaren Bewertungsergebnis. Dieses Werkzeug wird in Zusammenarbeit mit ein bis zwei Modellkommunen erprobt, verbessert und angepasst.

## Ergebnisse

Erstes Ergebnis ist eine Matrix als Objektartenkatalog von Grün- und Freiflächen in drei Genauigkeitsstufen für Flächeninhalte, die durch zwei Kategorien für Objekte zusammengefasst werden (nicht in der Abbildung). Diese Matrix ist abgestimmt mit einer Vorlage der GALK (Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag), mit der DIN 276-1:2006-11 und mit dem FLL-Regelwerksausschuss „Freiflächenmanagement“, um in der Praxis möglichst umfassend einsetzbar zu sein. Für die einzelnen Flächeninhalte werden Herstellkosten verschiedener Quellen zusammengetragen. Als normativer Grundsatz gelten hierbei die Erhebungsrichtlinien des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern in Stuttgart. Eine Befragung niedersächsischer Kommunen zur Detaillierung der Anforderungen an Schnittstellen und zum Status Quo der Grünflächenbewertung wird gerade durchgeführt.

Stufe 1 Hauptkategorien	Herstellkosten				Pflegekosten								
	Stufe 2 Flächeninhalt	gemittelte Herstellkosten Stufe 1 / Stufe 2		Stufe 3 Flächentyp	gemittelte Herstellkosten Stufe 3		gemittelte Pflegekosten Stufe 1 / Stufe 2 pro Jahr		gemittelte Pflegekosten Stufe 3 zusammengefasst, pro Jahr		Pflegearbeiten in Positionen	gemittelte Pflegekosten Stufe 3 für Positionen	
		Euro	Einheit		Euro	Einheit	Euro	Einheit	Euro	Einheit		Euro	Einheit
				0,00:30	Bäche (Graben und Uferlängs)								
	5,62:00	Bepflanzungen		0,00:40									
	5,63:00	Wasserflächen, sonstiges											
5,70:00		Pflanz- und Saatlflächen (01-99)											
	5,74:00	Pflanzen in m2	W2 Privatfläche										
		Bäume in St.		0,00:30	Straßenbäume						Kontrolle nach Baumkontrollrichtlinie FLL		
											Düngung nach Bedarf, 1 x/abgang		
											Baumpflege und Lichtschutz jährlich etwa 17% des Bestands (ca alle 6 Jahre)		
											Lockern, Wädrauf/LaubUmrat entfernen, 2 x / Jahr		
				0,00:20	Bäume i. Grünflächen/Baumbestand						Kontrolle nach Baumkontrollrichtlinie FLL		
				0,00:30	Einzelbäume in Grünanlagen						Baumpflege jährlich etwa 17% des Bestands (ca alle 6 Jahre)		
				0,00:40	Formgehölz						Kontrolle nach Baumkontrollrichtlinie FLL		
				0,00:50	Jungbaum						Baumpflege jährlich etwa 17% des Bestands (ca alle 6 Jahre)		
											Formschnitt, 2x jährlich		
											Kontrolle nach Baumkontrollrichtlinie FLL		
											Kontrolle nach Baumkontrollrichtlinie FLL		
											Wässern nach Bedarf, ca 50l/Baum/Abwehrtang, 10 Jahre/Bestand		
											Erneuerung, Ausbau, Lichtschutz/Beschnitt nach ZTV-Baumpflege FLL		
											Lockern, Wädrauf/LaubUmrat entfernen, entfernen/nachrichten Bindungen 2 x / Jahr		
											Lockern, Wädrauf/LaubUmrat entfernen, 2 x / Jahr		
											Schnitt jährlich ca 30% des Bestands		
											Düngung nach Bedarf, 1 x jährlich, jeweils ca 30 g/m <sup>2</sup>		
											Kanten-, Verlehnsschneidung, Schnitt nach Bedarf 1 x jährlich		
				0,00:20	Sträucher > 1,00 m						Nachpflanzen jährlich ca 2-3% des Bestands		
											Lockern, Wädrauf/LaubUmrat entfernen, 2 x / Jahr		
											Schnitt jährlich ca 30% des Bestands		

Abb. 1:

Beispielhafter Ausschnitt aus der Matrix zur Kostenabfrage und zur Kostendokumentation.

## Kritische Anmerkungen

Kritische Anmerkungen sind erst zu einem späteren Zeitpunkt des Projektverlaufs möglich.