Gemeinde Querenhorst *- Verwaltungsvorlage Nr. 52 -*

zur Sitzung am: 19.10.2010

(x) Gemeinderat

Beschlußorgan:
() Gemeindedirektor (x) Gemeinderat

Tagesordnungspunkt:

Bezeichnung: **Bewertung des kommunalen Vermögens für die Eröffnungsbilanz hier: Bewertung der Gebäude und Ingenieurbauwerke - Auftragsvergabe**

() Einmalige Kosten: () Keine Kosten

() Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung Haushaltsstelle:

() Die Mittel müssen über- o. außerplanmäßig bereitgestellt werden. Haushaltsstelle:

Haushaltsansatz: bisher ausgegeben: noch verfügbar:

Deckung:

Folgekosten:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Querenhorst beschließt, die DEKRA Real Estate Expertise GmbH mit der Bewertung der gemeindeeigenen Gebäude und Ingenieurbauwerke zu beauftragen.

Sach- und Rechtslage:

Für die Erstellung der Eröffnungsbilanz ist die Bewertung des kommunalen Vermögens erforderlich. Die Kämmerei kann mit ihrem Personal nur einen Teil des Vermögens bewerten wie z.B. immaterielles Vermögen, bewegliches Anlagevermögen, Straßenaufbauten sowie unbebaute Grundstücke.

Da die Gebäude über einen Zeitraum von 90 Jahren abgeschrieben werden und die Samtgemeindeverwaltung größtenteils auf keine Anschaffungs-/Herstellungswerte zugreifen kann, ist die Bewertung solcher Objekte sehr umfangreich und erfordert spezielle Fachkenntnisse.

Nicht nur der zeitliche Aufwand, sondern vor allem das fehlende Know-how im statistischen und technischen Bereich machen es erforderlich, sich eines Dritten zu bedienen. Da die Stadt Helmstedt eine mögliche Hilfestellung bei der Bewertung der Gebäude abgelehnt hat, kommt die Samtgemeinde Grasleben nicht drum herum diese Dienstleistungen an einen Sachverständigen / ein Ingenieurbüro zu vergeben.

Bei der Gemeinde Querenhorst handelt sich um folgende Objekte:
Sport- u. Kulturzentrum, Wohnhaus Helmstedter Straße 3, Brücken und Buswartehäuschen.

Da Unterlagen vom Bau des Kindergartens vorhanden sind, wird dieses Gebäude durch die Kämmerei bewertet.

Im Haushaltsplan stehen 2.000,00 Euro für die Vermögensbewertung zur Verfügung. Ingenieurleistungen dürfen bis zu einer Wertgrenze von 206.000 € freihändig ohne Durchführung eines formellen Vergabeverfahrens nach VOF vergeben werden.

Die Kämmerei hat drei Sachverständigenbüros um ein Angebot gebeten: Lehmann u. Partner GmbH, die DEKRA sowie the science of build & estate. Diese Unternehmen gehören deutschlandweit aber auch im Umkreis zu den bekanntesten Sachverständigenbüros/Ingenieurgesellschaften, die die kommunale Vermögensbewertung kostengünstig vornehmen und entsprechende Referenzlisten vorweisen können.

Nach Prüfung der Angebote empfiehlt die Verwaltung der DEKRA Real Estate Expertise GmbH den Auftrag zu erteilen. Die Auftragssumme beträgt 1.032,72 Euro netto.

Gründe:

- die Lehmann und Partner GmbH bewertet im Kerngeschäft das Infrastrukturvermögen – für Gebäudebewertung bedient sie sich Dritter; in Niedersachsen hat sie für die Gebäudebewertung noch keine Referenzen;
- the science of build & estate – Sachverständigenbüro Gablenz ist mit seinem Angebot in Höhe von 1.037,24 Euro netto minimal teurer. Auch die aktuellen Erkenntnisse über das Unternehmen und die Serviceleistungen sprechen gegen eine Zusammenarbeit. Bei einigen Kommunen wie z.B. Herleshausen und Papenburg mussten Ingenieure der DEKRA Änderungsarbeiten vornehmen, da die Arbeitsweise des Sachverständigenbüros Gablenz nicht zufriedenstellend war;
- nach einigen Telefongesprächen mit der DEKRA und Nachfragen bei anderen Kommunen ist die Kämmerei davon überzeugt, mit der DEKRA einen zuverlässigen und vertrauensvollen Partner gefunden zu haben, der die Bewertung unter Berücksichtigung der GemHKVO und des niedersächsischen Rechts schnell und akkurat vornehmen wird;
  (Anmerkung: Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der speziellen -für einen Dritten unsichtbaren- Gegebenheiten wie z.B. Zuschussgewährung oder Eigenleistung. Sollte z.B. ein Objekt aus Sicht der Gemeinde zu hoch bewertet worden sein, weil viele Arbeitsleistungen in Eigenleistung erfolgt sind, kann die Gemeinde selbstverständlich zum vorliegenden Gutachten eine Wertberichtigung für die Eröffnungsbilanz vornehmen und diese entsprechend erklären.)
- Ingenieurbüros, die keine oder nur wenig Erfahrungen mit der Bewertung des kommunalen Vermögens haben, werden abgelehnt.

Grasleben, 04.10.2010
Im Auftrag

(Gamroth)