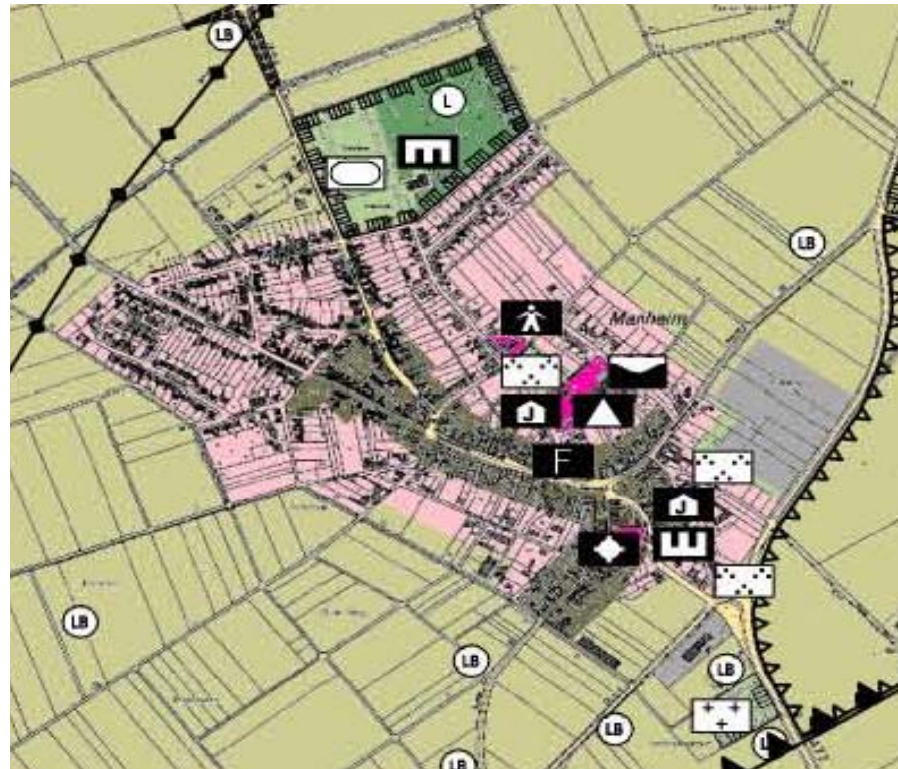


Gutachterliche Stellungnahme zur Bodenbewertung am Altstandort Manheim



Präsentation für den Bürgerbeirat Manheim am 29.7.2010

Gutachterliche Stellungnahme

zur Bodenbewertung am Altstandort Mannheim

Aufgabenstellung:

1. Abgrenzung der unterschiedlichen Bodenwertzonen in der Ortslage von Mannheim und
2. Ermittlung der zonalen Bodenwerte als Grundlage für die Entschädigung

Ziele

- Transparentes und nachvollziehbare Bewertung
- Vergleichbarkeit zwischen benachbarten Grundstücken ermöglichen
- Ableitung des „Modells einheitliche Bodenwertzonen“
- „Modell Gutachterausschuss“ führt wegen der tiefen- und breitenabhängigen Zu- und Abschlägen zu jeweils individuellen Grundstückswerten (€/m²)
- **Prämisse:** Modell einheitliche Bodenwertzonen muss zu Grundstückswerten führen, die mindestens den Grundstückswert auf Grundlage des Modells Gutachterausschuss erreichen!

Bodenwertbeeinflussende Merkmale

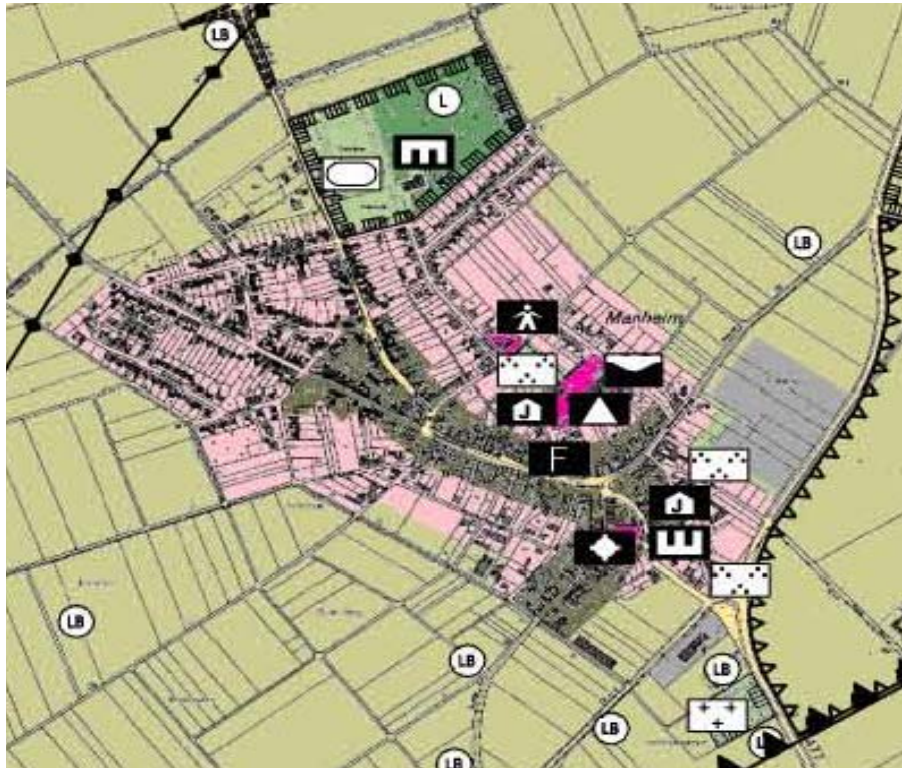
- Lage, **Nutzbarkeit** und Beschaffenheit

Die **Nutzbarkeit** des Grundstücks bestimmt maßgeblich den Bodenwert

Faktoren:

- **Art der Nutzung**, insbesondere der baulichen Nutzung mit den Differenzierungen der Baugebiete nach der BauNVO,
- **Maß der baulichen Nutzung** entsprechend der BauNVO;
- **Erschließung** insbesondere in Bezug auf die Anforderungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Erschließungszustand);
- **Bodenordnung** insbesondere in Bezug auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung (Bodenordnungszustand)
- **Wartezeit** bis zum Abschluss der für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen städtebaulichen Entwicklungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, insbesondere bodenordnerischer und erschließungstechnischer Maßnahmen.

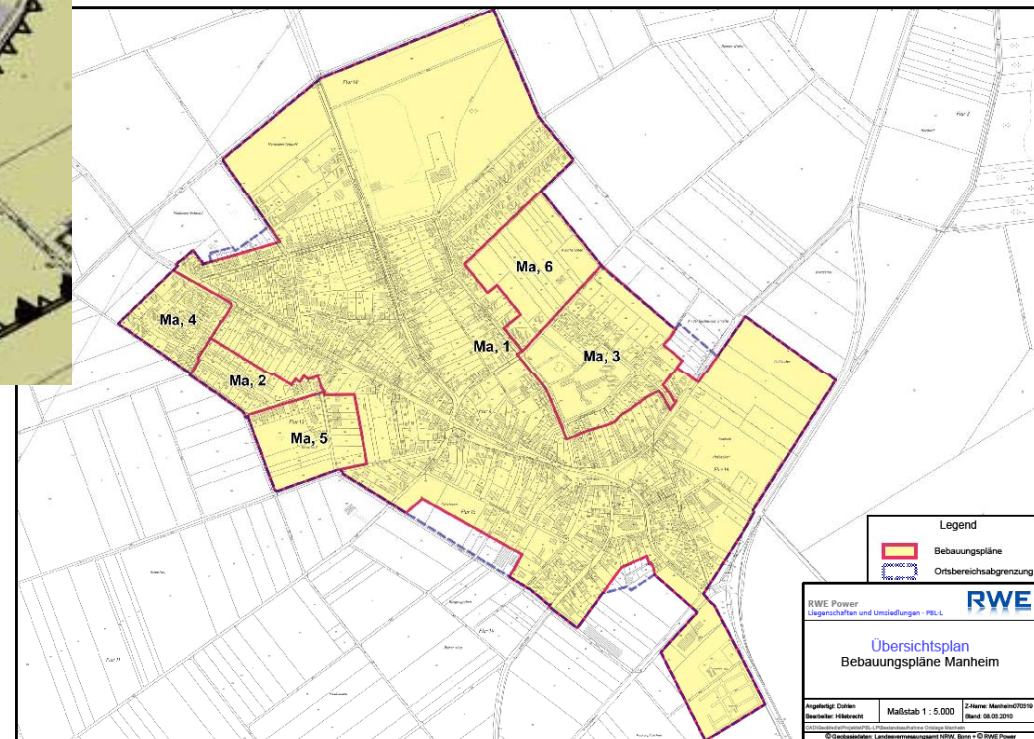
Ortsbereichsabgrenzung und Planungsrecht



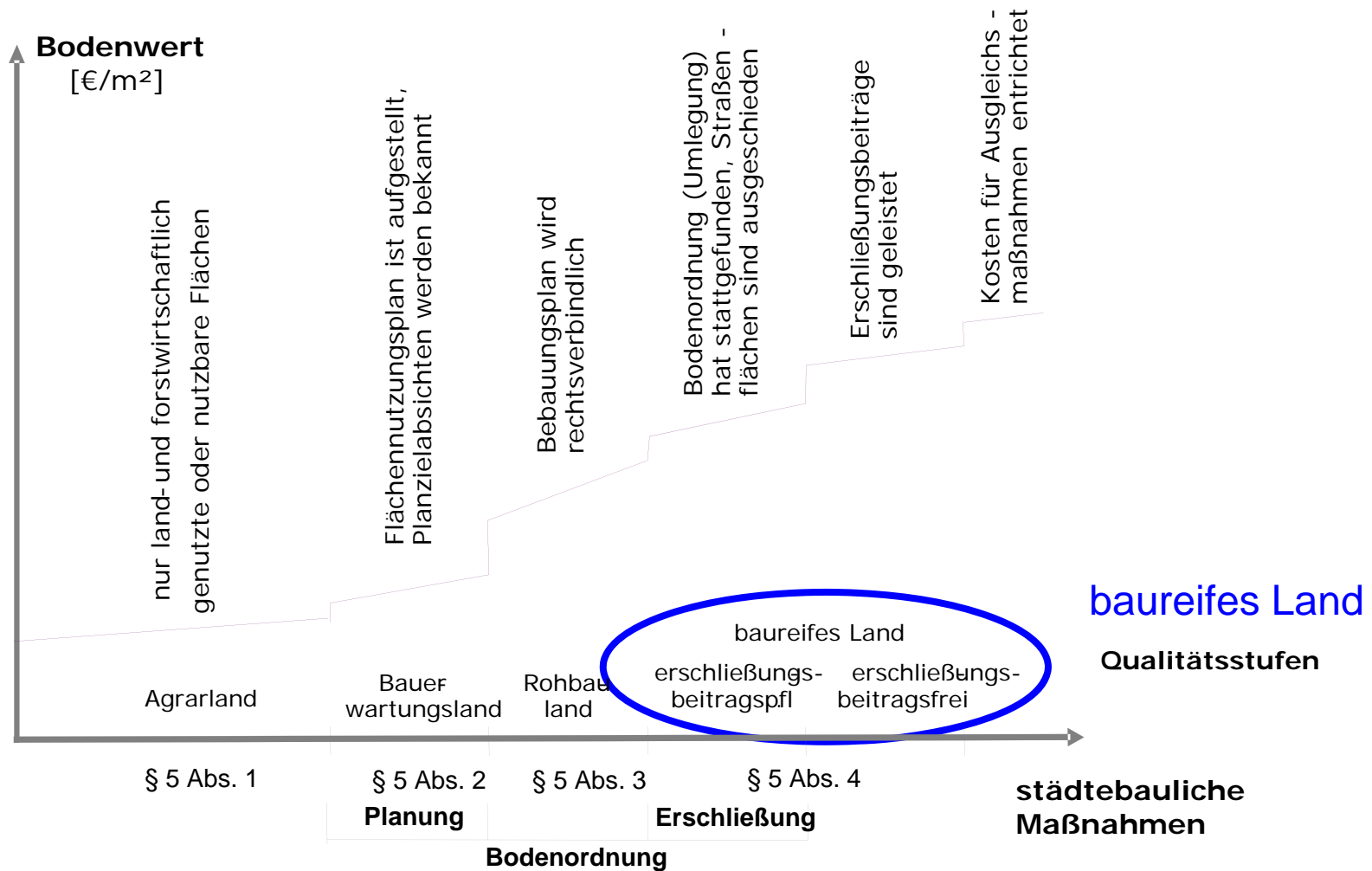
Flächennutzungsplan

1 einfacher Bebauungsplan teils bebaute Ortslage, teils Außenbereich

5 qualifizierte Bebauungspläne



Entwicklungsstufen des Bodens nach ImmoWertV 19.5.2010



Quelle: eigene Darstellung



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

Bodenrichtwerte

Grundstücksmarktbericht 2010 Rhein-Erft-Kreis

Wohnbaugrundstücke: 130 E/m²

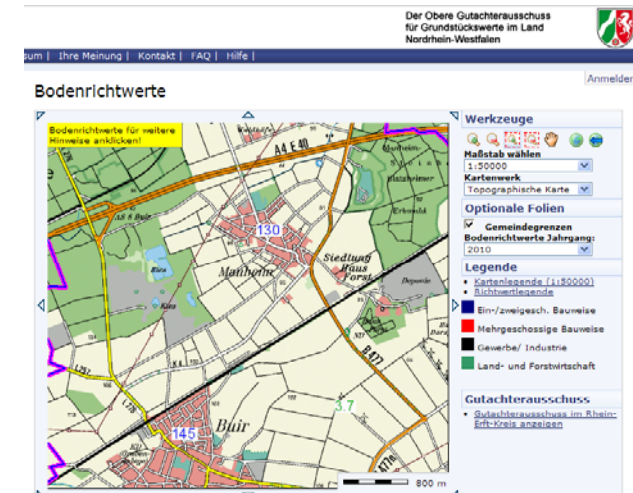
- Allgemeines und reines Wohngebiet
- Io und Ilo: Breite 15 m, Tiefe 35 m
- Ig und Ilg: Breite 10 m, Tiefe 35 m

Gewerbe: 55 €/m²

Orientierungswert Kerpen-Sindorf

Landwirtschaftliche Grundstücke: 3,7 E/m²

- Richtwertgrundstück: Größe: 1 – 3 ha
- durchschnittliche Ackerzahl: 66 – 75



Angepasster Bodenwert

Grundstücks- tiefe Größe	Anpassung %	Bodenwert angepasst	BW1
35 m 525 m ²	1,0	130,00 €/m ²	68.250,00 €
40 m 600 m ²	- 2,6	126,62 €/m ²	75.972,00 €
45 m 675 m ²	- 9,8	117,26 €/m ²	79.150,50 €
50 m 750 m ²	- 22,0	101,40 €/m ²	76.050,00 €

?

Anpassung bei 50 m wird auf 17 % reduziert!

Vom angepassten Bodenwert zur Zonierung

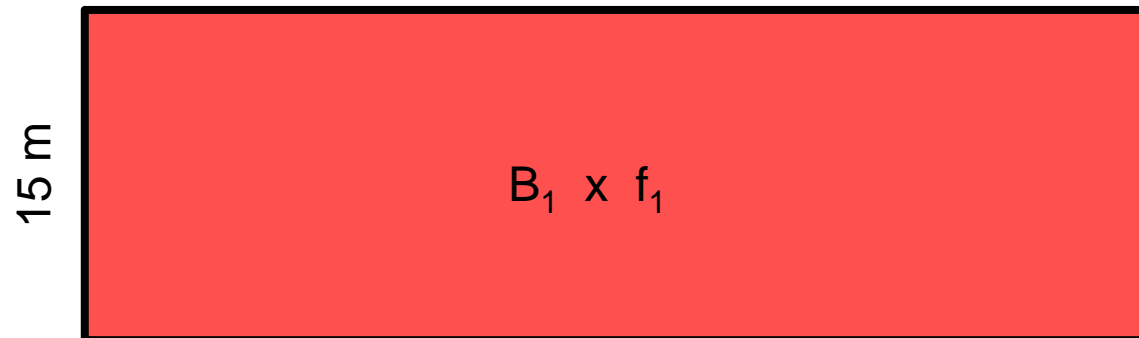
Modell:

Zone I (0-35 m)

Zone II (35-40 m) = 80 % Bodenwert Bauland ebfr. = 104,00 €/m²

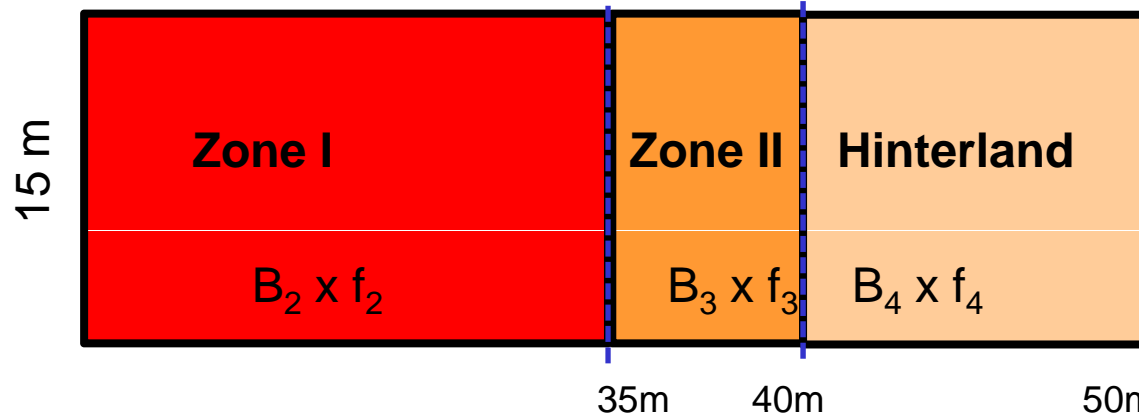
Hinterland (40-50 m) = 50 % Bodenwert Bauland ebpfl. = 45,00 €/m²

Erschließungskosten 40 €/m²



B_1 = angepasster Bodenwert
 = 83% des BRW
 = 107,90 €/m²
 f_1 = 750 m²

BW₁ = 80.925,00 €



$B_2 \times f_2 = 130 \text{ €/m}^2 \times 525 \text{ m}^2$
 = 68.250,00 €

$B_3 \times f_3 = 104,00 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2$
 = 7.800,00 €

$B_4 \times f_4 = 45,00 \text{ €/m}^2 \times 150 \text{ m}^2$
 = 6.750,00 €

BW₂ + BW₃ + BW₄ = 82.800,00 €

Vergleich angepasster Bodenwert – Zonierung

Modell:

Zone I (0-35 m)

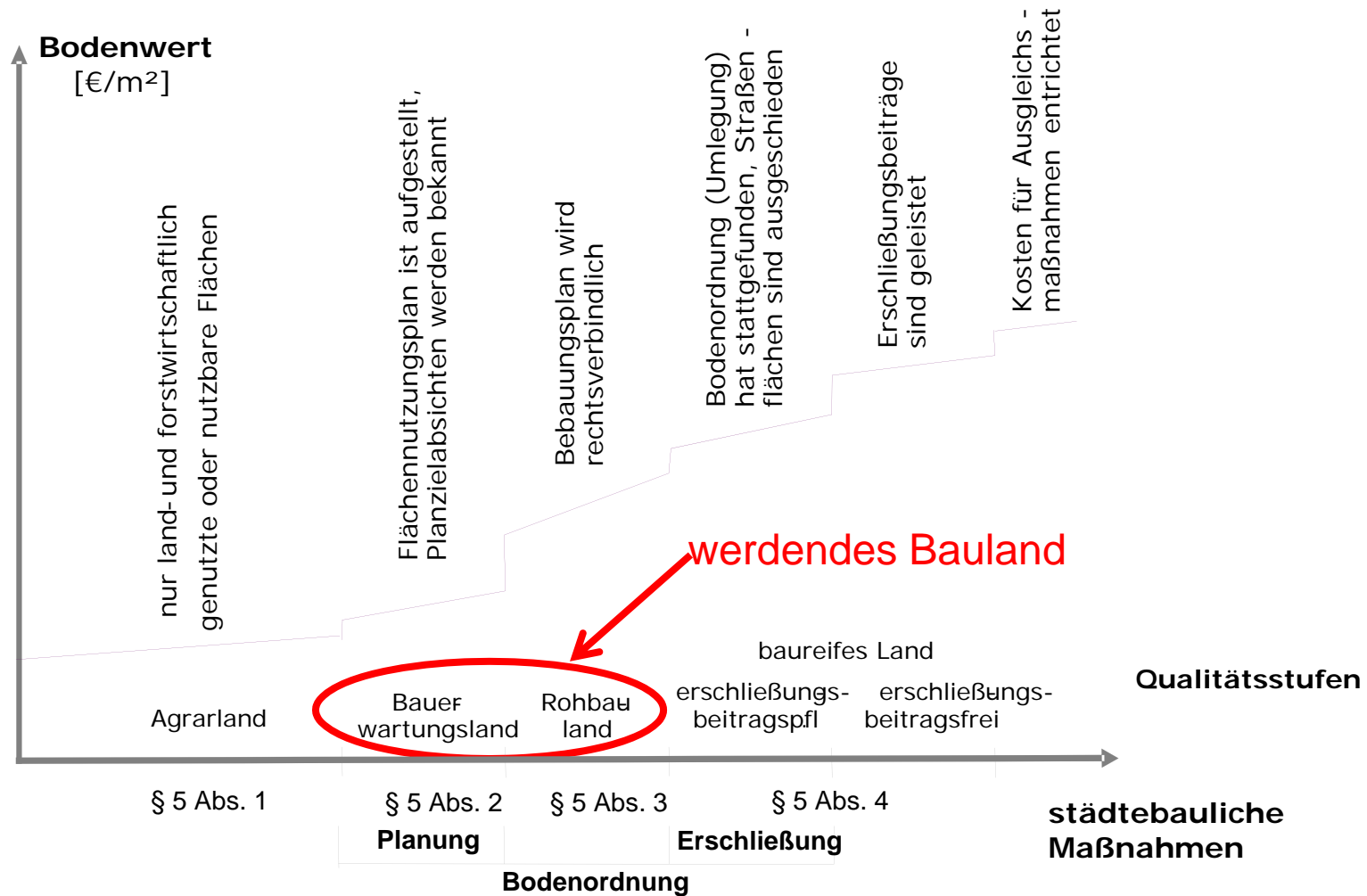
Zone II (35-40 m) = 80 % Bodenwert Zone I **ebfr.** = 104,00 €/m²

Hinterland (40-50 m) = 50 % Bodenwert Zone I **ebpfl.** = 45,00 €/m²

Erschließungskosten 40 €/m²

1 Grund- stücks- tiefe/ Fläche	2 Anpassung gemäß GA % Ausnahme 17% statt 22%	3 Bodenwert B 1 angepasst	4 Bodenwert B 2 Zone I BW 2	5 Bodenwert B 3 Zone II BW 3	6 Bodenwert B 4 Hinterland BW 4	7 BW1	8 BW 2 + BW 3 + BW 4
35 m 525 m ²	0	130,00 €	130,00 € 68.250,00 €	104,00€ -	45,00 € -	68.250,00 €	68.250,00 €
40 m 600 m ²	- 2,6	126,62 €	130,00 € 68.250,00 €	104,00€ 7.800,00	45,00 € -	75.972,00 €	76.050,00 €
45 m 675 m ²	- 9,8	117,26 €	130,00 € 68.250,00 €	104,00€ 7.800,00	45,00 € 3.375,00€	79.150,50 €	79.425,00 €
50 m 750 m ²	-17,0 (-22,0)	107,90 €	130,00 € 68.250,00 €	104,00€ 7.800,00	45,00 € 6.750,00€	80.925,00€	82.800,00 €

Entwicklungsstufen des Bodens nach ImmoWertV 19.5.2010



Quelle: eigene Darstellung



Werdendes Bauland

Der Preis von **werdendem Baulandes** (Bodenwert W) ergibt sich aus

- dem **Bodenwert B** , der für das erschließungs- und ausgleichsbeitragsfreie baureife Land nach den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag (Konjunkturstichtag) zu erwarten ist, ggf. unter Berücksichtigung gegebener Risiken, z.B. nicht ausräumbarer Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder andere anthropogene oder geogene Baugrundmängel oder merkantile Minderwerte;
- den Kosten für die Entwicklung des werdenden Baulandes zu baureifem Land (Planung, Gutachten, Erschließung, Bodenordnung = **Entwicklungskosten E**);
- dem Anteil für öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (**Erschließungsflächenanteil f**);
- den Zinsaufwendungen während der **Wartezeit n** (in Jahren) bis zur Baureife für das (in das werdende Bauland) investierte Kapital, erfasst durch den angemessenen **Liegenschaftszinssatz p %** und den Zinsfaktor $q = 1 + p$ %.

Werdendes Bauland

Finanzmathematisches Modell:

$$W = (B_{\text{ebfr}} - E) \cdot \frac{1 - f}{q^n}$$

Plausible Annahmen erforderlich für:

E = ortsübliche Erschließungskosten (Entwicklungskosten) Wohnen 40 €/m², Gewerbe 25 €/m²

f = ortsüblicher und gebietsspezifischer Flächenanteil für Erschließung z.B. 15 %

n = übliche Wartezeit bis zur Baureife je nach Rahmenbedingungen und Risiken z.B. 3 Jahre

q = Zinsfaktor $q = 1 + p$

p = Zinssatz für werdendes Bauland: 5,5 %

Typisierung des Baulandes

Kriterien

1. Planungsrecht:

- a) qualifizierter B-Plan nach § 30 I BauGB
- b) Innenbereich § 34 BauGB
- c) Außenbereich § 35 BauGB
- d) einfacher B-Plan nach § 30 III BauGB ergänzend zu b) und c)

weiterer Planungsbedarf gegeben: ja/nein?

2. Bodenordnung: Grundstücke nach Lage, Form und Größe bebauungsfähig: ja/nein?

3. Erschließung: vorhanden: ja/nein?

Zonierung nach Baulandqualitäten Ortsbereich Mannheim

Zonierung

- 1. Baureifes Land (Zone I):** Bebauung nach § 30 I oder 34 BauGB zulässig, Bodenordnung durchgeführt, Erschließung vorhanden
- 2. Zone II:** grenzt an baureifes Land an; Wertbemessung: 80 % von baureifem Land ebfr.
- 3. Hinterland:** grenzt an Zone II an; Wertbemessung: 50 % von baureifem Land ebpf.
- 4. Werdendes Bauland:** Land, das grundsätzlich zu Bauland entwickelt werden kann, das aber derzeit wegen des Planungs-, Bodenordnungs- und/oder Erschließungsstands noch keine Baureife erlangt hat
- 5. Gartenland:** Flächen im Innenbereich, situationsbedingt Entwicklung zu Bauland unwahrscheinlich aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Erschließung, wegen zu geringer Größe, Anzahl der beteiligten Eigentümer und/oder divergierender Eigentümerinteressen

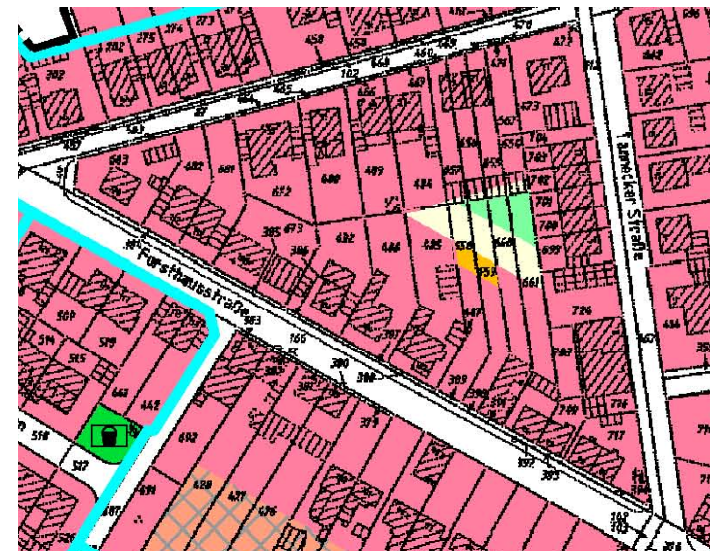
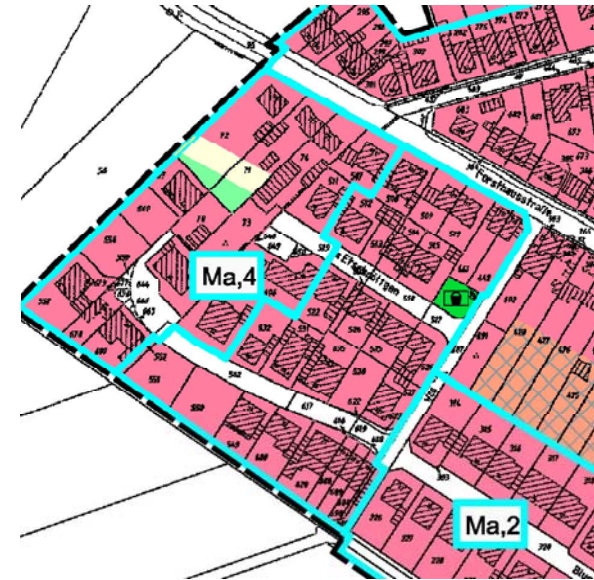
Typ 1a: Baureifes Land Wohnen

1. **Planungsrecht:** qualifizierter B-Plan nach § 30 I BauGB bzw. Innenbereich gemäß § 34 BauGB
2. **Bodenordnung:** bebauungsfähige Grundstücke liegen vor
3. **Erschließung:** Erschließung vorhanden

Zonierung

- Baureifes Land bis 35 m Grundstückstiefe von der Erschließung (Zone I) **130,00 €/m²**
- Zone II: 35 – 40 m
80 % B ebfr. = **104,- €**
- Hinterland: 40 – 50 m
50 % B ebpfl. = **45,- €**

**Bei bebauten Grundstücken Zulage RWE:
130 €/m² bis 40 m Grundstückstiefe!**

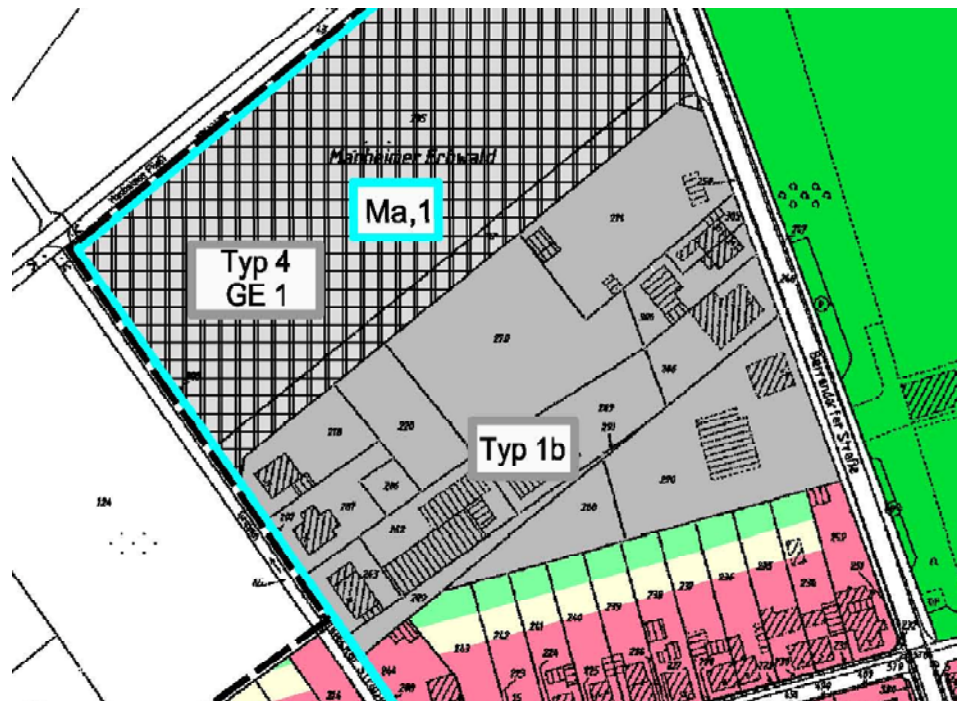


Typ 1b: Baureifes Land Gewerbe

- 1. Planungsrecht:** Innenbereich nach § 34 BauGB (Planersatz) ergänzend B-Plan nach § 30 III BauGB
- 2. Bodenordnung:** bebauungsfähige Grundstücke liegen vor
- 3. Erschließung:** Erschließung vorhanden

Zonierung

- Baureifes Land bis ca. 100 m Grundstückstiefe von der Erschließung: **55,- €/m²**

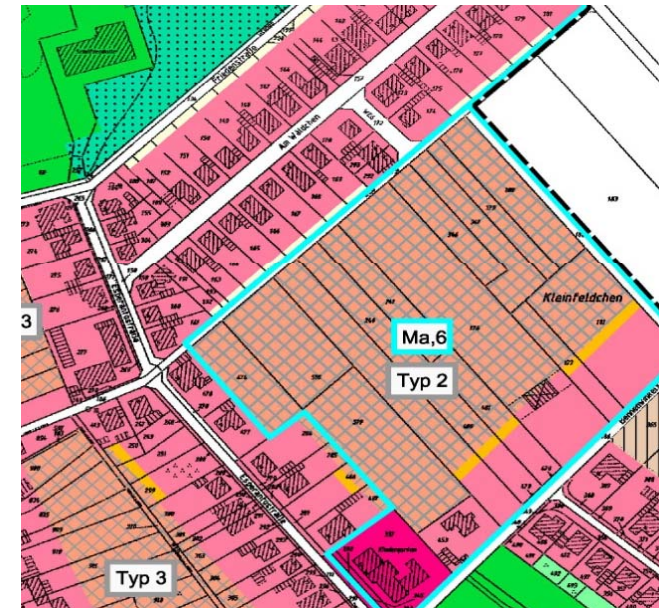


Typ 2: Werdendes Bauland Wohnen in B-Plangebieten gemäß § 30 I BauGB (Rohbauland)

- **Planungsrecht:** qualifizierter B-Plan nach § 30 I BauGB
- **Bodenordnung:** noch erforderlich
- **Erschließung:** noch erforderlich

Zonierung

- Werdendes Bauland bis 35 m Grundstückstiefe von der (zukünftigen) Erschließung
- Erschließungskosten: 40,- €/m²
- Flächenabzug 20 %
- Wartezeit 2 Jahre:
 - geringe Anzahl Beteiligter
 - geringe Komplexität der Grundstücksverhältnisse
 - gleichgerichtete Interessenlagen
- **Bodenwert: 65.- €/m²**



Typ 3: Werdendes Bauland Wohnen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

1. Planungsrecht: Innenbereich nach § 34 BauGB
(Planersatz) ergänzend B-Plan nach § 30 III BauGB,
Planungsbedarf: qualifizierter B-Plan erforderlich

2. Bodenordnung: noch erforderlich

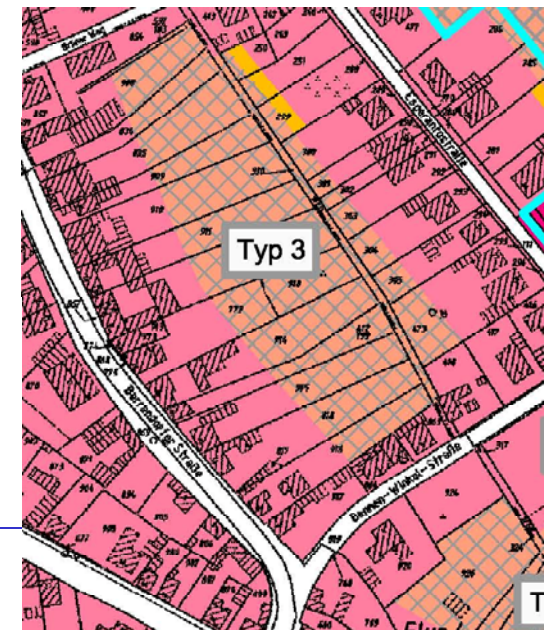
3. Erschließung: noch erforderlich

Zonierung

- Werdendes Bauland für Wohnen ab 40 m Grundstückstiefe
- Erschließungskosten: 40,- €/m²
- Flächenabzug: 15 %
- Wartezeit 8 Jahre:
 - geringer Bedarf,
 - bisher keine Planungsansätze der Stadt Kerpen,
 - Planungsrisiko,
 - mittlere bis geringe Anzahl beteiligter Grundstückseigentümer,
 - mittlere Komplexität der Grundstücksverhältnisse,
 - uneinheitliche Interessenlagen
- Bodenwert: **50,- €/m²**



Nachverdichtungspotenziale



Typ 4: Werdendes Bauland Gewerbe im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

1. **Planungsrecht:** Außenbereich nach § 35 BauGB, ergänzend B-Plan nach § 30 III BauGB;
Planungsbedarf: qualifizierter B-Plan erforderlich
2. **Bodenordnung:** noch erforderlich
3. **Erschließung:** noch erforderlich

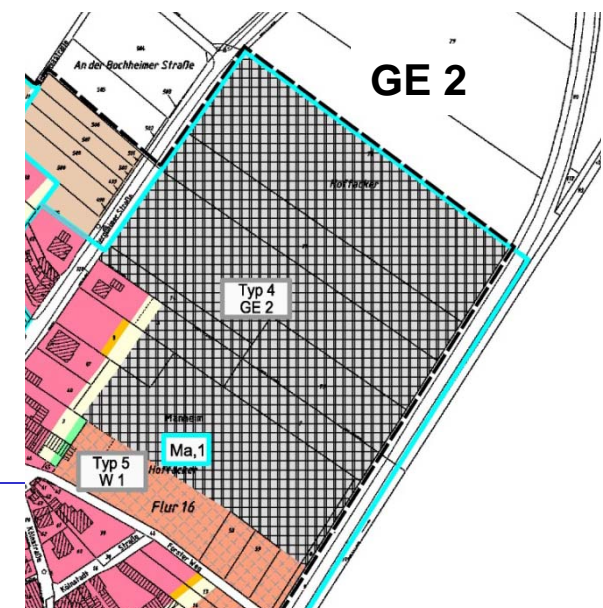
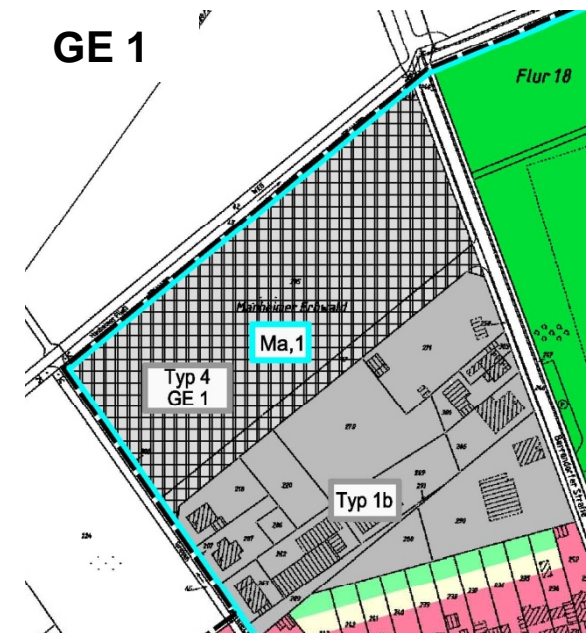
Zonierung

- Werdendes Bauland für Gewerbe bis 100 m Grundstückstiefe von der Erschließung
- BW = 55 €/m² ebfr.; E = 25,- €/m²
- Erschließungstiefe 100 m
- **GE 1:** n = 3 Jahre: mittelfristiger Bedarf
Flächenabzug 3 % (nur geringe Arrondierung erforderlich)

Bodenwert: 25,- €/m²

- **GE 2:** n = 8 Jahre: langfristiger Bedarf
Flächenabzug 20 %

Bodenwert: 16,- €/m²



Typ 5: Werdendes Bauland Wohnen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

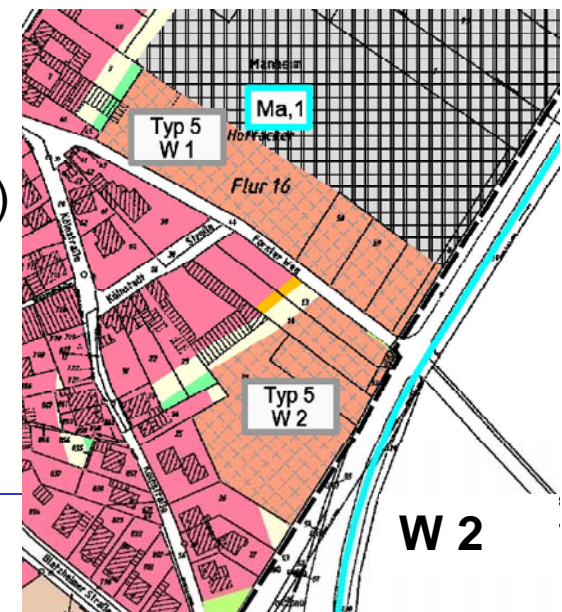
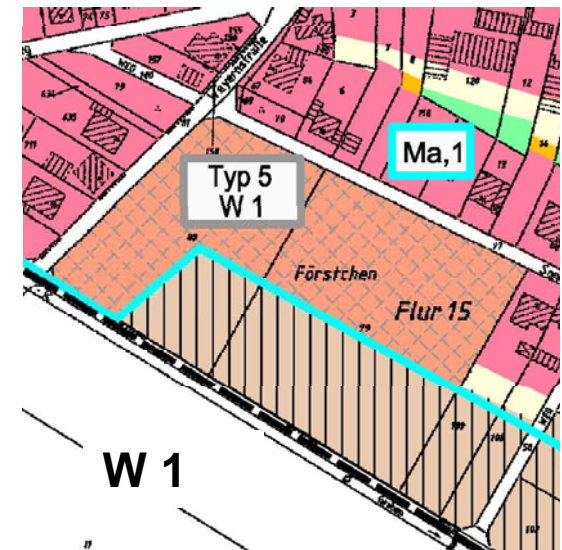
1. **Planungsrecht:** Außenbereich nach § 35 BauGB, da Bebauungszusammenhang nichtgegeben ist, daher keine Baulücke! ergänzender B-Plan nach § 30 III BauGB ändert daran nichts; Planungsbedarf: qualifizierter B-Plan erforderlich
2. **Bodenordnung:** noch erforderlich
3. **Erschließung:** noch erforderlich

Zonierung

- Werdendes Bauland für Wohnen bis 35 m Grundstückstiefe von der Erschließung
- B = 130 €/m² ebfr.; E = 40,- €/m²
- Erschließungstiefe 35 m
- **W 1:** n = 10 Jahre: langfristiger Bedarf
kein Flächenabzug (ggfs. geringe Arrondierung erforderlich)

Bodenwert: 53,- €/m²

- **W 2:** n = 13 Jahre: sehr langfristiger Bedarf
Flächenabzug 20 %
Bodenwert: 36,- €/m²



Gartenland im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

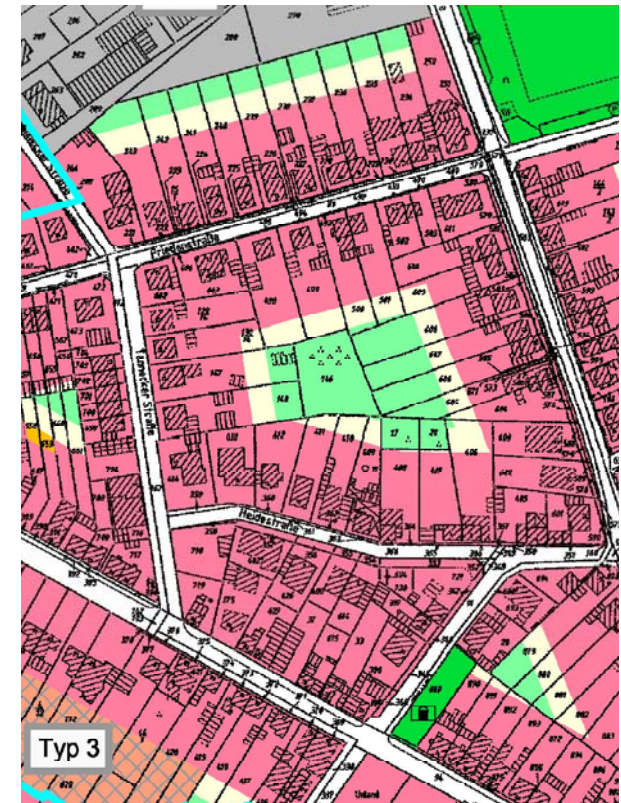
1. **Planungsrecht:** Innenbereich nach § 34 BauGB (Planersatz) ergänzend B-Plan nach § 30 III BauGB. **Aber:** Fläche unterbricht Bebauungszusammenhang, daher keine Baulücke!

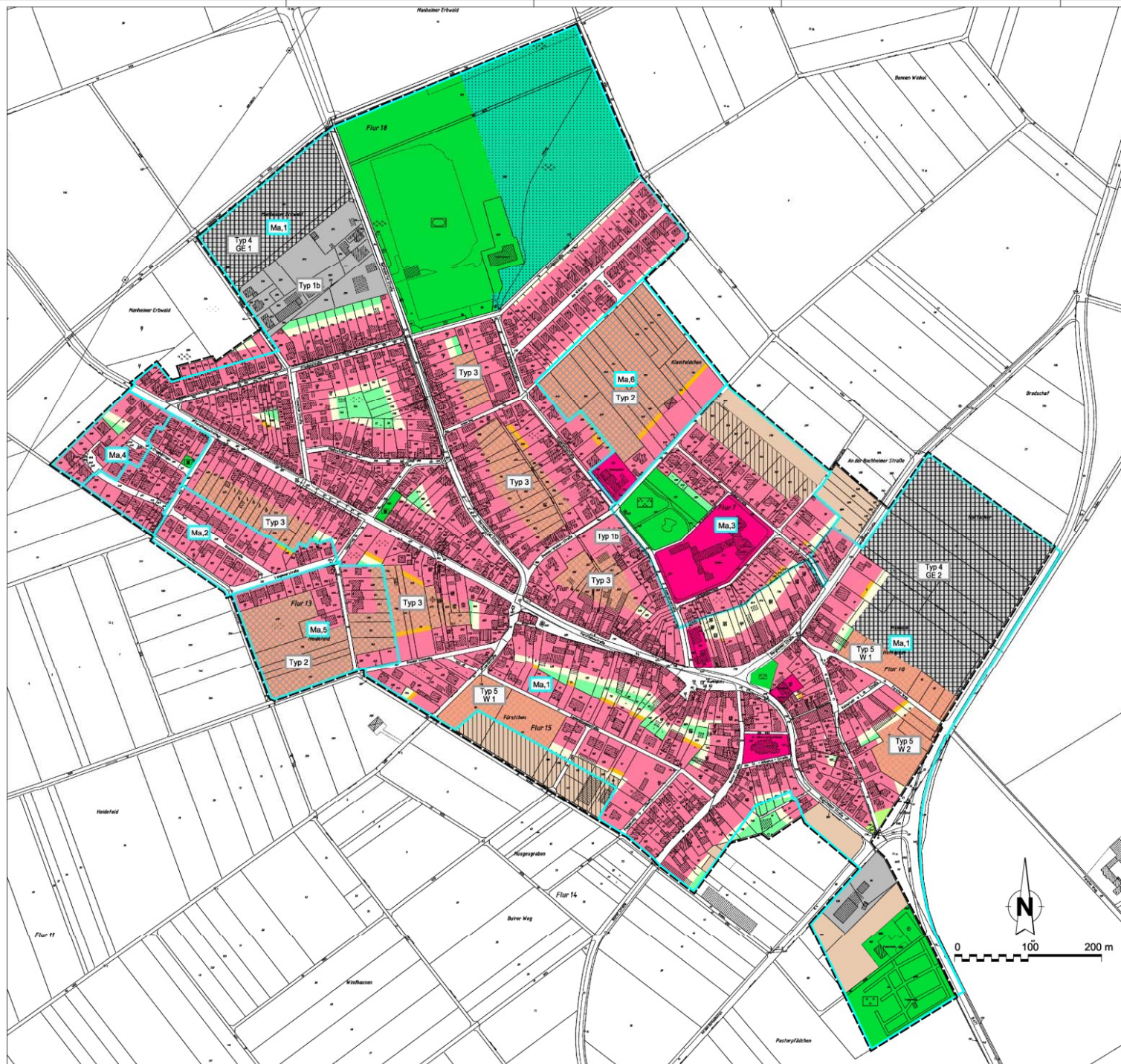
2. **Bodenordnung:** noch erforderlich

3. **Erschließung:** noch erforderlich

Zonierung

- Gartenland ab 50 m Grundstückstiefe von vorhandener Erschließung
- Baulandentwicklung situationsbedingt unwahrscheinlich:
 - fehlende Erschließungsmöglichkeit
 - geringe Größe (weniger als 5 Baugrundstücke)
 - hohe Anzahl beteiligter Eigentümer
 - komplexe Grundstücksverhältnisse
 - divergierende Interessenlagen
- Gartenland: Ansatz für hausnahes Gartenland gemäß GA und Literatur
 $20\% \text{ von } 90,00 \text{ €/m}^2 \text{ (=Baulandwert ebpf.)} = 18,- \text{ €/m}^2$





Hinweise

- Vorbehalte zu den Wertzonen:**
Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.

Auf Grundstücken mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie im bestehenden Gewerbegebiet ist eine Einzelfallbetrachtung mit Zonierung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.
- Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**
Bei baureifem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.

Legende	
Typ 1a	Baureifes Land (Zone 1) 130,00 €/m²
Typ 1b	Baureifes Land (Zone 1) 60,00 €/m²
Typ 2	Wohnendes Bauerd. Wohnen in Gemarken mit qualitativen 3 Flächen 40,00 €/m²
Typ 3	Wohnendes Bauerd. Wohnen im Hinterland 60,00 €/m²
Typ 4	Wohnendes Bauerd. Wohnen im Hinterland 1,20 €/m²
Typ 5	Wohnendes Bauerd. Wohnen im Hinterland 1,20 €/m²
Zone 3	104,00 €/m²
Hinterland	40,00 €/m²
Grünland	10,00 €/m²
Ingenieurliche Agrarland	7,00 €/m²
Agrarland	2,70 €/m²
Gemeinschaftsflächen	
Öffentliche Grünfläche	
Park	
Kinderkrippe	
Sportplatz	
Freizeitanlage	
private Grünfläche	
Fläche für Freizeitanlage	
Ortsentwicklung	
Ortsentwicklung	

Bewertungszonen Ortslage Manheim

PROF. DR.-ING. THEO KÖTTER

Datum: 20.07.2010 Maßstab: 1 : 2000

© GeoBasisatlas: Landesvermessungsamt NRW, Bonn