



Gutachten

über die zonalen Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 18. September 2006 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

hat in seinen Beratungen vom 23.05.2017, 04.09.2017, 12.10.2017 und 07.12.2017

in der Besetzung

Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsoberrat	als Vorsitzender
Dieter Blümlein, Immobilienfachwirt	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Manfred Hagen, Architekt	als ehrenamtlicher Gutachter
Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Sachverständiger	als ehrenamtlicher Gutachter
Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Fw. Elke Heise, Regierungsrätin	als ehrenamtliche Gutachterin

die zonalen Anfangs- und Endwerte (siehe **Anlagen C und D**) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Bewertungszonen im Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels zum Wertermittlungstichtag 25.03.2017 ermittelt zu



Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m ²]
1	Drachenfelsstraße	151,50
2	Freibad und Parkplatz	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte ¹
3	Grünland	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte
4	Forstwirtschaftliche Flächen	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Endwert [EUR/m ²]
1	Untere Drachenfelsstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte ²
1a	Bereich Mittelstation	158,50
1b	Drachenfelsplateau	174,00
2	Freibad und Parkplatz	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
3	Grünland	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
4	Forstwirtschaftliche Flächen	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m ²]
1a	Bereich Mittelstation	7,00
1b	Drachenfelsplateau	22,50

¹ In den Bewertungszonen 2, 3 und 4 sind nach Erkenntnis des Gutachterausschusses keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten. Auf die Ermittlung zonaler Anfangswerte wurde daher verzichtet.

² In den Bewertungszonen 1, 2, 3 und 4 sind nach Erkenntnis des Gutachterausschusses keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten. Auf die Ermittlung zonaler Endwerte wurde daher verzichtet.



Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV))³

- Zonale Anfangswerte: 25.03.2017
- Zonale Endwerte: 25.03.2017

Stichtage für die Qualitätsbemessung (Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV))⁴

- Zonale Anfangswerte:
Für das Sanierungsgebiet „Königswinter-Drachenfels“ (Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung 21.05.2006) wird der Qualitätsstichtag für den Zeitraum 02.12.2004 (Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen) festgelegt.
- Zonale Endwerte: 25.03.2017

³ Stichtag des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird

⁴ vgl. diesbezüglich die konkretisierenden Erläuterungen in Abschnitt 3 („Wertermittlungsstichtage“)



Inhaltsverzeichnis

1.Vorbemerkungen und Hinweise	6
2.Gebietsbeschreibung	10
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	11
3.Wertermittlungsstichtage	16
3.1 Wertermittlungsstichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse	16
3.2 Wertermittlungsstichtage für die Qualitätsbemessung	16
3.2.1 Anfangswerte	16
4.Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen	18
4.1 Ziel der Sanierung	18
4.2 Städtebauliche Ziele	18
4.3 Bebauung	19
4.4 Verkehrsanlagen	21
4.5 Grün- und Freiflächen	22
4.6 Tourismus	22
4.7 Zusammenstellung der Sanierungsmaßnahmen	24
4.8 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen	25
5.Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	27
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	27
5.2 Wertbemessung	32
6.Zone 1, 1a und 1b – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	34
6.1 Zone 1 – „Bebaute Flächen im Außenbereich“ – Ermittlung des zonalen Anfangswertes	34
6.2 Zone 1a – „Bebaute Flächen im Außenbereich im Bereich der Mittelstation“ – Ermittlung des zonalen Endwerts	40
6.3 Zone 1b – „Drachenfelsplateau“ – Ermittlung des zonalen Endwerts	43
Anlage A. Übersichtsplan	50
Anlage B. Karte Planunterlagen (Kataster)	51
Anlage C. Zonale Anfangswerte	52



Anlage D.	Zonale Endwerte	53
Anlage E.	Auszug aus dem Bebauungsplan 10/32	54



1. Vorbemerkungen und Hinweise

Antragssteller

Stadt Königswinter
Obere Straße 8
53639 Königswinter-Thomasberg

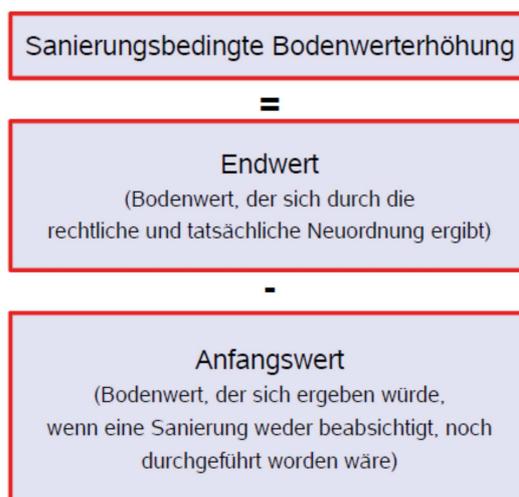
Grund der Gutachtenerstellung:

Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB. Sie sollen als Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen im Sinne von § 154 Abs. 1 BauGB herangezogen werden.

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Er ist ein hypothetischer Wert, den das Grundstück nach Abschluss der Maßnahme ohne die Sanierung gehabt hätte.

Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Er stellt auf den tatsächlichen Zustand des Grundstücks nach Ende der Sanierung ab.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt sich nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert des Grundstücks. Die zu ermittelnden Werte sind immer als Verkehrswerte gemäß § 194 BauGB zu verstehen, die jedoch den Vorschriften des Ausgleichsbetragsrechts entsprechen müssen. Anfangswert und Endwert werden grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ermittelt. Diese Verkehrswerte beziehen sich also nur auf den reinen Bodenwert.





Auftragsgemäß wurden die Anfangs- und Endwerte nicht für einzelne Grundstücke, sondern für Bewertungszonen ermittelt (zonale Anfangs- bzw. Endwerte), die jeweils Bereiche umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach den Lagemerkmale weitgehend übereinstimmen (Anfangs- bzw. Endwertzonen), und als besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB beschlossen.⁵ Die quadratmeterbezogenen zonalen Anfangs- und Endwerte werden jeweils zugunsten der Eigentümer auf halbe Euro gerundet.

Für Bewertungszonen, in denen nach Erkenntnis des Gutachterausschusses keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind, wird nach Rücksprache mit der Stadt Königswinter auf die Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten verzichtet. Es handelt sich dabei um die Zonen 2, 3 und 4 (Anfangswerte) bzw. die Zonen 1, 2, 3 und 4 (Endwerte).

Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag

Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Beträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Sie sind der Ermittlung der Ausgleichsbeträge vorbehalten.

Anrechenbare Beträge sind beispielsweise Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind (§ 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB). Zu den letzteren rechnen insbesondere Bodenwerterhöhungen durch private und den Zielen der Sanierung entsprechende Maßnahmen, die die Bebaubarkeit und die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks verbessern. Dies sind in erster Linie Ordnungsmaßnahmen wie Maßnahmen zur Verbesserung der Grundstücksgestalt (Bodenordnung), der Erschließung oder der Bodenbeschaffenheit.

Vom Eigentümer zulässigerweise durchgeführte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude führen im Allgemeinen nicht zu einer auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Bodenwerterhöhung. Da der Wert des Bodens eines bebauten Grundstücks grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt wird (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV), ist in der Regel davon auszugehen, dass private Baumaßnahmen des Ausgleichspflichtigen an baulichen Anlagen nicht zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen des Grundstücks selbst führen. Aufwendungen zur Instandsetzung an Gebäuden eines Sanierungsgebiets kommen daher unmittelbar nur dem nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB nicht maßgeblichen Gebäudewert zu Gute. Sie steigern aber insofern den Gesamtwert (Boden und aufstehendes Gebäude) des Grundstücks.

⁵ Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil der Bodenrichtwertermittlung, auch wenn sie in den zeichnerischen Darstellungen der Bewertungszonen mit enthalten sind.



Des Weiteren sind Sanierungsmaßnahmen eines einzelnen Eigentümers auf seinem Grundstück regelmäßig nicht geeignet, die Lagequalität des Sanierungsgebiets zu verändern.⁶ Allenfalls können entsprechende Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen auf mehreren Grundstücken des Sanierungsgebiets kollektiv zu einer Lageverbesserung im fraglichen Bereich beitragen und sich mittelbar über das allgemeine Bodenwertgefüge erhöhend auf den Bodenwert des einzelnen Grundstücks auswirken. In einem solchen Fall ist – jedenfalls nach Auffassung obergerichtlicher Rechtsprechung – eine anteilige Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag geboten.⁷ Jedoch sind die durch eigene Aufwendungen bewirkten Bodenwerterhöhungen nur insoweit auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen, als sie die Kosten übersteigen, welche die Gemeinde hierfür als finanzielle Förderung der betreffenden Baumaßnahme auf dem Grundstück aufgewandt hat.⁸

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW 2004 S. 146),

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639),

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011,

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014,

jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Bodenrichtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen. Nur wenn Grundstücke einer Bewertungszone überwiegend durch Rechte zu Gunsten Dritter belastet oder Grundstücke durch Rechte auf anderen Grundstücken begünstigt sind, sind auch die zonalen Anfangs- und Endwerte unter Berücksichtigung der Belastungen und Rechte zu ermitteln. Dies ist allerdings in den Bewertungszonen des Sanierungsgebiets nicht der Fall.

⁶ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 5. November 2009 – OVG 2 B 7.07 – juris, Rdnr. 40.

⁷ Ebenda; das gleiche Gericht, Beschluss vom 3. Februar 2012 – OVG 10 S 50.10.

⁸ Unter anderem VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18. November 2005 – 8 S 498/05 – juris, Rdnr. 31; vgl. auch VG Berlin, Urteil vom 8. Dezember 2015 – 19 K 242.10 – juris, Rdnr. 81.



Eventuelle Eintragungen in Abteilung III haben in der Regel keine Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Denkmalschutz:

Falls einzelne Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets vom Denkmalschutz betroffen sind, wird unterstellt, dass hiervon keine Beeinflussung der Bodenrichtwertgrundstücke der einzelnen Bewertungszonen ausgeht. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte beim Übergang von den zonalen Bodenrichtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Einflüsse durch den Denkmalschutz sind deshalb ggf. zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstücks zu berücksichtigen.



2. Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:

Die Stadt Königswinter liegt zwischen Rhein und Drachenfelsgipfel. Sie ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft⁹.

Königswinter, mit einer Fläche von ca. 7.620 ha und ca. 42.000 Einwohnern (Einwohnerzahl nach Angabe des Rhein-Sieg-Kreises zum 31.03.2016) ist ein beliebtes Ausflugsziel am Rhein. Als eines der wichtigsten touristischen Ziele ist hierbei der Drachenfels zu nennen. Zudem verfügt die Stadt mit dem Siebengebirge über eines der ersten Naturschutzgebiete Deutschlands.

Das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels umfasst die Wegeachse der Drachenfelsbahn von der Talstation über die Mittelstation bis hin zum Drachenfels und grenzt somit unmittelbar an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt.

Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist der **Anlage A** zu entnehmen.

Nutzung:

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet dienen vorwiegend der touristischen und kulturellen Nutzung und nur vereinzelt dem Wohnen. Die Wohnnutzung konzentriert sich überwiegend auf den Bereich zwischen Tal- und Mittelstation der Drachenfelsbahn. Die Wohngebäude werden dabei vorrangig durch die Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt.

Den größten Anteil an zusammenhängenden Flächen nimmt der Park „Schloss Drachenburg“ mit ca. 10 ha ein, gefolgt von Waldflächen (8,3 ha) und Grünlandflächen (7 ha). Überbaute und versiegelte Flächen haben eine Größe von ca. 2,2 ha.

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung.

Erschließung:

Königswinter ist über die bestehenden Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Talbereichs erfolgt im Wesentlichen durch die vierspurige Bundesstraße B 42, die im Bereich Königswinter zum größten Teil als Brückenbauwerk den talseitigen Abschluss des Sanierungsgebietes Königswinter-Drachenfels markiert. Zudem gibt es durch den Bahnhof in Königswinter die Möglichkeit, in Richtung Köln/Bonn sowie Koblenz zu reisen. Weiterhin verkehren an der Rheinuferpromenade die

⁹ Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW). 11. Mai 1995



Straßenbahnlinie 66 in Richtung Bad Honnef, Bonn und Siegburg sowie auch die Buslinie 521 von Königswinter „Bahnhof“ bis Königswinter-Oberpleis „Busbahnhof“.

Durch die direkte Lage am Rhein und der Anlegestelle in der Altstadt besteht außerdem die Möglichkeit, mit der Fähre von Königswinter die linksrheinischen Bonner Stadtteile Mehlem und Bad Godesberg zu erreichen.

Gestalt und Form:

Form und Ausmaß der Grundstücke können den auf dem amtlichen Kartenwerk basierenden Planunterlagen in der **Anlage B** des Gutachtens entnommen werden.

Baugrund:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen ist. Etwaige Kontaminationen werden nur bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte berücksichtigt, wenn der Bereich einer Bewertungszone überwiegend kontaminiert ist. Hierzu wird ggf. bei der Beschreibung der einzelnen Bewertungszonen eingegangen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet:

Die Fläche des Sanierungsgebietes beträgt ca. 37 ha. Die Fläche schließt den Bereich ab der Talstation über die Mittelstation bis hin zum Drachenfels ein.

Im August 2004 beschäftigte sich der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter erstmals mit der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme. Am 20.09.2004 hat der Rat der Stadt Königswinter beschlossen, für das Sanierungsgebiet Drachenfels die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen zu lassen. Der Beschluss wurde am 03.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Anlass waren die offensichtlich feststellbaren erheblichen Missstände entlang der Wegeachse bis zum Drachenfels, die in starkem Widerspruch zum gegebenen Potential standen. Am 18.09.2006 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Königswinter-Drachenfels“ nach § 142 BauGB. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB zur Anwendung (Besonderes Sanierungsverfahren). Der Beschluss wurde am 30.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Für den Bereich des Sanierungsgebiets enthält der Flächennutzungsplan von Königswinter die Darstellung „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft – Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet“. Die Bahntrasse ist als Bahnanlage dargestellt und der Parkplatz am



Oberweingartenweg als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Das Lemmerzbad ist als „Badeplatz, Freibad“ gekennzeichnet. Eine sanierungsbedingte Änderung des Flächennutzungsplans ist erfolgt. Im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Bereich des Drachenfelsplateaus die Darstellung „Fläche für Wald“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus“ geändert.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Vor Einleitung der Sanierung lag für den Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Fläche des Sanierungsgebietes lag im Außenbereich gemäß § 35 BauGB:

Inzwischen liegt das Drachenfelsplateau im Geltungsbereich des gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 10/32 „Drachenfels und Umgebung“, welcher am 04.07.2011 in Kraft getreten ist (s. **Anlage E**). Planungsanlass war u.a., den im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus sollten vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung dieses Standortes unter besonderer Berücksichtigung insbesondere der Belange des Natur- und Denkmalschutzes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Entwicklung und Neuordnung dieses Bereiches geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für die Flächen des Drachenfelsplateaus „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus“ fest. Als Maße der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 1,0 und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum größten Teil „Verkehrsflächen“ mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fußgängerbereich“ und „private Bahnanlage“ ausgewiesen. In der innerhalb des „Fußgängerbereichs“ durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur unterirdische bauliche Anlagen zulässig. Der Bebauungsplan steht zudem in engem Zusammenhang zu weiteren Projekten, insbesondere der „Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels“ im Rahmen der Regionale 2010.

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufene Werterhöhung wird bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt.

Demzufolge beurteilt sich für den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB und im übrigen Sanierungsgebiet nach § 35 BauGB im Außenbereich.

Ordnungsbehördliche Verordnung über das Naturschutzgebiet Siebengebirge:

Der Sanierungsbereich liegt teilweise innerhalb eines durch ordnungsbehördliche Verordnung über das Naturschutzgebiet Siebengebirge vom 12.05.2005 geschützten Gebietes. Die Verordnung ist am 06.06.2005 in Kraft getreten. Erstmals wurde durch die Verordnung vom



07.06.1922, die am 10.01.1923 in Kraft trat, ein Naturschutzgebiet Siebengebirge geschaffen. 1958 wurde das Naturschutzgebiet zum ersten Naturpark in Nordrhein-Westfalen erklärt.

Am 05.04.2011 trat eine Teilaufhebung der Schutzgebietsverordnung in Kraft. Sie umfasst den Geltungsbereich des mit Beschluss vom 29.09.2010 durch den Stadtrat der Stadt Königswinter beschlossenen Bebauungsplans Nr. 10/32 „Drachenfels und Umgebung“.

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

– **Sanierungsunbeeinflusster Zustand**

Aufgrund der Lage des Sanierungsgebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind die vorhandenen Erschließungsanlagen keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB. Straßenausbaubeiträge gem. § 26 Abs. 1 KAG standen ebenfalls nicht aus. Dementsprechend werden die zonalen Anfangswerte bezüglich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge beitrags- und abgabenfrei ermittelt.

– **Sanierungsbeeinflusster Zustand**

Aufgrund der Lage des Sanierungsgebietes im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind die vorhandenen Erschließungsanlagen keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB. Straßenausbaubeiträge gem. § 26 Abs. 1 KAG standen ebenfalls nicht aus. Dementsprechend werden die zonalen Endwerte bezüglich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge beitrags- und abgabenfrei ermittelt.

Ausgenommen hiervon ist die Fläche des Drachenfelsplateaus, die im Bereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB liegt. Erschließungs- und Ausbaubeiträge werden hierfür jedoch nicht erhoben, da gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge ohnehin nicht für die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ausgebauten Straßen, Wege und Plätze bzw. für von der Gemeinde durchgeführte sanierungsbedingte Ausgleichsmaßnahmen erhoben werden dürfen. Dementsprechend werden die zonalen Endwerte bezüglich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge beitrags- und abgabenfrei ermittelt.



Entwicklungszustand:

– **Anfangswerte**

Anfangswerte sind nach § 154 Abs. 2 BauGB zu bestimmen. Es ist somit der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 25.03.2017 zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand maßgebend ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der 02.12.2004 (Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen).

Sämtliche Grundstücke des Sanierungsgebiets liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die bebauten Flächen der Grundstücke des Sanierungsgebiets sind als beitrags- und abgabenfreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Für die Ermittlung ihres Bodenwerts ist § 16 Abs. 2 ImmoWertV einschlägig. Danach sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Die Fiktion des unbebauten Grundstücks gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist im Außenbereich nicht maßgebend. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation sowie den maßgebenden Vorschriften der Landesbauordnung wurden sachgerecht Funktionalflächen für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte abgegrenzt. Die inselförmig liegenden Funktionalflächen bilden die Bewertungszone der bebauten Flächen des Sanierungsgebiets.

Abgesehen von diesen Funktionalflächen sind die Grundstücke im Sanierungsgebiet als Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

– **Endwerte**

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Ein Teil des Sanierungsgebiets wird vom Bebauungsplan 10/32 erfasst. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die sanierungsbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Für die übrigen Grundstücke im Sanierungsgebiet bestimmt sich diese nach § 35 BauGB.

Die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans sind als beitrags- und abgabenfreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Der entsprechende zonale Endwert ist im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu ermitteln.



Bei den bebauten Flächen der im Außenbereich gelegenen Grundstücke des Sanierungsgebiets handelt es sich ebenfalls um beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Für deren Bodenwertermittlung ist § 16 Abs. 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation sowie den maßgeblichen Vorschriften der Landesbauordnung wurden die Zonen baureifen Landes für die Ermittlung der zonalen Endwerte sachgerecht abgegrenzt. Für die im Außenbereich gelegenen bebauten Flächen wurde zwei Endwertzonen gebildet. Für das im Sinne § 30 Abs. 1 geplante Drachenfelsplateau wurde eine eigene Endwertzone gebildet.

Die übrigen Flächen sind als Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Entwicklungszustände des Bodens gemäß § 5 ImmoWertV

- **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Im planungsrechtlichen Außenbereich steht baureifes Land für Flächen mit rechtlich zulässiger und wirtschaftlich vernünftiger baulicher Nutzung („faktisches Bauland“).¹⁰

¹⁰ Zum Begriff des faktischen Baulandes BGH, Urteil vom 27. September 1990 – III ZR 97/89 – juris, Rdnr. 8.



3. Wertermittlungsstichtage

3.1 Wertermittlungsstichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse

Der Stichtag gilt sowohl für die zonalen Anfangs- als auch für die zonalen Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV sind für die zonalen Anfangs- und Endwerte im Falle des hier nur relevanten § 162 BauGB bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, maßgebend. Dies ist der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung für den Bereich der Stadt Königswinter vom 25.03.2017.

3.2 Wertermittlungsstichtage für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Ein fester Stichtag für die Feststellung des Zustands des Anfangswertgrundstücks ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es ist nur allgemein angegeben, dass alle Erwartungen der Sanierungsmaßnahmen und alle durch die Vorbereitung der Maßnahmen entstandenen Wertsteigerungen auszuschließen, d. h. nicht zu erfassen sind, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

In der Regel wird mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die Sanierung den Eigentümern, die im potentiellen Sanierungsgebiet Grundstücke ihr Eigen nennen, bekannt. Wie im Abschnitt „2.2. Rechtliche Gegebenheiten“ beschrieben, wurde im vorliegenden Fall bereits am 20.09.2004 der Beginn vorbereitender Untersuchungen für das spätere Sanierungsgebiet „Königswinter-Drachenfels“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Es ist davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung im gesamten Drachenfelsbereich von Königswinter durchzuführen, in der Öffentlichkeit konkret erkennbar wurde und Sanierungsvorwirkungen auf dem Grundstücksmarkt sich ab diesem Zeitraum bemerkbar gemacht haben (Vorwirkung der Sanierung). Dementsprechend wird als Stichtag für die Beurteilung der Qualität der Anfangswertgrundstücke der Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns der vorbereitenden Untersuchungen, also der 02.12.2004, zugrunde gelegt.



3.2.2 Endwerte

25.03.2017

Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB).

Begründung

Bei der Ermittlung des Endwerts gibt es keine besondere Stichtagsproblematik. Der Tag, für den die Endwerte zu ermitteln sind, ist der Tag, an dem die Sanierungssatzung durch Satzung aufgehoben wurde; er ist also zeitlich bestimmt.



4. Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen

4.1 Ziel der Sanierung

Vorbemerkung

Die Fläche des Sanierungsgebietes beträgt ca. 37 ha. Die Fläche schließt den Bereich ab der Talstation über die Mittelstation bis hin zum Drachenfels ein.

Im August 2004 beschäftigte sich der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter erstmals mit der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme. Am 20.09.2004 hat der Rat der Stadt Königswinter beschlossen, für das Sanierungsgebiet Drachenfels die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen zu lassen. Anlass waren die offensichtlich feststellbaren erheblichen Missstände entlang der Wegeachse bis zum Drachenfels, die in starkem Widerspruch zum gegebenen Potential standen. Am 18.09.2006 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Königswinter-Drachenfels“ nach § 142 BauGB. Der Beschluss wurde am 30.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB zur Anwendung (Besonderes Sanierungsverfahren).

Im Folgenden werden die Sanierungsziele aus den Voruntersuchungen und dem städtebaulichen Erneuerungskonzept in gebotener Kürze erläutert. Den Ausführungen zu den Zielen der Sanierung wie auch zu den Sanierungsmaßnahmen (Abschnitt 4.2 und 4.7) liegen im Wesentlichen der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels¹¹ zugrunde.

4.2 Städtebauliche Ziele

Die zwei übergeordneten Ziele für das Sanierungsgebiet Drachenfels sind die zukunftsfähige Entwicklung der Tourismusdestination Drachenfels sowie die Erhaltung und Entwicklung der natur- und kulturlandschaftlichen Qualitäten. Im Vordergrund standen dabei folgende Teilziele:

- Aufwertung des Weges zum Drachenfels, insbesondere die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und im Hinblick auf die touristische Funktion das Herausstellen der landschaftlichen und kulturellen Elemente entlang des Weges,
- Aufwertung/Neugestaltung der touristischen Ziele Drachenfels, Drachenfelsruine, Gastronomie, Aussichtsplateau, Schloss Drachenburg, Burghof und Nibelungenhalle,

¹¹ Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Drachenfels; Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH

- funktionale und gestalterische Verknüpfung mit der Achse Rheinufer/SEA LIFE-Center/Drachenfelsstraße/Talstation in der Altstadt von Königswinter,
- Vernetzung der Altstadt – Drachenfels mit dem übrigen Naturpark Siebengebirge,
- öffnen von Sichtachsen,
- qualitative Stärkung der Gastronomie,
- Sanierung des zum Teil defizitären Gebäudebestandes,
- Erarbeitung und Umsetzung einer Konzeption für den Umgang mit denkmalgeschützten Bauten sowie Gestaltungsmaximen für touristische Nutzungen,
- Instandhaltung und attraktivere Gestaltung von Grundstückseinfriedungen am Wegesrand,
- Optimierung der Verkehrsorganisation zur Erschließung relevanter, insbesondere gastronomischer Ziele mit dem Zweck der Minimierung des Kfz-Verkehrs.

4.3 Bebauung

Wohnen

Die Wohnfunktion nimmt im Untersuchungsbereich nur eine untergeordnete Rolle ein. Der Bereich zwischen Talstation und Drachenfelsplateau ist nur vereinzelt mit Wohnhäusern bebaut. Nur vereinzelt stehen Wohngebäude, wie beispielsweise ein Wohnhaus am Nebenweg, unter Denkmalschutz. Insgesamt sind hier nur geringe städtebauliche Missstände gegeben.

Die Einfriedungen der privat genutzten Grundstücke hingegen sind in größtenteils schlechtem Zustand und werden der touristischen Destination nicht gerecht.

Eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion sollte im Rahmen der Sanierung nicht angestrebt werden und wurde auch nicht intensiviert. Im Wesentlichen ging es hier um qualitätsverbessernde Maßnahmen hinsichtlich der Außenwirkung, die jedoch während der Sanierungsmaßnahme nicht umgesetzt werden konnten.



Abbildung 1

Wohnhaus am unteren Eselsweg
(Aufnahme 2006)



Abbildung 2

Wohnhaus am unteren Eselsweg
(Aufnahme 2006)



Abbildung 3
Wohnhaus am unteren Eselsweg
(Aufnahme 2006)



Abbildung 4
Wohnhaus am unteren Eselsweg
(Aufnahme 2006)

Tourismus

Der Großteil der Gebäude, wie die Burgruine, Schloss Drachenburg mit Vorburg, Burghof, Nibelungenhalle, der Hoteltrakt auf dem Drachenfelsplateau, das Winzerhäuschen sowie einige Nebengebäude im Schlosspark, stehen unter Denkmalschutz. Dringende bauliche Restaurierungen sind vor allem an der Nibelungenhalle und dem Burghof erforderlich.

Hier konnten, auch im Rahmen der Regionale 2010, einige Maßnahmen vor allem im Bereich der Hauptgebäude umgesetzt werden. Zu nennen sind vor allem die Restaurierung von Schloss Drachenburg mit der Vorburg und den dazugehörigen Außenanlagen, die Neubauung des Drachenfelsplateaus und die Restaurierung der Nibelungenhalle.



Abbildung 5
Hotel auf dem Drachenfelsplateau
(Aufnahme 2006)



Abbildung 6
Nibelungenhalle
(Aufnahme 2006)



Abbildung 7
Burghof
(Aufnahme 2006)



Abbildung 8
Winzerhäuschen
(Aufnahme 2006)

4.4 Verkehrsanlagen

Die Drachenfelsstraße ist als Hauptverbindungsachse vom Rhein über die Talstation hin zum Drachenfels zu sehen. Verbesserungsmaßnahmen am Fahrbahnbelag sind hier erforderlich. Zudem sind die Mittelstation und der Zugang zum Schloss Drachenburg und zum Park nicht ausreichend verknüpft. Insgesamt ist die Qualität und Ausstattung touristischer Wege und Ankerpunkte stark defizitär und stellenweise verwahrlost.

Ein Großteil dieser Ziele konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden. So wurden die Mittelstation sowie die Endstation der Drachenfelsbahn saniert und behindertengerecht umgestaltet. Auch der obere Eselsweg wurde instandgesetzt. Der Hang wurde gesichert. Dieser musste jedoch im Januar 2017 aufgrund von erneutem Steinschlag vorübergehend geschlossen werden. Der Bereich zwischen Talstation bis zur Mittelstation ist im Rahmen dieser Sanierung nicht instandgesetzt worden.



Abbildung 9
Aufgang zum Drachenfels an der Talstation
(Aufnahme 2006)



Abbildung 10
Mittelstation
(Aufnahme 2006)



Abbildung 11
Parkplatz Lemmerzbad
(Aufnahme 2006)



Abbildung 12
Unterer Eselsweg
(Aufnahme 2006)

4.5 Grün- und Freiflächen

Rund Dreiviertel des Sanierungsgebietes werden bestimmt durch Parkanlagen sowie Grün- und Waldflächen wie z.B. die Streuobstwiese am Burghof sowie die Parkanlage des Schloss Drachenburg. Zudem bietet der Drachenfels als touristische Attraktion einen römischen Trachytsteinbruch am oberen Eselsweg.



Abbildung 13
Wiese am Burghof/Mittelstation
(Aufnahme 2006)



Abbildung 14
Parkanlage Schloss Drachenburg mit Haus
Isolde
(Aufnahme 2006)

4.6 Tourismus

Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für Königswinter ist der Tourismus. Als touristische Hauptattraktion neben der Lage im Naturschutzgebiet Siebengebirge für Wandertouristen sind für Königswinter das Schloss Drachenburg, die Nibelungenhalle und das Drachenfelsplateau zu sehen.

Die Drachenfelsstraße ist hierbei als die eigentliche touristische Meile als Verbindung vom Rhein über die Talstation hin zum Drachenfels zu sehen. An dieser Achse orientiert sich das touristische und gastronomische Angebot, das jedoch in touristischer, handelstechnischer, gastronomischer und gestalterischer Hinsicht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entspricht, die heute an einen solchen Raum zu stellen sind.

Hier konnten, auch im Rahmen der Regionale 2010, einige Verbesserungen umgesetzt werden. Zu nennen sind hier beispielsweise die Sanierung der Drachenburg mit Vorburg und der Abriss einiger baulicher Anlagen sowie der Neubau auf dem Drachenfelsplateau.



Abbildung 15
Hotel auf dem Drachenfelsplateau
(Aufnahme 2006)



Abbildung 16
Imbiss an der Drachenburg
(Aufnahme 2006)



Abbildung 17
Biergarten an der Drachenburg
(Aufnahme 2006)



Abbildung 18
Restaurant Haus Kuckstein
(Aufnahme 2006)



Abbildung 19
Restaurant Onkel Hakki in der Nähe der
Talstation
(Aufnahme 2006)



Abbildung 20
Burgruine
(Aufnahme 2006)



Abbildung 21
Schloss Drachenburg
(Aufnahme 2006)

4.7 Zusammenstellung der Sanierungsmaßnahmen

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind nach Auskunft der Stadtverwaltung Königswinter von der öffentlichen Hand (vgl. §§ 146 – 148 BauGB) bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 2. Teilsatz BauGB) mit Unterstützung durch Städtebaufördermittel von Bund und Land im Rahmen der Regionale 2010 durchgeführt worden:

Tourismus/Fremdenverkehr

Maßnahmen, um den Drachenfels langfristig touristisch attraktiv zu halten:

- Neugestaltung des Drachenfelsplateaus; Fertigstellung im Mai 2013,
- Neugestaltung der Mittelstation der Drachenfelsbahn einschließlich eines Teilabschnittes des Eselswegs (Fertigstellung 2011) sowie des Wegesystems im Bereich der Mittelstation,



- Umgestaltung des oberen Eselswegs inkl. Hangsicherung, Fertigstellung Frühjahr 2014,
- Drachenburg (Abschluss der Renovierungsarbeiten im Jahr 2010) und Wiederherstellung des historischen Zugangs (2010).

4.8 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen

Aus folgenden sanierungsbedingten Erwartungen und Maßnahmen sind für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Königswinter-Drachenfels“ sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstanden.

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Unter dem allgemeinen Sanierungsvorteil versteht man Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen einstellen (auch Initialeffekt genannt). Dieser Vorteil ist von der Natur der Sache her nur von untergeordneter Bedeutung und bewirkt daher wenn überhaupt – auch nur eine geringe Bodenwerterhöhung. Die Tatsache, dass Eigentümer Zuschüsse erhalten, darf lediglich als eine Auswirkung dieses Initialeffektes angesehen werden. Er wird für das Sanierungsgebiet nicht eigens in Ansatz gebracht.

Erschließungsvorteil

Vorteil, der durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehende Aufwertung des Quartiers entsteht.

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets wurden die Mittelstation und die Endstation am Drachenfels einschließlich eines Teilabschnitts des Eselsweges neu ausgebaut. Damit konnten vorhandene Straßenschäden beseitigt und die Ansehnlichkeit verbessert werden. Zudem wurde das Wegenetz im Bereich der Mittelstation verbessert. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf den Bodenwert sind nach Auffassung des Gutachterausschusses einheitlich zu bewerten.

Lagevorteil

Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage, Wohnumfeldverbesserung (z.B. Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfeldes, Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen, Gestaltung von Parkplätzen und Ruhe-zonen, Schaffung von Gestaltungselementen, Verkehrsberuhigung).

Planungsvorteil

Darunter versteht man die Erhöhung der Nutzbarkeit von Grundstücken z. B. durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung (z.B. wird ein Mischgebiet in ein Kerngebiet umgezont) und / oder durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. wird die GFZ von 1,6 auf 2,0 erhöht).



Dabei ist zu beachten, dass nicht jede planungsrechtliche Festsetzung auch zu entsprechenden Bodenwerterhöhungen führt.

Zu den Planungsvorteilen gehören im weitesten Sinn auch die Aktivierung von Nutzungsreserven bei minder ausgenutzten Grundstücken, die ordnenden Maßnahmen durch einen Bebauungsplan und die Vorbereitung der Baureifmachung von Grundstücken.

Im Sanierungsgebiet „Königswinter Drachenfels“ sind folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden, die zu einem Planungs- bzw. Wertvorteil führen:

- Aufstellung des Sanierungsbebauungsplans Nr. 10/32 „Drachenfels und Umgebung“.

Von dem Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen

Dazu zählen alle Maßnahmen, die die Eigentümer auf ihren jeweiligen Grundstücken mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt haben. Die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sind im jeweiligen Endwert mit erfasst und gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Die Beachtung dieser gesetzlichen Regelung ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung (siehe Hinweise im 1. Kapitel).



5. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung:

Das Sanierungsgebiet „Königswinter-Drachenfels“ liegt im Gegensatz zu den üblichen Sanierungsverfahren sanierungsunbeeinflusst im Außenbereich (§ 35 BauGB) und sanierungsbeeinflusst größtenteils im Außenbereich (§ 35 BauGB). Aus diesem Grunde scheiden Verfahren wie das Modell Niedersachsen und das Multifaktorenverfahren (RSK-Modell) für die Ermittlung der zonalen Endwerte aus. Sie sind für Sanierungsgebiete in Ortskernen konzipiert. Die Ergebnisse der entsprechenden Untersuchungen eignen sich nicht für den Außenbereich.

Der Gutachterausschuss hat sich deshalb bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren auf das Bodenrichtwertverfahren und das sogenannte Komponentenverfahren beschränkt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert eines Grundstücks. Wie diese Differenz zu ermitteln ist, ergibt sich aus der Vorschrift selbst nicht. Nach der für Gutachterausschüsse für Grundstückswerte verbindlichen Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert des Bodens grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren ist jedoch nur anzuwenden, wenn ausreichend Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und – im Falle der Sanierung – dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln sind. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV), ist eine andere geeignete Methode anzuwenden. Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag, nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann.¹² Die allgemein anerkannten Grundsätze der ImmoWertV müssen jedoch bei jeder Wertermittlung beachtet werden.¹³ Insbesondere sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung; § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Da auftragsgemäß die zonalen Anfangs- und Endwerte als besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln sind, sind über die Grundsätze der Bodenwertermittlung (§ 16 Abs. 1 i. V. m. § 15 Abs. 1 ImmoWertV) hinaus auch die Verfahrensgrundsätze für die Ermittlung von Bodenrichtwerten heranzuziehen (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind danach – ebenso wie Bodenwerte – vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 10 Abs. 1 Satz 1 Im-

¹² BVerwG, Beschluss vom 18.02.2014 – 4 B 46/13 –, juris, Rdnr. 6.

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.05.2002 – 4 C 6/01 – juris, Rdnr. 21.



moWertV). Dabei können die zonalen Anfangs- und Endwerte auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Findet sich keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, so wie es im Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels der Fall ist, kann der Bodenrichtwert – unter Beachtung der höchstrichterlichen Rechtsprechung – auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). In diesem Gutachten kommen das Bodenrichtwertverfahren und das sogenannte Komponentenverfahren zur Anwendung.

5.1.1 Vergleichswertverfahren

5.1.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (Vergleichspreisverfahren). Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke; § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Da bei der Bodenwert- bzw. Bodenrichtwertermittlung vorhandene bauliche Anlagen grundsätzlich außer Acht zu lassen sind, kommen als Vergleichspreise nur Kaufpreise von unbebauten Grundstücken in Frage. Sanierungsgebiete im herkömmlichen Sinne sind aber überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise für gewöhnlich aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken herrühren. Es gibt zwar regelmäßig in jedem klassischen Sanierungsgebiet unbebaute Grundstücke, von denen werden aber erfahrungsgemäß nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts nur herangezogen werden, wenn sie nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder deren Einfluss auf den Kaufpreis erfasst werden kann (sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise).

Als Vergleichsgrundstücke für die Ermittlung der zonalen Endwerte kommen Kaufpreise in Betracht, die für bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassene unbebaute Grundstücke gezahlt wurden (sanierungsbeeinflusste Kaufpreise). Auch zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde veräußerte Grundstücke können als Vergleichsgrundstücke zur Ermittlung des Endwerts herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass für diese Grundstücke gegebenenfalls noch Ausgleichsbeträge anfallen, wenn im Kaufpreis noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

Beim Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels handelt es sich indes nicht um ein Sanierungsgebiet im klassischen Sinne, welche so gut wie immer in bebauten Ortslagen zur



Beseitigung von städtebaulichen Missständen förmlich festgelegt werden. Vor Beginn der Sanierung befanden sich sämtliche Grundstücke des Sanierungsgebiets im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), nach Abschluss der Maßnahme trifft dies für den überwiegenden Teil des Sanierungsgebiets weiterhin zu. Für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke im Außenbereich kann grundsätzlich nicht auf dort erzielte Kaufpreise für unbebaute Grundstücke zurückgegriffen werden, „weil es unbebaute und durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt“.¹⁴ Der Außenbereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören oder aus sonstigen Gründen dort zulässig sind. Die Vergleichswertrichtlinie empfiehlt daher, den Bodenwert bebauter Grundstücke im Außenbereich „auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie der Entfernung zur Ortslage, besonderer Lagemerkmale, der Erschließungssituation, eingeschränkter Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder der Grundstücksgröße“ zu ermitteln (Nr. 9.2.1 VW-RL). Die Vorgehensweise entspricht § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV, wonach im Vergleichsverfahren Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten und erforderlichenfalls mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge auszugleichen sind (Nr. 4.3 VW-RL).

Dementsprechend ist für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte prinzipiell auf sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise unbebauter Grundstücke aus benachbarten Baugebieten (Vergleichsgebieten) zurückzugreifen, die neben dem Entwicklungszustand und den weiteren Grundstücksmerkmalen (§§ 5 und 6 ImmoWertV) auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit den bebauten Flächen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Allerdings fehlen in der Regel solche sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebiete. Im Übrigen trifft dies auch für eventuell vorhandene Vergleichsgebiete zu, dass sie ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier nur selten vorkommen.

Für die Ermittlung der zonalen Endwerte ist analog auf sanierungsbeeinflusste Kaufpreise aus benachbarten Vergleichsgebieten zurückzugreifen, welche neben dem Entwicklungszustand und den weiteren Grundstücksmerkmalen (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit den bebauten Flächen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung vergleichbar sind und insbesondere keine städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB (mehr) aufweisen. Bezüglich des Mangels an geeigneten Kauffällen gilt das für sanierungsunbeeinflusste Vergleichsgebiete Ausgeführte entsprechend.

Zur Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte stehen für die Durchführung des Vergleichspreisverfahrens unter Anwendung von Nr. 9.2.1 VW-RL aus dem Zeitraum vom 02.12.2004 bis zum Wertermittlungstichtag 25.03.2017 keine geeigneten Kaufpreise unbe-

¹⁴ Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 23. Ergänzungslieferung, S. 5/4/2/1.



bauter Grundstücke aus Gebieten außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets Königswinter-Drachenfels zur Verfügung. Das Vergleichspreisverfahren wird daher nicht herangezogen.

5.1.1.2 Vergleichswertverfahren mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

Zonale Anfangs- und Endwerte können im Vergleichswertverfahren – in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV – auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren).

Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen (Nr. 2 BRW-RL). Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstücke).

Bodenrichtwerte sind für die Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten geeignet, wenn die Merkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Merkmalen der zonalen Anfangs- bzw. Endwertgrundstücke sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Nr. 9 Abs. 1 Satz 4 VW-RL).

Auf Antrag der Stadt Königswinter wurden erstmals Anfang des Jahres 2007 für den Zeitpunkt der Vorwirkung der Sanierungssatzung „Besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte)“ und so bezeichnete „Besondere Bodenrichtwerte (prognostizierte Neuordnungswerte)“ auf der Grundlage eines detaillierten Rahmenplans vom Gutachterausschuss für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels ermittelt. Eine konjunkturelle Fortschreibung der Werte erfolgte in den Jahren 2010 und 2014. Gleichzeitig wurden die prognostizierten „Neuordnungswerte“ auch hinsichtlich der noch zu erwartenden Sanierungswirkungen evaluiert. Wegen des nahen Endes der Maßnahme wurden vom Gutachterausschuss letztmalig zum Stichtag 20.10.2016 besondere „sanierungsunbeeinflusste“ und „sanierungsbeeinflusste“ Bodenrichtwerte ermittelt und ihnen folgerichtig Anfangs- bzw. Endwertqualität zugrunde gelegt.

Auf Grundlage der letztmalig ermittelten Bodenrichtwerte werden in diesem Gutachten Vergleichswerte für die zonalen Anfangs- und Endwerte ermittelt. Hierfür sind sie lediglich an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages 25.03.2017 anzupassen.

Im Rahmen der alljährlichen Bodenrichtwertermittlung wurden Kaufverträge unbebauter Grundstücke aus vergleichbaren Wohn- und Kerngebietslagen im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses herangezogen und ausgewertet. Für die Stadt Königswinter ergibt sich danach für das gesamte Jahr 2016 eine Bodenwertsteigerung von rd. 4,3% für Wohnbau-



grundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Grundstücksmarktbericht 2017, Seite 85)¹⁵ bzw. von rd. 2,3% für geschäftlich genutzte Grundstücke. Die Ergebnisse sind nach Auffassung des Gutachterausschusses auch auf die Bewertungszonen des Sanierungsgebiets Königswinter-Drachenfels übertragbar. Ebenso nimmt der Gutachterausschuss aufgrund der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt an, dass sich diese Steigerung in der Tendenz bis zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 fortsetzt. Danach ergibt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem letzten Stichtag der besonderen Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2017, also über fünf Monate für Wohnbaugrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenwertsteigerung von

$$4,3\% \times \frac{5}{12} = 1,8\%$$

für Wohnbaugrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie von

$$2,3\% \times \frac{5}{12} = 1,0\%$$

für geschäftlich genutzte Grundstücke.

Die sanierungsunbeeinflusste bzw. sanierungsbeeinflusste Qualität hat sich seit dem letzten Stichtag der besonderen Bodenrichtwerte nicht verändert. Daher sind im Bodenrichtwertverfahren keine qualitätsbedingten Abweichungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren für die zonalen Anfangswerte auf der Grundlage des außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen, zum Stichtag 20.10.2016 abgeleiteten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts „Drachenfelsstraße“ durchgeführt. Das zusätzliche Verfahren dient allein der Plausibilitätsprüfung der zuvor ermittelten zonalen Anfangswerte. Bei seiner Durchführung sind sowohl Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt wie auch Abweichungen hinsichtlich der Lage und der planungsrechtlichen Situation im Sinne der Nr. 9.2.1 VW-RL zu berücksichtigen.

5.1.2 Nicht normierte Vergleichsverfahren

Neben dem Bodenrichtwertverfahren wird für die Ermittlung der zonalen Endwerte – im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein weiteres – nicht normiertes – Wertermittlungsverfahren herangezogen. Zur Anwendung kommt das sogenannte Komponentenverfahren.

Das Komponentenverfahren weicht wie andere nicht normierte Wertermittlungsverfahren vom gesetzlich vorgezeichneten Weg, Anfangs- und Endwerte zunächst unabhängig voneinander zu ermitteln, um anschließend den Ausgleichsbetrag durch Differenzbildung abzuleiten, ab. Dies ist insbesondere den Umständen geschuldet, dass für die jeweilige Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte keine ausreichende Zahl Vergleichspreise zur Verfügung steht und die Bildung ei-

¹⁵ Im Grundstücksmarktbericht 2017 für den Rhein-Sieg-Kreis ist der Bodenpreisindex allein für Wohnbaugrundstücke ausgewiesen. Für den Auswertzeitraum trifft er ebenso für gemischt genutzte Grundstücke zu.



nes Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrage nach vergleichbarer Größenordnung, wie bei den Anfangs- und Endwerten in der Regel der Fall, fehlertheoretisch sehr unsicher ist. Beides trifft für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels zu. Daher werden in vielen Fällen Verfahren angewendet, bei denen der Anfangs- und Endwert nicht getrennt voneinander festgestellt werden, sondern der Endwert aus dem zuvor ermittelten Anfangswert und dem nach einem geeigneten Modell errechneten Betrag der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung abgeleitet wird. Die Vorgehensweise ist in der Rechtsprechung anerkannt.¹⁶

5.1.2.1 Komponentenverfahren

Beim „Komponentenverfahren“ werden die sanierungsbedingten Qualitätsunterschiede – soweit sie den Wert des Bodens beeinflussen – wertmäßig aus Marktdaten bzw. nach Erfahrungswerten erfasst und im zonalen Anfangswert berücksichtigt.¹⁷ Das Komponentenverfahren ist ein nicht normiertes Vergleichswertverfahren. Seine Vorgehensweise entspricht § 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV, wonach Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten und erforderlichenfalls mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen und eine Gleichsetzung der summierten Einzelwerterhöhungen mit der Gesamtwertterhöhung nicht ohne weiteres zulässig ist. Die zu schätzenden Komponenten entstehen insbesondere aus allgemeinen Sanierungsvorteilen, Lage- und Erschließungsvorteilen sowie Auf- und Umzonungsvorteilen (vgl. Abschnitt 4.8). Da mit dem Komponentenverfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren nach § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.

5.2 Wertbemessung

Die zonalen Anfangs- und Endwerte werden aus dem Ergebnis der jeweils herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte geschieht allein nach dem Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage der zum Stichtag 20.10.2016 ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte. Diese sind im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV für die Bodenwertermittlung geeignet. Wegen Fehlens von Vergleichspreisen scheidet das Vergleichspreisverfahren aus. Das durchgeführte Bodenrichtwertverfahren weist eine sehr günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nicht der gesamte zonale Anfangswert seiner Höhe nach zu schätzen ist, sondern nur Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen über den relativ kurzen

¹⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71/04 –, juris, Rdnr. 6.

¹⁷ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten. Ein Leitfadens für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge. Mainz 2009, 98.



Zeitraum von fünf Monaten zu berücksichtigen sind. Die zum Vergleich herangezogenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte sind über die gesamte Dauer der Sanierung auftragsgemäß ermittelt und fortgeschrieben worden. Sie haben sich ihrer Höhe nach als zuverlässig erwiesen.

Das Ergebnis des zusätzlich durchgeführten Bodenrichtwertverfahrens dient allein der Kontrolle der wechselseitigen Lageverhältnisse des zuvor ermittelten zonalen Anfangswerts auf Schlüssigkeit. Die für den Quervergleich anzusetzenden Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der Abweichungen in der Lage und der planungsrechtlichen Situation werden vom Gutachterausschuss frei geschätzt. Die damit ermittelten Vergleichswerte werden nicht in die Wertbemessung der zonalen Anfangswerte einbezogen.

Für die Ermittlung des zonalen Endwerts werden die Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens und des Komponentenverfahrens herangezogen.

Das Bodenrichtwertverfahren wird auf der Grundlage der zum Stichtag 20.10.2016 ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte durchgeführt. Hinsichtlich seiner Aussagefähigkeit gilt das für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte durchgeführte Bodenrichtwertverfahren ausgeführt entsprechend. Wegen Fehlens von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen scheidet das Vergleichspreisverfahren aus.

Das Komponentenverfahren besitzt eine ähnlich günstige Fehlerfortpflanzung wie das Bodenrichtwertverfahren, zumal im Anwendungsfall nur maximal zwei Komponenten wertmäßig zu erfassen waren. Die Vorgehensweise entspricht zudem § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV. Allerdings musste der Werteeinfluss der Komponenten intersubjektiv geschätzt werden. Gleichwohl ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für das Komponentenverfahren der gleiche Gewichtsansatz wie für das Bodenrichtwertverfahren angebracht.



6. Zone 1, 1a und 1b – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Anfangswertzone 1 entspricht nicht der Endwertzone 1. Aufgrund der Tatsache, dass nur in Teilen der Zone 1 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, insbesondere im Bereich der Mittelstation und des Drachenfelsplateaus, hat der Gutachterausschuss die Anfangswertzone 1 – „Bebaute Flächen im Außenbereich“ in drei Endwertzonen, nämlich Zone 1 – „Bebaute Flächen im Außenbereich bis zur Mittelstation“, Zone 1a „Bebaute Flächen im Außenbereich im Bereich der Mittelstation“ und Zone 1b „Drachenfelsplateau“, aufgeteilt. Für die Endwertzone 1 wurde auf die Ermittlung von zonalen Endwerten verzichtet, da dort keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind (siehe **Anlagen C und D**).

6.1 Zone 1 – „Bebaute Flächen im Außenbereich“ – Ermittlung des zonalen Anfangswertes

6.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 1 umfasst – inselartig – die bebauten Flächen entlang der Drachenfelsstraße von der Talstation bis zum Drachenfelsplateau. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone 1 ist der **Anlage C** zu entnehmen. Die Grundstücke der Bewertungszone liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Umgebung (sanierungsunbeeinflusst)

Die Bewertungszone 1 und deren Umgebung waren geprägt durch die Aussichtslage auf das Rheintal und den Drachenfels.

Bei den Gebäuden entlang des Weges zum Drachenfels handelte es sich zum größten Teil um Gebäude mit touristischer Funktion wie beispielsweise Biergärten, Restaurants oder Ausflugsziele wie die Nibelungenhalle oder Schloss Drachenburg. Im Talbereich unterhalb der Mittelstation waren jedoch auch privat genutzte Wohngebäude vorhanden.

Bei den Gebäuden auf dem Drachenfelsplateau handelte es sich um ein Restaurant aus den 70er Jahren, das erhebliche bauliche Missstände aufwies und nicht mehr den touristischen Anforderungen an diesen Ort entsprach, sowie ein denkmalgeschütztes Hotel mit Außengastronomie.



Abbildung 22
Drachenburg
(Aufnahme 2006)



Abbildung 23
Burghof
(Aufnahme 2006)



Abbildung 24
Restaurant auf dem Drachenfelsplateau
(Aufnahme 2006)



Abbildung 25
Hotel mit Außengastronomie auf dem
Drachenfelsplateau
(Aufnahme 2006)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Vor der Sanierung war die Fahrbahn der Drachenfelsstraße überwiegend mit einer Deckschicht aus Asphalt bzw. Pflastersteinen ausgebaut und in einem durchschnittlichen, dem Alter entsprechenden Zustand. Die Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon waren vorhanden. Die Abwässer wurden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.



Abbildung 26
Mittelstation
(Aufnahme 2006)



Abbildung 27
Bergstation der Drachenfelsbahn
(Aufnahme 2006)

Sanierungsunbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aus. „Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabenfrei.

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Anfangswertgrundstück)

Erschließungs- und abgabenfreies baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der historischen Erschließung).

6.1.2 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 1 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 02.12.2004, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 1	
Örtliche Lage	Einheitlich Lage der bebauten Flächen
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land im Außenbereich gem. § 35 BauGB
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	mittel
Art der baulichen Nutzung	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise	offene Bauweise
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei



6.1.3 Wertermittlungsverfahren

6.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes

Der zonale Anfangswert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage der zuletzt zum 20.10.2016 für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte ermittelt. Der örtlich zutreffende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 1 beträgt 150 EUR/m² (SU) und ist noch an die am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bzw. „SU“ bedeutet, dass bei der Bodenrichtwertermittlung alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind.

Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0 % (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Anfangswertzone 1 zu

$$150 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = 151,50 \text{ EUR/m}^2$$

6.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Drachenfelsstraße

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür greift der Gutachterausschuss auf den zum 20.10.2016 ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert Drachenfelsstraße¹⁸ im Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt in Höhe von 185,00 EUR/m² zurück. Dieser Bodenrichtwert ist als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert ist an die am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Darüber hinaus ist er noch sukzessiv in den Grundstücksmerkmalen „Erschließungssituation“ und „Rechtsposition der baulichen Nutzung“ an die Verhältnisse des zonalen Anfangswerts der Zone 1 anzupassen.

¹⁸ Zone 3 im Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt



– Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0 % (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Damit ergibt sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert Drachenfelsstraße am Wertermittlungsstichtag zu

$$185,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = \mathbf{186,85 \text{ EUR/m}^2}.$$

– Berücksichtigung der vergleichsweise schlechteren Erschließung

Den Nachteil der schlechteren Erschließungssituation des zonalen Anfangswertgrundstücks aufgrund der längeren Versorgungswege und des schlechteren Ausbauszustands im Gegensatz zum Bodenrichtwertgrundstück Drachenfelsstraße schätzt der Gutachterausschuss sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 10% ein. Daraus folgt als Zwischenwert

$$186,85 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{10,0}{100}\right) = \mathbf{168,17 \text{ EUR/m}^2}.$$

– Berücksichtigung der minderen Rechtsposition für eine bauliche Nutzung

Die Rechtsposition einer baulichen Nutzung ist im planungsrechtlichen Außenbereich, insbesondere für nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB zu beurteilende Vorhaben, vergleichsweise ungewisser als die sichere Rechtsposition einer baulichen Nutzung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB). Den daraus folgenden Wertunterschied zwischen dem Bodenrichtgrundstück Drachenfelsstraße und dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 1 schätzt der Gutachterausschuss sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 10% des Zwischenwerts von 168,17 EUR/m² ein. Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Zone 1 zu

$$168,17 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{10,0}{100}\right) = \mathbf{151,35 \text{ EUR/m}^2}.$$

6.1.4 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 1

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Ergebnis des Bodenrichtwertverfahrens auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts herangezogen.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Drachenfelsstraße (Königswinter-Altstadt) dient lediglich der Stützung.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	151,50 EUR/m ²	1	151,50 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	151,35 EUR/m ²	nur unterstützend	

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 1 – „Bebaute Flächen im Außenbereich“ am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

151,50 €/m².

6.2 Zone 1a – „Bebaute Flächen im Außenbereich im Bereich der Mittelstation“ – Ermittlung des zonalen Endwerts

6.2.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 1a umfasst die bebauten Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB im Bereich der Mittelstation. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der **Anlage D** zu entnehmen.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurde die Mittelstation ausgebaut. Der Ausbau und die Neugestaltung selbst sowie die durchgeführten Verbesserungen am Wegesystem führten zu einer optischen Aufwertung des Areals und des landschaftlichen Umfeldes. Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung der touristischen und verkehrlichen Infrastruktur.



Abbildung 28
Eingang zur Vorburg
(Aufnahme 2013)



Abbildung 29
Unsanierter Burghof
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurde die Drachenfelsstraße im Bereich der Mittelstation ausgebaut. Hier wurde die aus Asphalt bestehende Fahrbahn abgetragen und durch eine neue Asphaltdecke ersetzt. Zudem wurde der Gleisbereich inklusive der Haltebereiche erneuert. Das bewirkt eine Verbesserung des Erschließungszustands von ausreichend auf gut.



Abbildung 30
Mittelstation
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlage nicht anzuwenden. Der beitragsrechtliche Zustand ist dementsprechend unverändert abgabefrei.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land gem. § 35 BauGB (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der Erschließung).

6.2.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Endwertzone 1a ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1a	
Örtliche Lage	einheitliche Lage der bebauten Flächen
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land gem. § 35 BauGB
Wohnlage	keine
Geschäftslage	mittel
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)
Bauweise	offene Bauweise
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei



6.2.3 Wertermittlung

6.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Endwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage der zuletzt zum 20.10.2016 für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte ermittelt. Der örtlich zutreffende sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 1a beträgt 156,50 EUR/m² (SB) und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Zusatz „sanierungsbeeinflusst“ bzw. „SB“ bedeutet, dass bei der Bodenrichtwertermittlung alle Bodenwerterhöhungen berücksichtigt sind, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets entstanden sind.

Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreiserhöhung von rund 1,0 % (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Bewertungszone 1a nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$156,50 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = \mathbf{158,07 \text{ EUR/m}^2}$$

6.2.3.2 Komponentenverfahren

Im 4. Kapitel wurden die für das Sanierungsgebiet in Frage kommenden Sanierungsvorteile allgemein erläutert. Konkret führt der Ausbau der Mittelstation und des Wegesystems im Bereich der Mittelstation für die Endwertzone 1 zum Sanierungsvorteil

- Verbesserung der Umgebungssituation und des Erschließungszustands.

Der Gutachterausschuss schätzt diesen Vorteil auf 5 % des zonalen Anfangswerts ein. Damit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 1a zu

$$151,50 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{5,0}{100}\right) = \mathbf{159,08 \text{ EUR/m}^2}$$



6.2.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 1a

Der zonale Endwert ergibt sich als Mittelwert der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens und der Komponentenmethode.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	158,07 EUR/m ²	1	158,58 EUR/m ²
Komponentenverfahren	159,08 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 158,58 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 1a – Bereich Mittelstation – am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

158,50 €/m².

6.3 Zone 1b – „Drachenfelsplateau“ – Ermittlung des zonalen Endwerts

6.3.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertungszone 1b umfasst die bebauten Flächen im Bereich des Sanierungsbebauungsplans 10/32 gemäß § 30 Abs. 1 BauGB am Drachenfelsplateau. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der **Anlage D** zu entnehmen.

Umgebung (sanierungsbeeinflusst)

Im Zuge der Sanierung wurde die Endstation am Drachenfelsplateau sowie der Fußgängerbereich gestaltet und neu ausgebaut. Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung der touristischen und verkehrlichen Infrastruktur.



Abbildung 31
Neubau des Glaskubus auf dem Drachenfels-
plateau
(Aufnahme 2016)



Abbildung 32
Hotel auf dem Drachenfelsplateau
(Aufnahme 2016)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurden die Drachenfelsstraße im Bereich der Mittelstation sowie der obere Eselsweg ausgebaut¹⁹. Hier wurde die aus Asphalt bestehende Fahrbahn abgetragen und durch eine neue Asphaltdecke ersetzt. Am oberen Eselsweg wurde der Weg saniert und der Hang durch lange Anker sowie Spritzbeton und einen maßgefertigten Zaun dauerhaft gegen Steinschlag und Witterungsabtragung gesichert. Diese öffentlichen Maßnahmen bewirken eine Verbesserung des Erschließungszustands von ausreichend auf gut.

Sanierungsbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlage nicht anzuwenden. Der beitragsrechtliche Zustand ist dementsprechend unverändert geblieben.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der Erschließung).

Sanierungsbebauungsplan

Im Rahmen der Sanierung wurde der Bebauungsplan 10/32 aufgestellt. Durch den Sanierungsbebauungsplan hat sich die Rechtsposition für eine bauliche Nutzung verbessert.

¹⁹ Der Eselsweg ist seit Januar 2017 aufgrund von tiefen Klüften und Rissen voraussichtlich für ein Jahr gesperrt. Der Drachenfels ist jedoch auch weiterhin zu Fuß erreichbar.



6.3.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 1b ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1b	
Örtliche Lage	einheitliche Lage
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land gem. § 30 Abs. 1 BauGB
Wohnlage	keine
Geschäftslage	mittel
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus“
Bauweise	offene Bauweise
GRZ	1,0
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

6.3.3 Wertermittlungsverfahren

6.3.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Endwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage der zuletzt zum 20.10.2016 für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte ermittelt. Der örtlich zutreffende sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 1b beträgt 172,00 EUR/m² (SB) und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Zusatz „sanierungsbeeinflusst“ bzw. „SB“ bedeutet, dass bei der Bodenrichtwertermittlung alle Bodenwerterhöhungen berücksichtigt sind, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets entstanden sind.



Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0 % (siehe Abschnitt 5.1.1). Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Bewertungszone 1b nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$172,00 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = 173,72 \text{ EUR}/\text{m}^2$$

6.3.3.2 Komponentenverfahren

Im 4. Kapitel wurden die für das Sanierungsgebiet in Frage kommenden Sanierungsvorteile allgemein erläutert. Konkret führen der Ausbau der Endstation der Drachenfelsbahn am Drachenfelsplateau und des Fußgängerbereichs sowie des oberen Eselswegs sowie die Aufstellung des Sanierungsbebauungsplans 10/32 „Drachenfels und Umgebung“ zusammengefasst zu den Sanierungsvorteilen

- Verbesserung der Umgebungssituation und des Erschließungszustands,
- Sichere Rechtsposition durch verbindliches Planungsrecht.

Der Gutachterausschuss schätzt diese Vorteile auf 5 % bzw. 10 %, die sukzessiv beim zonalen Anfangswert von 151,50 EUR/m² berücksichtigt werden.

Anfangswert	151,50 €/m²
	zuzüglich
Sanierungsvorteil aufgrund der Verbesserung des Umfeldes/der Umgebungssituation und der Erschließungssituation infolge des Ausbaus der Endstation am Drachenfelsplateau und des Fußgängerbereichs und des Ausbaus des oberen Eselswegs	+ 5% _____
Zwischenwert	159,08 €/m²
	zuzüglich
Sanierungsvorteil aufgrund der Rechtssicherheit infolge der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplans	+ 10% _____
vorläufiger zonaler Endwert	174,99 €/m²



6.3.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 1b

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens und der Komponentenmethode ermittelt.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	173,72 EUR/m ²	1	174,36 EUR/m ²
Komponentenverfahren	174,99 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 174,36 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 1b – Bereich Drachenfelsplateau – am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

174,00 €/m².



Siegburg, den 04.09.2017, 12.10.2017 und 07.12.2017

Gutachterausschuss

gezeichnet

Dipl.-Ing. Martin Kütt
Kreisvermessungsoberrat
Vorsitzender

gezeichnet

Dieter Blümlein,
Immobilienfachwirt
als ehrenamtlicher Gutachter

gezeichnet

Dipl.-Ing. Manfred Hagen,
Architekt
als ehrenamtlicher Gutachter

gezeichnet

Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter,
Sachverständiger
als ehrenamtlicher Gutachter

gezeichnet

Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt,
Sachverständiger
als ehrenamtlicher Gutachter

gezeichnet

Dipl.-Fw. Elke Heise,
Regierungsrätin
als ehrenamtlicher Gutachter



Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt.

Siegburg, den

Ausfertigung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Im Auftrag



Anlage C. Zonale Anfangswerte





Anlage D. Zonale Endwerte





Anlage E. Auszug aus dem Bebauungsplan 10/32

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/32 "DRACHENFELS UND UMGEBUNG" FÜR KÖNIGSWINTER-ALTSTADT
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Schantel- und Spezialwirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus“ (aktuelle textliche Fassung Nr. 1)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,25 LE Grundflächenzahl, z. B. 1,0
OK 20/13 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, Angabe in Meter über Normalhöhenmaß (NNH)
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
Verkehrsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsweg besondere Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fußgängerbereich (siehe textliche Fassung Nr. 4.1)
A1 Zweckbestimmung Fußgängerbereich und 1 (siehe textliche Fassung Nr. 4.1 und 4.2)
A2 Zweckbestimmung Fußgängerbereich und 2 (siehe textliche Fassung Nr. 4.1 und 4.3)
private Bahnlinie
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Elektrizität
Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
unterirdische Stromleitung
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
Flurungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Sonstige Pflanzenflächen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mf Geh-, Fahr-, Leibrachrechten (GFL) für Versorgungsanlagen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 - Nr. 21 BauGB)
Erlaubnisse, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Darstellung ohne Normcharakter
Gebäude (Bestand)
Flurstücksgrenze
Flurstücksumman
Vermessung in Meter, z. B. 5,0 m
Höhepunkt, Höhe in Meter über Normalhöhenmaß (NNH)



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	BEHÖRDENBETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BEHÖRDENBETEILIGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 10.06.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschließen. Dieser Beschluss wurde am 16.06.2009 bekanntgemacht. Am 15.06.2010 hat der Planungs- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.	Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist am 24.06.2009 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt worden. Dieser Beschluss wurde am 15.06.2009 bekanntgemacht.	Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vollständig an der Aufstellung dieses Plans beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2010 bis 30.07.2010 zu jedemorts öffentlich in ausgedehnter Weise zur Einsichtnahme ausgestellt, was dem Inhalt des Aufstellungsbeschlusses bekanntgemacht werden können, am 19.06.2010 öffentlich bekanntgemacht.	Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung dieses Plans beteiligt.	Der Rat hat am 29.06.2010 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Königswinter, den 29.06.2010 (Stapel) - Bürgermeister -	Der Satzungsbeschluss ist am 29.06.2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung der Behörde bekanntgemacht worden. Königswinter, den 29.06.2010 (Stapel) - Bürgermeister -