



Gutachten

über die zonalen Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 28. September 2004 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt

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-Altstadt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ermittelt zu



Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m ²]
1	Hauptstraße - Fußgängerzone	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte ¹
2	Südliche und nördliche Hauptstraße	188,50
3	Drachenfelsstraße	187,00
4	Rheinallee	295,50
5	Westliche Altstadt	178,50
6	Bahnhofstraße	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte
7	Östliche Bahnhofstraße, Küferweg und In der Gais	143,00
8	Winzerstraße	168,00
9	Wilhelmstraße, östliche Bahnhofstraße, Am Palastweiher	153,00
10	Östliche Altstadt	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte
11	Gewerbegebiet	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte
12	Nördliche Hauptstraße	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte
13	Bahnhofsallee	111,50

¹ In den Bewertungszonen 1, 6, 10, 11 und 12 sind nach Erkenntnis des Gutachterausschusses keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten. Auf die Ermittlung zonaler Anfangswerte wurde daher verzichtet.



Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Endwert [EUR/m ²]
1	Hauptstraße - Fußgängerzone	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte ²
2	Südliche und nördliche Hauptstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
2a	Südliche Hauptstraße Bebauungsplan	192,50
3	Westliche Drachenfelsstraße - Rathausplatz	196,50
3a	Östliche Drachenfelsstraße	191,50
3b	Mittlere Drachenfelsstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
3c	Mittlere Drachenfelsstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
3d	Talstation	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
4	Rheinallee	300,00
5	Westliche Altstadt	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
5a	Westliche Altstadt – Generalkonsul-von-Weiß-Str.	184,50
5b	Westliche Altstadt – Altenberger Gasse	184,50
6	Bahnhofstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
7	Östliche Bahnhofstraße und In der Gais	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
7a	Küferweg und In der Gais	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
8	Winzerstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
8a	Winzerstraße Bebauungsplan	171,50
9	Wilhelmstraße	159,00
9a	Östliche Bahnhofstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
10	Östliche Altstadt	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
10a	Östliche Altstadt Bebauungsplan	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
11	Gewerbegebiet	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
12	Nördliche Hauptstraße	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte
13	Bahnhofsallee	116,00

² In den Bewertungszonen 1, 2, 3b, 3c, 3d, 5, 6, 7, 7a, 8, 9a, 10, 10a, 11 und 12 sind nach Erkenntnis des Gutachterausschusses keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten. Auf die Ermittlung zonaler Endwerte wurde daher verzichtet.



Zonen-Nr.	Bezeichnung	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m ²]
2a	Südliche Hauptstraße Bebauungsplan	4,00
3	Westliche Drachenfelsstraße - Rathausplatz	9,50
3a	Östliche Drachenfelsstraße (Bereich der Anfangswerte der Zone 3)	4,50
3a	Östliche Drachenfelsstraße (Objekt Küferweg 7a)	14,00 ³
3a	Östliche Drachenfelsstraße (Bereich der Anfangswerte der Zone 7)	48,50 ³
3a	Östliche Drachenfelsstraße (Bereich der Anfangswerte der Zone 9)	38,50 ³
4	Rheinallee	4,50
5a	Westliche Altstadt – Generalkonsul-von-Weiß-Str.	6,00
5b	Westliche Altstadt – Altenberger Gasse	6,00
8a	Winzerstraße Bebauungsplan	3,50
9	Wilhelmstraße	6,00
13	Bahnhofsallee	4,50

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

- Zonale Anfangswerte: 25.03.2017
- Zonale Endwerte: 25.03.2017

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

- Zonale Anfangswerte:

Für das Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“ (Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung 28.09.2004) wird der Qualitätsstichtag auf den 22.04.2003 (Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereiteten Untersuchungen) festgelegt.
- Zonale Endwerte: 25.03.2017

³ Nähere Erläuterungen (s. Abschnitt 14.2)

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



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Hinweise	12
2. Gebietsbeschreibung	16
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	16
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	17
3. Wertermittlungsstichtage	22
3.1 Wertermittlungsstichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse	22
3.2 Wertermittlungsstichtage für die Qualitätsbemessung	22
3.3 Anfangswerte.....	22
3.4 Endwerte	23
4. Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen	24
4.1 Ziel der Sanierung	24
4.2 Städtebauliche Ziele	24
4.3 Bebauung	25
4.4 Verkehrsanlagen	27
4.5 Öffentlicher Raum / Grün- und Freiflächen	28
4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen / öffentliche Einrichtungen	29
4.7 Tourismus.....	30
4.8 Einzelhandel	31
4.9 Zusammenstellung der Sanierungsmaßnahmen.....	31
4.10 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen	32
5. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	35
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	35
5.1.1 Vergleichswertverfahren.....	36
5.1.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)	36
5.1.1.2 Vergleichswertverfahren mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)	37
5.1.2 Nicht normierte Vergleichswertverfahren	39
5.1.2.1 Modell Niedersachsen	39
5.1.2.2 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).....	40
5.2 Wertbemessung	43



6.	Zone 9 – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	45
6.1	Zone 9 – Wilhelmstraße und östliche Bahnhofstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts	46
6.1.1	Qualitätsbestimmung.....	46
6.1.2	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	48
6.1.3	Wertermittlung	49
6.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	49
6.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße.....	50
6.1.4	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 9.....	50
6.2	Zone 9 – Wilhelmstraße – Ermittlung des zonalen Endwerts	51
6.2.1	Qualitätsbestimmung.....	51
6.2.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	52
6.2.3	Wertermittlungsverfahren	53
6.2.3.1	Bodenrichtwertverfahren	53
6.2.3.2	„Modell Niedersachsen“	54
6.2.3.3	Multifaktorenverfahren.....	56
6.2.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 9	58
7.	Zone 2 und 2a – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.....	60
7.1	Zone 2 – Nördliche und südliche Hauptstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts	61
7.1.1	Qualitätsbestimmung.....	61
7.1.2	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	63
7.1.3	Wertermittlung	63
7.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	63
7.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone).....	64
7.2	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 2.....	64
7.3	Zone 2a – Südliche Hauptstraße (Bebauungsplan) – Ermittlung des zonalen Endwerts.....	65
7.3.1	Qualitätsbestimmung.....	65



7.3.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	66
7.3.3	Wertermittlung	67
7.3.3.1	Bodenrichtwertverfahren	67
7.3.3.2	Modell Niedersachsen	68
7.3.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	69
7.3.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 2a	70
8.	Zone 3 und 3a – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.....	72
8.1	Zone 3 – Drachenfelsstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts	73
8.1.1	Qualitätsbestimmung.....	73
8.1.2	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	75
8.1.3	Wertermittlung	75
8.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	75
8.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone).....	76
8.1.4	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 3.....	76
8.2	Zone 3 – Westliche Drachenfelsstraße – Rathausplatz – Ermittlung des zonalen Endwerts.....	77
8.2.1	Qualitätsbestimmung.....	77
8.2.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	79
8.2.3	Wertermittlung	79
8.2.3.1	Bodenrichtwertverfahren	79
8.2.3.2	Modell Niedersachsen	80
8.2.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	81
8.2.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 3	83
8.3	Zone 3a – Östliche Drachenfelsstraße – Ermittlung des zonalen Endwerts.....	83
8.3.1	Qualitätsbestimmung.....	83
8.3.2	Darstellung des Endwertgrundstücks.....	85
8.3.3	Wertermittlung	85
8.3.3.1	Bodenrichtwertverfahren	85
8.3.3.2	Modell Niedersachsen	86
8.3.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).....	87



8.3.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 3a	89
9.	Zone 4 – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	90
9.1	Zone 4 – Rheinallee – Ermittlung des zonalen Anfangswerts	90
9.1.1	Qualitätsbestimmung.....	90
9.1.2	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	92
9.1.3	Wertermittlung	93
9.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	93
9.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone).....	93
9.2	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 4.....	94
9.3	Zone 4 – Rheinallee – Ermittlung des zonalen Endwerts	95
9.3.1	Qualitätsbestimmung.....	95
9.3.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	97
9.3.3	Wertermittlung	98
9.3.3.1	Bodenrichtwertverfahren	98
9.3.3.2	Modell Niedersachsen	98
9.3.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).....	99
9.3.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 4	101
10.	Zone 5, 5a und 5b – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	102
10.1	Zone 5 – Westliche Altstadt – Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	103
10.1.1	Qualitätsbestimmung.....	103
10.1.2	Darstellung der Anfangswertzone	105
10.1.3	Wertermittlung	106
10.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	106
10.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße.....	106
10.1.4	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 5.....	107
10.2	Zone 5a – Generalkonsul-von-Weiß-Straße – Ermittlung des zonalen Endwerts	108
10.2.1	Qualitätsbestimmung.....	108
10.2.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	109



10.2.3	Wertermittlung	109
10.2.3.1	Bodenrichtwertverfahren	109
10.2.3.2	„Modell Niedersachsen“	110
10.2.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).....	111
10.2.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 5a	113
10.3	Zone 5b – Altenberger Gasse – Ermittlung des zonalen Endwerts	113
10.3.1	Qualitätsbestimmung.....	113
10.3.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	115
10.3.3	Wertermittlung	115
10.3.3.1	Bodenrichtwertverfahren	115
10.3.3.2	„Modell Niedersachsen“	116
10.3.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).....	116
10.3.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 5b	119
11.	Zone 7 und 3a - Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	120
11.1	Zone 7 – Östliche Bahnhofstraße, Küferweg, In der Gais – Ermittlung des zonalen Anfangswerts	121
11.1.1	Qualitätsbestimmung.....	121
11.1.2	Darstellung des Anfangswertgrundstücks	122
11.1.3	Wertermittlungsverfahren	123
11.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	123
11.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße.....	124
11.1.4	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 7.....	124
11.2	Zone 3a – Ermittlung des zonalen Endwerts	125
12.	Zone 8 und 8a – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.....	126
12.1	Zone 8 – Winzerstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts	126
12.1.1	Qualitätsbestimmung.....	126
12.1.2	Darstellung des Anfangswertgrundstücks	128
12.1.3	Wertermittlung	129
12.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	129



12.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße.....	129
12.1.4	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 8.....	130
12.2	Zone 8a – Winzerstraße (Bebauungsplan) – Ermittlung des zonalen Endwerts	130
12.2.1	Qualitätsbestimmung.....	130
12.2.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	132
12.2.3	Wertermittlung	132
12.2.3.1	Bodenrichtwertverfahren	132
12.2.3.2	„Modell Niedersachsen“	133
12.2.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).....	134
12.2.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 8a	135
13.	Zone 13 – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	137
13.1	Zone 13 – Bahnhofsallee – Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	137
13.1.1	Qualitätsbestimmung.....	137
13.1.2	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	139
13.1.3	Wertermittlung	139
13.1.3.1	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts.....	139
13.1.3.2	Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone).....	140
13.2	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 13.....	140
13.3	Zone 13 – Bahnhofsallee – Ermittlung des zonalen Endwerts	141
13.3.1	Qualitätsbestimmung.....	141
13.3.2	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	142
13.3.3	Wertermittlung	143
13.3.3.1	Bodenrichtwertverfahren	143
13.3.3.2	„Modell Niedersachsen“	143
13.3.3.3	Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).....	144
13.3.4	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 13	146
14.	Besonderheiten im Bereich des Bebauungsplanes 10/36	147
14.1	Grundstücke der Anfangswertzone 9, die der Endwertzone 3a zugeordnet wurden....	147
Anlage A.	Übersichtsplan	151



Anlage B.	Katasterkarte	152
Anlage C.	Zonale Anfangswerte.....	153
Anlage D.	Zonale Endwerte	154
Anlage E.	Geförderte Privatgebäude (Städtebauförderung).....	155
Anlage F.	Geförderte Privatgebäude (Abschreibungen §§ 7h, 10f EStG)	156
Anlage G.	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10/11.....	157
Anlage H.	Auszug aus dem Bebauungsplan 10/14	158
Anlage I.	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10/34.....	159
Anlage J.	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10/36.....	160
Anlage L.	„Modell Niedersachsen“ zur Ableitung des zonalen Endwerts	161



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. Sie beziehen sich also nur auf den reinen Bodenwert.

$$\begin{array}{c} \boxed{\text{Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung}} \\ = \\ \boxed{\begin{array}{c} \text{Endwert} \\ \text{(Bodenwert, der sich durch die} \\ \text{rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt)} \end{array}} \\ - \\ \boxed{\begin{array}{c} \text{Anfangswert} \\ \text{(Bodenwert, der sich ergeben würde,} \\ \text{wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch} \\ \text{durchgeführt worden wäre)} \end{array}} \end{array}$$

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 Lagemerkmalen weitgehend überein-



stimmen (Anfangs- bzw. Endwertzonen), und als besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB beschlossen.⁵ Die quadrometerbezogenen 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 sind dies die Zonen 1, 6, 10, 11 und 12 (Anfangswerte) bzw. die Zonen 1, 2, 3b, 3c, 3d, 5, 6, 7, 7a, 8, 9a, 10, 10a, 11, 12 (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.

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

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

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



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.

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 einzel-

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.



nen 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 Altstadt von Königswinter liegt zwischen Rhein und Drachenfelsgipfel. Sie ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft.⁹

Königswinter, mit einer Fläche von ca. 7.620 ha und ca. 42.000 Einwohnern, wovon etwa ca. 4.500 Einwohner in der Altstadt (Einwohnerzahl nach Angabe des Rhein-Sieg-Kreises zum 31.03.2016) zu finden sind, ist ein beliebtes Ausflugsziel am Rhein. Das Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt umfasst den gesamten Altstadtbereich.

Das Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt befindet sich etwa 20 km südlich des Stadtzentrums der Kreisstadt Siegburg und 15 km südöstlich der Bundesstadt Bonn. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen weitere starke Mittelzentren (Bad Honnef, Sankt Augustin und Hennef). Das Sanierungsgebiet umfasst den mittelalterlichen Stadtkern, der bis heute sehr dicht bebaut und von engen Gassen geprägt ist. Darüber hinaus gehören weitere, gemischt geprägte Siedlungsbe-
reiche dazu, die sich an die historische Altstadt angliedern.

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

Nutzung:

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet dienen vorwiegend dem Wohnen und der touristischen Nutzung. Die Stadt Königswinter verfügt über viele Ausflugsziele, die von der Altstadt teils fußläufig erreichbar sind. Im Bereich der Hauptstraße, der Bahnhofstraße, der Rheinallee und der Drachenfelsstraße gibt es zudem Einzelhandelsnutzungen. Im nördlichen Bereich sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Der Kern des Sanierungsgebietes wird vorrangig durch die Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt.

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-Altstadt zum größten Teil als Brückenbauwerk den östlichen Abschluss des Sanierungsgebietes 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 Straßenbahnlinie 66 in Richtung Bad Honnef, Bonn und Siegburg sowie auch die Buslinie 521 von Königswinter „Bahnhof“ bis Königswinter-Oberpleis „Busbahnhof“.

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



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:

Der Kern des Sanierungsgebietes ist geprägt durch eine geschlossene Bebauung (mittelalterliche Strukturen) sowie einer aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Mischgebieten (teils gründerzeitliche Strukturen). 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 dann 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 Bewertungszone eingegangen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet:

Die Fläche des Sanierungsgebietes beträgt ca. 47 ha. Die Fläche schließt sowohl die historische Altstadt als auch die angrenzenden Bereiche mit ein, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der Altstadt stehen.

Im Oktober 2002 beschäftigte sich der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter erstmals mit der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme. Am 07.04.2003 hat der Rat der Stadt Königswinter beschlossen, für die Altstadt die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen zu lassen. Der Beschluss wurde am 23.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die dabei festgestellten städtebaulichen Missstände führten zur örtlichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zu einer ersten Fassung des städtebaulichen Erneuerungskonzepts im Jahre 2003. Im Juli 2003 erfolgte dann die Erweiterung des Untersuchungsgebietes im östlichen Bereich (Friedhofsgebiet). Am 12.07.2004 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Königswinter-Altstadt“ nach § 142 BauGB. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung (Besonderes Sanierungsverfahren). Der Beschluss wurde am 28.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Für den Bereich des Sanierungsgebiets enthält der Flächennutzungsplan von Königswinter die Darstellung Kerngebiet und gemischte Baufläche. Der Flächennutzungsplan ist durch die Bezirks-



regierung am 21.12.1973 genehmigt und am 23.04.1974 ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine sanierungsbedingte Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erfolgt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Vor Beginn der Sanierung lagen für das Sanierungsgebiet nur zwei Bebauungspläne vor. Das waren der qualifizierte Bebauungsplan 10/14 „Altenberger Gasse/Tomberger Straße/Düsseldorfer Hof“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, rechtskräftig seit dem 13.11.1984 (s. **Anlage J**), sowie der einfache Bebauungsplan 10/11 „Westfalahof/Am Stadtgarten“ im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, rechtskräftig seit dem 19.04.1990 (s. **Anlage I**). Des Weiteren existieren im Sanierungsgebiet diverse Fluchtlinienpläne, die letztlich Straßen- und Baufluchtlinien festlegen. Die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich im Übrigen nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Inzwischen liegen Teile der Bewertungszonen 2a, 3b und 10a im Geltungsbereich des gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 10/34 „Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße“, welcher am 12.06.2012 in Kraft getreten ist (s. **Anlage K**). Planungsanlass war der dringende Bedarf, Art und Maß der baulichen Nutzung im Stadtkernbereich von Königswinter planungsrechtlich so festzusetzen, dass die gewachsenen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden (insbesondere Ordnung der rückwärtigen Innenhofflächen); weiterer Anlass bestand in der dringend erforderlichen Ordnung der Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für die Flächen an der Drachenfelsstraße „Kerngebiet“, für die Flächen an der südlichen Hauptstraße „Mischgebiet“ und für die Flächen an der Grabenstraße „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Zudem sind im Bereich der Straße „Kleiner Graben“ Stellplatzflächen und Garagenflächen festgesetzt. Zur Erreichung der Sanierungsziele wurde es erforderlich, konkrete Festsetzungen insbesondere zur Entwicklung der Bereiche „Kleiner Graben“ zu treffen. Auch für die weiteren Grundstücke setzt der Bebauungsplan die Ziele der städtebaulichen Entwicklung klar fest. Zur Sicherung der traditionellen Baufluchten, die in den entsprechenden Fluchtlinienplänen festgesetzt worden sind, insbesondere in den Straßen „Hauptstraße, Drachenfelsstraße, Grabenstraße“, wurden im Bebauungsplan entsprechende Baulinien festgesetzt.

Weiterhin liegen inzwischen Teile der Bewertungszonen 3a, 7a und 8a im Geltungsbereich des gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 10/36 „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“, welcher am 22.06.2012 in Kraft getreten ist (s. **Anlage L**). Planungsanlass war der Wettbewerb für eine städtebaulich angemessene Entwicklung des Gebietes mit dem Ziel, die Lagegunst an der touristischen Hauptwegebeziehung angemessen zu nutzen und gleichzeitig die Königswinterer Altstadt als touristische Destination attraktiv zu gestalten. Zudem sollte die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für die Flächen an der Drachenfelsstraße sowie der westlichen Winzerstraße „Kerngebiet“ und für die Flächen an der östlichen Winzerstraße sowie am Küferweg „Mischgebiet“ fest. Zudem sind im Bereich des geplanten Bahnübergangs Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit Rechtskraft des Sanierungsbe-



bauungsplans 10/36 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 10/11 „Westfalenhof/Am Stadtgarten“ sowie die entsprechenden Fluchtlinienpläne für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht mehr anzuwenden.

Durch die Sanierungsbebauungspläne 10/14 und 10/36 hervorgerufene Werterhöhungen werden bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt.

Demzufolge beurteilt sich für den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB und im übrigen Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Gestaltungssatzung:

Der Sanierungsbereich liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Königswinter-Altstadt vom 16.11.2005 (zuletzt geändert durch Satzung vom 17.06.2009). Die Satzung wurde in der Ratssitzung am 07.11.2005 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Durch das Inkrafttreten dieser Satzung trat die „Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Ortsbildes in der Stadt Königswinter“ vom 25.03.1977 außer Kraft. Unberührt bleiben hierbei Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Bodenrichtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der Einzelgrundstücke durch eingetragene Baulasten 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**

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen - mit Ausnahme der Straße „In der Gais“ - keine Beiträge nach § 127 Abs. 1 BauGB (Erschließungsbeiträge) und § 26 Abs. 1 KAG (Straßenausbaubeiträge) aus. Die für den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung maßgebliche Erschließungsbeitragssatzung datiert vom 18.06.1979. Sie trat am 27.07.1979 in Kraft. Gleichzeitig trat die Satzung der Stadt Königswinter über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.06.1970 in der zuletzt gültigen Fassung außer Kraft. Die Straßenausbaubeitragssatzung wurde am 21.05.1986 vom Stadtrat beschlossen und trat am 24.06.1986 in Kraft. Zuletzt wurde sie durch Satzung vom 08.05.2014 geändert.

Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135a Abs. 3 BauGB (Naturschutzbeiträge) fielen ebenfalls nicht an, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) der



§ 135a BauGB nicht anzuwenden ist (§ 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG). Dementsprechend werden die zonalen Anfangswerte bezüglich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge beitrags- und abgabenfrei ermittelt.

– **Sanierungsbeeinflusster Zustand**

Bei der „Altenberger Gasse“ und der „Wilhelmstraße“ handelte es sich um Ausbaumaßnahmen im Sinne des § 26 Abs. 1 KAG. 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. Für die „Generalkonsul-von-Weiß-Str.“ handelt es sich nicht um eine Ausbaumaßnahme im Sinne der § 26 Abs. 1 KAG, da hier nur der Straßenbelag erneuert wurde und zudem schon 1980 nach entsprechender Umgestaltung KAG-Beiträge erhoben wurden. 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 also der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 25.03.2017 zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der 22.04.2003 (Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen).

Für die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne 10/11 und 10/14 nach § 30 Abs. 3 bzw. Abs. 1 BauGB und ansonsten nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.¹⁰ Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbau-

¹⁰ Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 enthält allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.



land einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden keine zonalen Anfangswerte abgeleitet, da die Grundstücke nur vereinzelt vorkommen.

Die Bewertungsobjekte sind jedoch überwiegend bebaut bzw. bebaubar und erschlossen. Deshalb sind die Grundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 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).

Wie in Abschnitt „2.2 Rechtliche Gegebenheiten – Festsetzungen im Bebauungsplan“ bereits beschrieben, ist das Sanierungsgebiet in Teilen mit den Bebauungsplänen 10/14, 10/34 und 10/36 überplant. Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne wird das Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Für die übrigen Grundstücke im Sanierungsgebiet bestimmt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Für Grundstücke, die nach der Sanierung weiterhin als Rohbauland einzustufen sind, wurden entsprechend der Vorgehensweise bei den Anfangswerten keine zonalen Endwerte abgeleitet, da derartige Grundstücke nur vereinzelt vorkommen.

Da die Grundstücke überwiegend bebaut bzw. bebaubar und erschlossen sind, sind die Grundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Entwicklungszustände des Bodens gemäß § 5 ImmoWertV

- **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. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.¹¹

¹¹ BGH, Urteil vom 14.06.1984 – III ZR 41/83 –, juris, Rdnr. 33 mit Verweis auf ältere Rechtsprechung.



3. Wertermittlungstichtage

3.1 Wertermittlungstichtag 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 die 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 Wertermittlungstichtage für die Qualitätsbemessung

3.3 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 07.04.2003 der Beginn vorbereitender Untersuchungen für das spätere Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Es ist davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung im gesamten Altstadtbereich 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 22.04.2003, zugrunde gelegt.



3.4 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. 47 ha. Die Fläche schließt sowohl die historische Altstadt als auch die angrenzenden Bereiche mit ein, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der Altstadt stehen.

Im Oktober 2002 beschäftigte sich der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter erstmals mit der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme. Am 07.04.2003 hat der Rat der Stadt Königswinter beschlossen, für die Altstadt die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen zu lassen. Die dabei festgestellten städtebaulichen Missstände führten zur örtlichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zu einer ersten Fassung des städtebaulichen Erneuerungskonzepts im Jahre 2003. Im Juli 2003 erfolgte dann die Erweiterung des Untersuchungsgebietes im östlichen Bereich (Friedhofsgebiet). Am 28.09.2004 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Königswinter-Altstadt“ nach § 142 BauGB. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 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 liegen im Wesentlichen der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt¹² zugrunde.

4.2 Städtebauliche Ziele

Das grundsätzliche Ziel der Sanierung stellte die zukünftige Entwicklung der Altstadt dar. Im Vordergrund standen dabei folgende Aspekte:

- Stärkung der touristischen Funktionen: oberste Priorität hatte dabei die Aufwertung der „Tourismusmeile“ zwischen Rheinufer/ehemaliger Berliner Platz (heute SEA LIFE) und der Talstation der Drachenfelsbahn,
- qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion, insbesondere für eine junge Klientel und für älterer Mitbürger,
- Behebung städtebaulich-struktureller Probleme („verbaute“ Hinterhöfe) zur Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sanierung des Gebäudebestandes und Schließung baulicher Lücken im Stadtgefüge,
- gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- Erarbeitung und Umsetzung der Konzeption für den Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden,

¹² Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Altstadt; Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH



- Stärkung des Einzelhandels zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes und der Funktion als Mittelzentrum,
- Schaffung von Parkplätzen,
- Verbesserung der Erschließungssituation, insbesondere im Bereich „Kleiner Graben“, als attraktive Anbindung an die Fußgängerzone,
- Sicherung des Arbeitsstandortes Altstadt sowohl für den Dienstleistungsbereich, den Tourismus als auch Bildung bzw. Weiterbildung.

4.3 Bebauung

Wohnen

Der Stadtkern ist im Wesentlichen in geschlossener Bauweise bebaut. Die Bebauung ist bis auf einzelne Ausnahmen im Bereich der Rheinpromenade und der westlichen Altstadt überwiegend mittelalterlich geprägt. Die Bebauung weist in diesem Bereich – wie auch in der Wilhelmstraße – erhebliche Mängel auf. Zudem gehen die dichte Bebauung und die intensive Nutzung der Höfe in diesem Bereich mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad einher. Etwa die Hälfte aller Hauptgebäude in der historischen Altstadt Königswinter steht unter Denkmalschutz. Der Zustand und die Gestaltung dieser denkmalgeschützten Häuser entsprechen jedoch in großen Teilen nicht den Denkmalvorschriften.

Neben dem mittelalterlichen Stadtkern umfasst das Sanierungsgebiet auch Mischgebiete gründerzeitlicher Stadterweiterung. In diesen Bereichen lockert sich die Bebauung und Nutzungsdichte auf. Insgesamt sind hier nur vereinzelt städtebauliche Missstände gegeben.

Viele erhaltungswürdige Gebäude waren vom Verfall bedroht und störten das städtebauliche Gesamtbild. Zudem war die Gestaltung des Wohnumfeldes zum Teil mangelhaft und für Familien nicht attraktiv.

Insgesamt gab es vor der Sanierung des Gebietes hinsichtlich der Bausubstanz einige Defizite. 21% der Gebäude fielen unter die Kategorie schlechte und sehr schlechte Bausubstanz, 54% der Gebäude waren als durchschnittlich zu bewerten, die restlichen 25% waren in gutem bis sehr gutem Zustand¹³.

¹³ Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Altstadt, S. 7



Abbildung 1

Brandruine an der Bahnhofstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 2

Wohnhaus Mirbachstraße
(Aufnahme 2004)

Eine qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion, insbesondere für eine junge Klientel, konnte im Rahmen der Sanierung nur punktuell realisiert werden. Ebenso wenig konnten städtebaulich-strukturelle Probleme („verbaute“ Hinterhöfe) behoben und eine durchgreifende Sanierung des Gebäudebestandes erreicht werden.

Gewerbe

Wesentlich sind hier die Entwicklungen der Flächen der Firma Hayes Lemmerz als gewerbliche Nutzung und des Baustoffhandel Jass sowie der Dachdeckerei Jacobi als Wohnnutzung. Das Areal der Firma Hayes Lemmerz bildet im Norden den Abschluss des Sanierungsgebietes und steht als einzige Fläche in der Altstadt einer geschlossenen zusammenhängenden gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Bis zum Wertermittlungsstichtag ist jedoch keine abschließende Lösung für die Nutzung der Fläche gefunden worden. Ebenso konnte die Fläche der Firma Jass keiner Wohnnutzung zugeführt werden.



Abbildung 3

Gelände der Firma Jass an der Bahnhofstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 4

Industriegelände der Firma Hayes Lemmerz
(Aufnahme 2004)

4.4 Verkehrsanlagen

Geprägt wird die Königswinterer Altstadt vor allem durch die vierspurige Bundesstraße B 42, die zum größten Teil als Brückenbauwerk den östlichen Abschluss des Sanierungsgebietes markiert, durch die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG, die die östliche und westliche Altstadt voneinander trennt, sowie durch die Rheinuferpromenade, an der neben der Straßenbahnlinie 66 auch die Buslinie 521 verkehrt. Konflikte zwischen Fußgängern und dem motorisierten Verkehr gab es im Besonderen in der Drachenfelsstraße, der südlichen Hauptstraße und an der Rheinpromenade.

Wichtige Sanierungsziele waren hier besonders die Schließung der das Sanierungsgebiet trennenden PKW-Bahnübergänge, der Bau von Unterführungen speziell an der Verbindungsstraße zwischen Rhein und Talstation, der Bau einer Ersatzstraße parallel zu den Bahngleisen (inkl. Lärmschutzmaßnahmen) sowie der Rückbau der Drachenfelsstraße und einem Teil der Hauptstraße zu einer verkehrsberuhigten Zone nach Fertigstellung der Ersatzstraße.

Weitere geplante Maßnahmen waren die Bildung einer Ringstraße als Verbindung zwischen Winzerstraße und Palastweiher, die Neugliederung der Grabenstraße (Parkbuchten, verbreiterte Gehwege, evtl. Einbahnstraße), die Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes durch attraktivere Gestaltung des Straßenraumes (Straßenbelag, Beleuchtung, Stadtmöblierung) und Neuordnung der Stellplatzsituation (öffentliche Parkplätze) im Kleinen Graben, die Öffnung der Wilhelmstraße für den Zweirichtungsverkehr (Umgestaltung inkl. Schaffung von Parkplätzen sowie Bau einer Gabionenwand), der Bau einer neuen Straße östlich der Bahntrasse zur Erschließung des Hayes-Lemmerz-Geländes, die Erweiterung des P+R-Angebotes auf dem Hayes-Lemmerz-Gelände sowie die Erweiterung des Stellplatzangebots für Kurzzeitparker.

Ein Großteil dieser Ziele konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht umgesetzt werden.



Abbildung 5
Fußgängerübergang Küferweg
(Aufnahme 2004)



Abbildung 6
Bahnübergang Bahnhofstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 7

Bahnübergang Drachenfelsstraße
(Aufnahme 2004)

4.5 Öffentlicher Raum / Grün- und Freiflächen

Der öffentliche Raum in der mittelalterlichen Kernstadt ist geprägt durch schmale, enge Gassen mit geringer Aufenthaltsqualität. Private Freiflächen vor bzw. neben den Wohnhäusern sind zum größten Teil zu Stellplätzen umfunktioniert worden. Die Fußgängerzone lädt wie auch die Drachenfelsstraße und die südliche Hauptstraße nicht zum Verweilen ein. Es fehlt ein einheitliches, niveaivolles Erscheinungsbild.

Im Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt standen 2004 ausreichend nutzbare, wenn auch nicht mehr zeitgemäß gestaltete Grünflächen wie beispielsweise die Grünflächen an der Rheinpromenade, der Berliner Platz – für den jedoch schon eine nachfolgende bauliche Nutzung mit einem SEA LIFE-Center vorgesehen war -, der Park am Haus Bachem sowie der Friedhof am Palastweiher zur Verfügung. Diese sollten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme lediglich aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Zudem sollte die Grünfläche der ehemaligen pakistanischen Botschaft für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Plätze hingegen sind im mittelalterlichen Stadtkern rar. Der historische Rathausplatz galt als einzige größere Freifläche im inneren Stadtgefüge, die jedoch als Parkplatzfläche untergenutzt war.



Abbildung 8
Berliner Platz
(Aufnahme 2004)



Abbildung 9
Park Haus Bachem
(Aufnahme 2004)



Abbildung 10
Rathausplatz
(Aufnahme 2004)

Ein weiterer Punkt ist die Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes, der seiner Funktion als Entree zur Altstadt gerecht werden sollte.

Diese Ziele konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme größtenteils umgesetzt werden.

4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen / öffentliche Einrichtungen

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bestanden kaum Freizeit- und Kulturangebote im Gebiet. Die einzige kulturelle Einrichtung war das Siebengebirgsmuseum, das jedoch keine überregionale Ausstrahlung besaß. Soziale Einrichtungen befanden sich – außer dem Krankenhaus, das aufgegeben werden sollte, zweier Kindergärten und einer Turnhalle am Palastweiher - nur in mittlerer Entfernung zum Sanierungsgebiet. Öffentliche Spielplätze gab es im Sanierungsgebiet keine.



Abbildung 11
Siebengebirgsmuseum
(Aufnahme 2004)

In der Altstadt befanden sich zudem wichtige öffentliche Einrichtungen, wie das am Rathausplatz gelegene Rathaus mit Teilen der Stadtverwaltung, das Standesamt sowie das Amtsgericht in der Drachenfelsstraße.

Zudem befanden sich im Sanierungsgebiet die Freiwillige Feuerwehr und das Rote Kreuz.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme konnten die bauliche Erweiterung und der Umbau des Siebengebirgsmuseums realisiert werden. Zudem konnten ein öffentlicher Spielplatz im Park Villa Leonhart und ein Altenheim eröffnet werden. Hierfür musste jedoch der Krankenhausstandort aufgegeben werden.

4.7 Tourismus

Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für die Altstadt von Königswinter ist der Tourismus. Als touristische Hauptachsen sind hierbei das Rheinufer sowie die Drachenfelsstraße als Verbindungsachse zwischen Rhein und Talstation der Drachenfelsbahn zu sehen. Das Sanierungsverfahren sollte dazu dienen, die Altstadt von Königswinter auch langfristig touristisch attraktiv zu erhalten.

Dies sollte insbesondere durch die bauliche Aufwertung der Talstation, durch deutliche Maßnahmen in der Drachenfelsstraße, die sich in einem baulich-funktional sehr schlechten Zustand befand, durch die Aufwertung der Hotel- und Gastronomiebetriebe sowie durch die Öffnung des Geländes der ehemaligen pakistanischen Botschaft (Villa Leonhart) erreicht werden.



Abbildung 12
Drachenfelsstraße/Talstation
(Aufnahme 2004)



Abbildung 13
Hotel/Restaurant an der Drachenfelsstraße
(Aufnahme 2004)

Ein Großteil dieser Ziele konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht umgesetzt werden. Zwar wurden teilweise marode Gebäude abgerissen, jedoch konnte aufgrund der Verzögerung des Baus der Bahnunterführung an der Drachenfelsstraße keine Neubebauung realisiert werden. Teilweise wurden jedoch Hotel- und Gastronomiegebäude wie beispielsweise das Drachenfelshotel an der Rheinpromenade saniert und damit das Umfeld verbessert. Das ehemalige Botschaftsgelände konnte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.



4.8 Einzelhandel

Um fundierte Grundlagen für Entscheidungen im Bereich der Einzelhandelsentwicklung zu bekommen, hat die Stadt Königswinter ein Einzelhandelsgutachten¹⁴ für den Talraum erstellen lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens haben in die Rahmenplanung Einzug gefunden. So sollte das Sanierungsverfahren u.a. dazu dienen, das Nahversorgungsangebot in der Altstadt zu verbessern und den Einzelhandel in der Fußgängerzone zu stärken.

Dies sollte insbesondere durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen, die Verminderung der Leerstände sowie durch ein zusätzliches Parkplatzangebot erreicht werden.

Weiterhin sollte das Angebot der zentralrelevanten Sortimente in der Altstadt erhöht werden. Als mögliche Standorte kamen hierfür die brach liegende Fläche „Am Palastweiher“, das südliche Areal der Firma Hayes Lemmerz sowie das Grundstück der Baustoffhandlung Jass in Frage.

Die angestrebten Ziele konnten in der Sanierung nicht umgesetzt werden.



Abbildung 14
Hauptstraße/Fußgängerzone
(Aufnahme 2004)

4.9 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 die Altstadt langfristig touristisch attraktiv zu halten:

- Neugestaltung und bauliche Aufwertung der Drachenfelsstraße (1. BA zwischen Rheinallee und Hauptstraße); Fertigstellung 2014,
- die Umgestaltung des Parks der Villa Leonhart; Fertigstellung 2009.

¹⁴ Einzelhandelskonzept für den Talraum der Stadt Königswinter; ECON-CONSULT Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG (Stand April 2004)



Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Die bauliche Erweiterung und der Umbau des Siebengebirgsmuseums; Fertigstellung 2011.

Öffentlicher Raum

- Teilweise Schaffung eines einheitlichen, niveaувollen Erscheinungsbildes realisiert durch die Neugestaltung der Altenberger Gasse (Fertigstellung 2007) und der Generalkonsul-von-Weiß-Straße; (Fertigstellung 2013) ; Anmerkung: Die Generalkonsul-von-Weiß-Straße wurde nicht neu gestaltet, sondern hat lediglich eine neue Fahrbahn (Unterbau und bituminöse Deckschicht) erhalten,
- Aufwertung des Rathausplatzes und der öffentlichen Grünanlagen Park am Haus Bachem (realisiert in 2014/2015),
- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes (errichtet im Park Villa Leonhart; Fertigstellung 2009),
- Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes (Umgestaltung Bahnhofsallee und Bahnhofsvorplatz; Fertigstellung 2014).

Verkehr

- Umgestaltung der Wilhelmstraße zwischen Bahnhofstraße und Schützenstraße (inkl. Schaffung von Parkplätzen sowie Bau einer Gabionenwand; Fertigstellung 2013).

Zudem konnten einzelne größere private Baumaßnahmen realisiert werden:

- SEA LIFE-Center,
- La Remise (Einrichtungshaus mit öffentlich nutzbarem, privat bewirtschafteten Parkplatz),
- Errichtung eines Altenheims (Fertigstellung 2015) – dafür wurde der Krankenhausstandort aufgegeben,
- Wohnprojekt der WWG an der südlichen Hauptstraße,
- Wohnprojekt an der Bahnhofstraße durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis,
- Wohnprojekt an der Generalkonsul-von-Weiß-Straße durch den Privatinvestor NCC.

4.10 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen

Aus folgenden sanierungsbedingten Erwartungen und Maßnahmen sind für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“ 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 Zu-



schüsse 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 einige Straßen und Plätze neu ausgebaut. Damit konnten vorhandene Straßenschäden beseitigt werden und teilweise die Ansehnlichkeit der betroffenen Straßenzüge verbessert werden. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf den Bodenwert sind nach Auffassung des Gutachterausschusses unterschiedlich zu bewerten:

- Der Rathausplatz wurde umgestaltet. Der Parkplatz wurde aufgegeben, der Bodenbelag erneuert sowie hergerichtet. Zum Wertermittlungstichtag 25.03.2017 war der Platz neu ausgebaut und neu gestaltet. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind hieraus resultierende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten.
- Die Wilhelmstraße zwischen Bahnhofstraße und Schützenstraße wurde umgestaltet. Die Parksituation wurde aufgewertet und eine Gabionenwand zwischen Parkplätzen und Bahntrasse errichtet. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind hieraus resultierende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten.
- Die Generalkonsul-von-Weiß-Str. hat eine neue Fahrbahndecke (Unterbau und bituminöse Deckschicht) erhalten; die Altenburger Gasse wurde ebenfalls saniert und aufgewertet. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind hieraus resultierende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

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 Ruhezonen, Schaffung von Gestaltungselementen, Verkehrsberuhigung).

- Durch Modernisierungsmaßnahmen (Gebäudesanierungen, Gebäudeinstandsetzung) sind in Teilen des Sanierungsgebiets Umfeldverbesserungen eingetreten.
- Im Frühjahr 2005 wurde die Brandruine an der Bahnhofstraße niedergelegt. Das Gebäude war in abbruchreifem Zustand.
- Im Jahr 2014 wurden in der südlichen Hauptstraße die Brandruine sowie die beiden benachbarten Gebäude niedergelegt. Diese Gebäude befanden sich Ende der 90er Jahre in einem "leicht vernachlässigten baulichen Zustand". Die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter (WWG) hat die Grundstücke mit aufstehendem Gebäude daher im Rahmen der Sanierung erworben und die Niederlegung geplant und durchgeführt. An der Stelle des abgerissenen Gebäudeteils ist ein Neubau errichtet worden (Wohn- und Geschäftsräume).



Planungsvorteil

Darunter versteht man die planerische Änderung 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 Änderung 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 führen muss.

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

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

- Aufstellung der Sanierungsbebauungspläne Nr. 10/34 „südliche Grabenstraße und Hauptstraße“ und Nr. 10/36 „Drachenfelsstraße und Winzerstraße“.

Von den Eigentümern 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 Teilsatz 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

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.¹⁵ Die allgemein anerkannten Grundsätze der ImmoWertV müssen jedoch bei jeder Wertermittlung beachtet werden.¹⁶ 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 ImmoWertV). 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-Altstadt 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 diesbezüglich das Modell Niedersachsen und das Multifaktorenverfahren zur Anwendung.

¹⁵ BVerwG, Beschluss vom 18.02.2014 – 4 B 46/13 –, juris, Rdnr. 6.

¹⁶ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.05.2002 – 4 C 6/01 – juris, Rdnr. 21.



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 außer Acht zu lassen sind, kommen als Vergleichspreise nur Kaufpreise von unbebauten Grundstücken in Frage. Sanierungsgebiete sind aber überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise für gewöhnlich aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i. d. R. werden 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).

Findet sich im Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke, können prinzipiell auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten (Vergleichsgebiete) herangezogen werden (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Als Vergleichsgebiete für die Ermittlung von zonalen Anfangswerten kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Auch diese Vorschrift hilft nicht immer weiter, da oftmals entsprechende Vergleichsgebiete fehlen. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier nur selten vorkommen.

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.

Liegen aus dem Sanierungsgebiet nicht genügend sanierungsbeeinflusste Vergleichspreise vor, kann für die Ermittlung von zonalen Endwerten wiederum auf geeignete Kaufpreise aus Vergleichsgebieten zurückgegriffen werden.



Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Frage, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen mit dem Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung vergleichbar sind und insbesondere keine städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB (mehr) aufweisen.

Für das Vergleichspreisverfahren zur Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten steht indes aus dem Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung. Für den Zeitraum vom Qualitätsstichtag der Anfangswerte 22.04.2003 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 lassen sich aus dem gesamten Sanierungsgebiet lediglich drei sanierungsunbeeinflusste bzw. vier sanierungsbeeinflusste Kaufpreise für unbebaute Grundstücke angeben. Ebenso wenig stehen geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke aus Gebieten außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets zur Verfügung. Die vorliegenden Vergleichspreise reichen nach Auffassung des Gutachterausschusses für eine hinreichend sichere Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten nicht aus. Das Vergleichspreisverfahren wird daher nicht herangezogen.

5.1.1.2 Vergleichsverfahren mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

Zonale Anfangs- und Endwerte können im Vergleichsverfahren – 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 bereits für den Zeitpunkt der Vorwirkung der Sanierungssatzung „Besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte)“ und erstmals Anfang des Jahres 2007 so bezeichnete „Besondere Bodenrichtwerte (prognostizierte Neuordnungswerte)“ auf der Grundlage eines detaillierten Rahmenplans vom Gutachterausschuss 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 konjunkturbedingte Bodenwertsteigerung von rd. 4,3% für Wohnbaugrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Grundstücksmarktbericht 2017, Seite 85)¹⁷ bzw. von rd. 2,3% für geschäftlich genutzte Grundstücke. Die Ergebnisse sind nach Auffassung des Gutachterausschusses auch auf die Bewertungszonen des Sanierungsgebiets Königswinter-Altstadt 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 01.01.2017 abgeleiteten Bodenrichtwerts „Brandstraße“ und des innerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen, zum Stichtag 20.10.2016 abgeleiteten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts „Hauptstraße (Fußgängerzone)“ durchgeführt. Das zusätzliche Verfahren dient allein der Plausibilitätsprüfung der zuvor ermittelten zonalen Anfangswerte, da die Anforderungen an die Berücksichtigung der sanierungsrechtlichen Gegebenheiten nicht vollends erfüllt sind. Bei seiner Durchführung sind sowohl Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt wie auch Abweichungen in der Lage zu berücksichtigen.

¹⁷ 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.



5.1.2 Nicht normierte Vergleichswertverfahren

Neben dem Bodenrichtwertverfahren werden für die Ermittlung der zonalen Endwerte im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung weitere – nicht normierte – Wertermittlungsverfahren herangezogen. Zur Anwendung kommen das sogenannte Modell Niedersachsen sowie ein eigens entwickeltes Multifaktorenverfahren (RSK-Modell).

Beide Wertermittlungsverfahren weichen 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 eines Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrage nach vergleichbarer Größenordnung, wie bei den Anfangs- und Endwerten häufig der Fall, fehlertheoretisch sehr unsicher ist. Beides trifft für das Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt zu. Daher werden in der Wertermittlungspraxis 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.¹⁸

5.1.2.1 Modell Niedersachsen

Das Modell Niedersachsen ist eine seit 1985 in Niedersachsen entwickelte und laufend gehaltene mathematisch-statistische Auswertung von entrichteten Ausgleichsbeträgen in Abhängigkeit der vorgefundenen städtebaulichen Missstände und den zu ihrer Behebung durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen werden jeweils in einem Bewertungsrahmen klassifiziert. Beide Rahmen sind dazu in die vier Komplexe „Bebauung“, „Struktur“, „Nutzung“ und „Umfeld“ eingeteilt und diese wiederum in die Klassen Null bis zehn (von keiner bzw. der geringsten bis zur größten Auswirkung) gegliedert. Die jeweils vierundvierzig Klassen sind mit Stichwortangaben für die graduell gestuften Missstände bzw. Maßnahmen belegt, wobei die Bebauung und das Umfeld gebietsbezogen und die Struktur und Nutzung hingegen grundstücksbezogen klassifiziert sind. Vom Modell werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wie eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen oder dingliche Nutzungsrechte an Grundstücken, erfasst. Diese sind anschließend separat zu berücksichtigen.

Das Modell liefert nach Einstufung der Missstände und Maßnahmen im betroffenen Gebiet bzw. bei dem in Rede stehenden Grundstück eine Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Vomhundertsatz des auf den Quadratmeter bezogenen Anfangswerts. Hierzu werden aus den jeweils vier Einzelwerten der Komplexe arithmetische Durchschnittswerte für Missstände und Maßnahmen errechnet und in die mathematisch-statistisch ermittelte

¹⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71/04 –, juris, Rdnr. 6.



Regressionsformel eingesetzt. Sofern im Sanierungsgebiet keine Missstände oder Maßnahmen innerhalb eines Komplexes angetroffen werden, ist zwingend die Klassenzahl „Null“ zu vergeben. Fehlende Missstände oder Maßnahmen sind sachlogisch in die Klassifikationsrahmen einzupassen. Mehrfacheinstufungen innerhalb eines Komplexes sind vorab zu mitteln.

Soweit gegenüber einer hohen Missständezahl (z. B. „7“) nur eine geringe Maßnahmenzahl oder gar die Maßnahmenzahl „0“ ermittelt worden ist, da den Missständen nur geringe Maßnahmen (z. B. „2“) entgegengesetzt wurden („Unterkompensation“), ist in der Regel die Missständezahl auf die Maßnahmenzahl abzusenken. Anderenfalls würde sich eine vergleichsweise zu hohe sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergeben. Ähnliche Überlegungen sind anzustellen, wenn nur geringen Missständen in einem Bereich viele Maßnahmen gegenüberstehen („Überkompensation“).¹⁹

Das Modell Niedersachsen ist in der Rechtsprechung anerkannt²⁰.

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundeigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 48 Sanierungsgebieten in 45 niedersächsischen Gemeinden²¹. Die einzelnen Datensätze repräsentieren durchschnittlich 20 Einzelfälle. Die mit den aktuellen Datensätzen ermittelte Regressionsfunktion lautet:

$$E^{-0,15} = 1,15928 - 0,41398 \times A^{-0,15} - 0,11918 \times (Mi \times Ma)^{0,30}$$

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung E , dem Anfangswert A in EUR/m², der mittleren Einstufung Mi der Missstände und der mittleren Einstufung Ma der Maßnahmen. Die dazugehörigen Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als **Anlage N** beigefügt.

5.1.2.2 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Das Multifaktorenverfahren (RSK-Modell) wurde eigens für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen entwickelt. Es kam bereits in verschiedenen Sanierungsverfahren, die im Rhein-Sieg-Kreis durchgeführt wurden, zur Anwendung. Das Multifaktorenverfahren hat den Vorteil, dass die wertbestimmenden Merkmale individuell auf das jeweilige Verfahren abgestimmt und somit spezielle Aspekte des Sanierungsverfahrens berücksichtigt werden können.

Für das Verfahren werden in tabellarischer Form die Grundstücksmerkmale für aufeinander bezogene Anfangs- und Endwertzonen, gegliedert nach den fünf Qualitätskomponenten „Beschaffenheit“, „Nutzbarkeit“, „Infrastruktur“, „Verkehrslage“ und „Nachbarschaftslage“ gegenübergestellt, das heißt, es wird der „Zustand vor Sanierung“ mit dem „Zustand nach Sanierung“ verglichen. Für eine differenzierte Würdigung werden die Qualitätskomponenten nochmals in ein-

¹⁹ Vgl. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum „Modell Niedersachsen“ (Teil 2), Zeitschrift Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 2009, 16.

²⁰ Vgl. nur OVG des Saarlandes, Urteil vom 09.12.2009 – 1A 387/08 –, juris, Rdnr. 91.

²¹ Ruzyzka-Schwob, Gerd; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das „Modell Niedersachsen 2008“, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2009, 12.



zelse Qualitätsfaktoren gegliedert und die diesbezüglich erkennbaren sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen durch die dafür ursächlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen dokumentiert. Das Verhältnis der (aufsummierten) Punktzahl zur absoluten Wertänderung in EUR/m² wurde durch eine Kalibrierung/Marktanpassung des Modells erreicht. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

Das Multifaktorenmodell wurde außerhalb des Sanierungsverfahrens zur Anwendung gebracht. Dabei wurden jeweils benachbarte bzw. hinsichtlich der Lage vergleichbare Baugebiete (ggf. unter Beachtung/Anpassung etwaiger Lageunterschiede) paarweise hinsichtlich der fünf Qualitätskomponenten des Multifaktorenverfahrens verglichen; der ermittelten bzw. aufsummierten Punktzahl wurde dann der für diese Baugebiete jeweils maßgebliche Wertunterschied in den jeweiligen Bodenrichtwerten gegenübergestellt, sodass die Wertänderung in EUR/m² pro erreichtem Punkt ermittelt werden konnte.

Bei der Auswahl der Baugebiete wurde darauf geachtet, dass jeweils immer ein Baugebiet älteren Datums (repräsentiert den Anfangswert) mit einem modernen Baugebiet neueren Datums (repräsentiert den Endwert) miteinander verglichen wurden. Ferner wurde darauf geachtet, dass Baugebiete mit unterschiedlichen Bodenrichtwertniveaus verglichen wurden. Die jeweils verglichenen Bodenrichtwertunterschiede geben in etwa den Rahmen des maximal zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertanstiegs im Sanierungsgebiet wieder.

Insgesamt konnten somit sechs „Baugebietspaare“ miteinander verglichen werden. Zwei davon befinden sich unmittelbar im Stadtgebiet von Königswinter, ein weiteres im Stadtgebiet der benachbarten Stadt Bad Honnef, ferner wurden Baugebiete der Stadt Meckenheim und der Stadt Rheinbach hinzugezogen. Der Vergleich lieferte folgende Ergebnisse, die nachfolgend tabellarisch zusammengefasst sind:



Baugebiet	BRW A	BRW B	Nutzung	Bereinigter Wertunter-schied ²²	Zugeordnete Punktezahl	Wertunter-schied/Punkt
Königswinter - Thomas- berg	170 EUR/m ² (Rundweg)	190 EUR/m ² pfl.m.K ²³ (Domblick)	W	10 EUR/m ²	30	0,33 EUR/m ² pro Pkt
Königswinter - Ittenbach	205 EUR/m ² (Döttscheider Weg)	220 EUR/m ² (Taubenberg- weg)	W	5 EUR/m ²	17	0,29 EUR/m ² pro Pkt
Bad Honnef - Rottbitze	140 EUR/m ² (Amselweg)	130 EUR/m ² pfl.m.K ²³ (Auf der Höhe)	W	10 EUR/m ²	32	0,31 EUR/m ² pro Pkt
Meckenheim	210 EUR/m ² (Allensteiner Straße)	220 EUR/m ² (Wilhelm- Offermann- Str.)	W	10 EUR/m ²	33	0,30 EUR/m ² pro Pkt
Meckenheim	250 EUR/m ² (Hauptstraße)	260 EUR/m ² (Neuer Markt)	MK	10 EUR/m ²	31	0,32 EUR/m ² pro Pkt
Rheinbach	280 EUR/m ² (Rothdorn)	290 EUR/m ² (Erlenweg)	W	10 EUR/m ²	31	0,32 EUR/m ² pro Pkt
Mittelwert:						0,312 EUR/m² pro Pkt
gerundet:						0,31 EUR/m² pro Pkt

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass im Mittel die Vergabe eines Punktes im Multifaktorenmodell eine Wertänderung von 0,31 EUR/m² bewirkt. Der Gutachterausschuss hält den Mittelwert als Wertfaktor für angemessen und unterstellt, dass dieser auf das Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt übertragbar ist. Wie man anhand der Auswertung erkennen kann, wurden auch verschiedene Nutzungsarten verglichen; ein signifikanter Unterschied im

²² eventuelle Wertunterschiede wie Lageunterschiede/unterschiedliche Erschließungszustände etc. wurden berücksichtigt

²³ pfl.m.K. = erschließungsbeitragspflichtig, kanalanschlussbeitragsfrei



Wertfaktor ist nicht erkennbar, sodass angenommen werden kann, dass der oben ermittelte Wertfaktor für die unterschiedlichen Nutzungsarten heranziehbar ist. Das Produkt aus Wertfaktor und Punktzahl ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in EUR/m².

5.2 Wertbemessung

Die zonalen Anfangs- und Endwerte werden aus dem Ergebnis der jeweils herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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 nicht ausreichender Zahl an sanierungsunbeeinflussten 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 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.

Die Ergebnisse des anschließend durchgeführten Bodenrichtwertverfahrens dienen der Kontrolle der wechselseitigen Lageverhältnisse der zuvor ermittelten zonalen Anfangswerte auf Schlüssigkeit. Die für den Quervergleich anzusetzenden Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung der Abweichungen in der Lage sind zum Teil erheblich und werden vom Gutachterausschuss frei geschätzt. Die damit ermittelten Vergleichswerte werden daher nicht in die Wertbemessung der zonalen Anfangswerte einbezogen.

Für die Ermittlung der zonalen Endwerte werden die Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens 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 Ausgeführte entsprechend. Wegen nicht ausreichender Zahl an geeigneten sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen scheidet das Vergleichspreisverfahren aus. Modell Niedersachsen und Multifaktorenverfahren weisen grundsätzlich eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nicht der zonale Endwert in seiner gesamten Höhe zu ermitteln ist, sondern – ausgehend vom zonalen Anfangswert – „nur“ die zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung an sich einzuschätzen ist. Im Vergleich zur Höhe der zonalen Anfangswerte fallen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in den meisten Fällen sehr moderat aus. Gegenüber dem Bodenrichtwertverfahren besitzen beide Verfahren daher mindestens das gleiche Gewicht.



Für das Modell Niedersachsen ist ein höheres Gewicht nicht angezeigt, weil Missstände und Maßnahmen häufig nur sachlogisch in die Klassifikationsrahmen eingeordnet werden können und mitunter Fälle der Unter- und Überkompensation von Missständen bzw. Maßnahmen auszugleichen sind. Wegen der weit überwiegend nur mäßig anfallenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen stellt sich für das maßgebliche Bodenwertniveau die Frage nach der Übertragbarkeit des Modells Niedersachsen auf die hiesigen Wertverhältnisse nicht.

Das Multifaktorenverfahren besitzt gegenüber dem Modell Niedersachsen zum einen den Vorteil des konkreten örtlichen Bezugs, ferner kann für seine Anwendung auf Erfahrungen aus früheren Sanierungsverfahren im Rhein-Sieg-Kreis zurückgegriffen werden. Schließlich und endlich werden mit dem aus unabhängigen Bodenrichtwertvergleichen abgeleiteten Wertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV berücksichtigt. Andererseits handelt es sich bei dem Modell Niedersachsen um ein Verfahren, das bereits vor über 30 Jahren entwickelt und seitdem kontinuierlich fortgeschrieben und überprüft/plausibilisiert worden ist. Ferner liegen dem Modell – wie bereits unter Ziffer 5.1.2.1 erwähnt – mehrere hundert Datensätze zugrunde. Das Verfahren genießt eine hohe Akzeptanz und ist auch in der Rechtsprechung anerkannt.

Der Gutachterausschuss ist daher der Auffassung, die drei zur Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung herangezogenen Verfahren gleichmäßig zu gewichten. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich somit aus dem Mittelwert der drei zugrunde gelegten Verfahren.

6. Zone 9 – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Anfangswertzone 9 entspricht nicht der Endwertzone 9. Aufgrund der Tatsache, dass nur in Teilen der Zone 9 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, insbesondere im Bereich der Wilhelmstraße, hat der Gutachterausschuss die Anfangswertzone 9 – „Wilhelmstraße und östliche „Bahnhofstraße“ in zwei Endwertzonen, nämlich Zone 9 – „Wilhelmstraße“ und Zone 9a – „östliche Bahnhofstraße“, aufgeteilt. Für die Endwertzone 9a wurde auf die Ermittlung eines zonalen Endwertes verzichtet, da dort keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.

Zu den Einwänden der Stadt Königswinter bezüglich der Zonenabgrenzung im Anfangswert zwischen der Zone 3 und der Zone 9 (Flächen „Am Palastweiher“) und der seitens der Stadt Königswinter vorgeschlagenen Veränderung der Zonenabgrenzung wird im Kapitel 14.1 Stellung genommen.

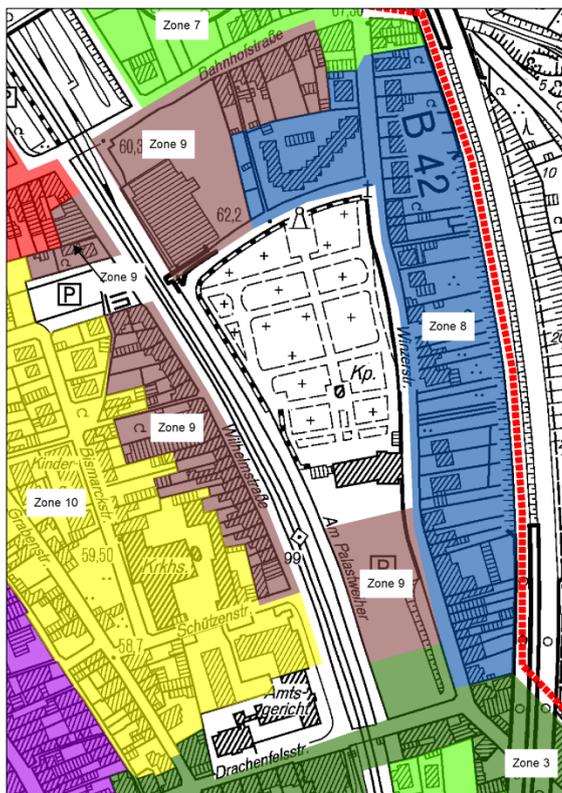


Abbildung 15

Ausschnitt Anfangswertzone 9

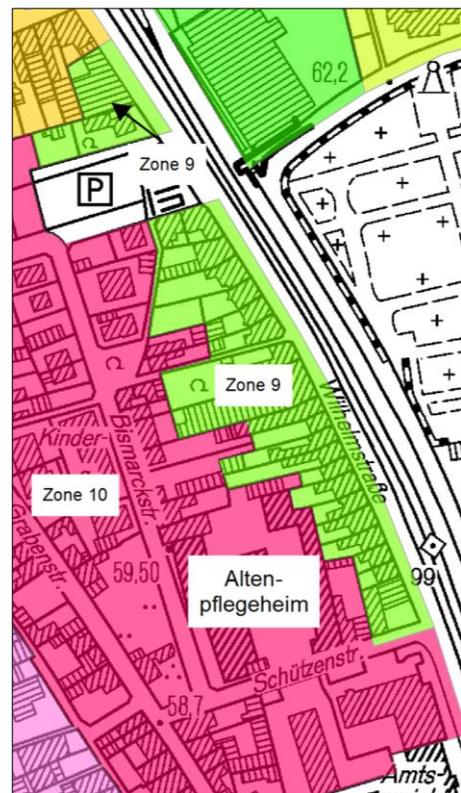


Abbildung 16

Ausschnitt Endwertzone 9

Die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte, einschließlich der verschiedenen Wertermittlungsverfahren, wird nachfolgend anhand der Zone 9 ausführlich beschrieben. Auf Grundlage der Vorgehensweise für die Bewertungszone 9 werden dann im Folgenden die Ergebnisse der übr-



gen Zonen kapitelweise dargestellt. Dabei wird vorrangig auf die übersichtliche Präsentation der Werte abgestellt und auf eine ausführliche Beschreibung entsprechend der Darstellungen zur Bewertungszone 9 verzichtet. Für die nachfolgenden Zonen werden nur noch die Wertermittlungsergebnisse dargestellt und auf die wesentlichen Unterschiede der Zonen eingegangen. Sollten sich Fragen bezüglich der Wege zur Ermittlung stellen, muss für Erläuterungen punktuell auf Beschreibungen zur Zone 9 zurückgegriffen werden, ebenso wie auf Kapitel 5 zur Erläuterung der Verfahren.

6.1 Zone 9 – Wilhelmstraße und östliche Bahnhofstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

6.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 9 umfasst Grundstücke, die an die Straße „Wilhelmstraße“, an die östliche „Bahnhofstraße“ sowie an die Straße „Am Palastweiher“ grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der **Abbildung 15** bzw. der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet.

Sanierungsunbeeinflusste Umgebung

Die Bewertungszone 9 und deren Umgebung waren geprägt durch die stark frequentierte Bahnstrecke und die fehlenden Lärmschutzmaßnahmen zwischen Bahnanlage und Wilhelmstraße sowie der Straße „Am Palastweiher“. Die Mehrzahl der Grundstücke war schmal geschnitten und wies eine geringe Grundstücksfläche auf, so dass Gärten und Grünflächen fehlten. Bei den Gebäuden handelte es sich in der Mehrzahl um zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Wohnhäuser, die teilweise erhebliche bauliche Missstände und unzeitgemäße Grundrissgestaltungen aufwiesen. Zudem gab es zwei großflächige Potentialflächen, von denen eine mit einem Baustoffhandel bebaut war und die andere als Parkplatzfläche genutzt wurde.



Abbildung 17
Gebäude an der Bahnhofstraße Ost
(Aufnahme 2004)



Abbildung 18
Gebäude an der Wilhelmstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 19
Gelände des Baustoffhandels an der
Bahnhofstraße Ost
(Aufnahme 2004)



Abbildung 20
Freifläche „Am Palastweiher“
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Vor der Sanierung befand sich die Wilhelmstraße in einem schlechten baulichen, funktionalen und gestalterischen Zustand. Die Fahrbahnen in der Zone 9 waren überwiegend mit einer Deckschicht aus Asphalt ausgebaut und teilweise in einem dem Alter entsprechenden mäßigen bis durchschnittlichen Zustand. Die Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon waren vorhanden. Die Abwässer wurden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.



Abbildung 21

Blick in die Wilhelmstraße von Nord nach Süd
(Aufnahme 2004)



Abbildung 22

Blick in die Bahnhofstraße Ost am Bahnüber-
gang
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. „Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabenfrei.

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Anfangswertgrundstück)

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 Anfangswertzone 9 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 9	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	einfach



Geschäftslage	einfach in Teilen der östlichen Bahnhofstraße
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)
Bauweise	WA zum größten Teil Einzelhäuser, MI geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich bis mäßig
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

6.1.3 Wertermittlung

6.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Die zonalen Anfangswerte werden nach dem Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage der zuletzt zum 20.10.2016 für das Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte ermittelt. Der örtlich zutreffende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 9 beträgt 150 EUR/m² (SU).

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.

Der zum Vergleich herangezogene Bodenrichtwert muss lediglich an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags 25.03.2017 angepasst werden. Hierfür wird auf die Bodenpreisindexreihe der Stadt Königswinter zurückgegriffen (siehe Grundstücksmarktbericht 2017). Auf deren Grundlage lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts, bis zum 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung für Wohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke von rund 1,8 % ableiten (siehe Abschnitt 5.1.1.2).

Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Anfangswertzone 9 zu

$$150 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 152,70 \text{ EUR/m}^2$$



6.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Brandstraße zum Stichtag 01.01.2017 ermittelten Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 205 EUR/m². Er gilt für die Merkmale erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung.

Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 25.03.2017 errechnet sich auf der Grundlage der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke in Königswinter vereinfacht eine Bodenpreissteigerung von

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

Damit ergibt sich der Bodenrichtwert Brandstraße am Wertermittlungsstichtag zu

$$205,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,1}{100}\right) = 207,26 \text{ EUR/m}^2.$$

Die Bodenrichtwertzone Brandstraße grenzt im Norden an das Sanierungsgebiet an, befindet sich aber außerhalb des Sanierungsgebietes. Im Gegensatz zur ruhigen Wohngegend der Brandstraße befindet sich die Wilhelmstraße direkt an der vielbefahrenen Bahntrasse. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie und der damit verbundenen ständigen Verkehrslärmbelästigung der Anwohner hat der Gutachterausschuss intersubjektiv einen Abschlag von 25 % geschätzt. Demzufolge beträgt der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 9

$$207,26 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{25}{100}\right) = 155,45 \text{ EUR/m}^2.$$

6.1.4 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 9

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts angewendet.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des Bodenrichtwerts Brandstraße wird lediglich zur Stützung herangezogen.²⁴

²⁴ Zur Begründung siehe Abschnitt 5.2.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	152,70 EUR/m ²	1	152,70 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	155,45 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	152,70 EUR/m²

Das Ergebnis von 152,70 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 9 – „Wilhelmstraße und östliche Bahnhofstraße“ am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

153,00 EUR/m².

6.2 Zone 9 – Wilhelmstraße – Ermittlung des zonalen Endwerts

6.2.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 9 umfasst Grundstücke, die an die Straße „Wilhelmstraße“ grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 16 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurde die Wilhelmstraße ausgebaut und eine Gabionenwand errichtet, was zu einer Verbesserung des Umfelds beigetragen hat. Der Ausbau und die Neugestaltung selbst führten neben der Tatsache, dass eine geordnete Parkraumsituation geschaffen wurde, zu einer optischen Aufwertung des Straßenzuges. Jedoch gab es kaum Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den anliegenden Gebäuden, so dass die äußerliche Ansehnlichkeit so gut wie nicht verbessert wurde.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer „einfachen“ auf eine „einfache bis mittlere“ Wohnlage. Durch den weiterhin bestehenden Sanierungsbedarf an den Gebäuden privater Eigentümer in der Bewertungszone 9, kann eine vollends mittlere Wohnlage in der Endwertzone 9 jedoch nicht erreicht werden.



Abbildung 23

Blick in die Wilhelmstraße von Nord nach Süd
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurde die Wilhelmstraße ausgebaut. Hier wurde die aus Asphalt bestehende Fahrbahn abgetragen und durch eine neue Asphaltdecke ersetzt. Die Gehwege wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls erneuert. Zudem hat die Straße neue Baumbepflanzungen sowie eine neue Straßenbeleuchtung erhalten. Die Parkplatzflächen wurden gegliedert und mit einem Betonsteinpflaster ausgebaut. Durch diese öffentlichen Maßnahmen hat sich insgesamt der Erschließungszustand der Wilhelmstraße von „mäßig bis durchschnittlich“ auf „gut“ verbessert.

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 Erschließungsanlagen nicht anzuwenden. Der beitragsrechtliche Zustand ist dementsprechend unverändert abgabenfrei.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

Erschließungs- und abgabenfreies baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

6.2.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Endwertzone 9 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:



Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 9	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	einfach bis mittel
Geschäftslage	keine Geschäftslage in der Wilhelmstraße
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Einzelhäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

6.2.3 Wertermittlungsverfahren

6.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Als Möglichkeit, den zonalen Endwert zu ermitteln, wird auf den zuletzt veröffentlichten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert vom 20.10.2016 zurückgegriffen. Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone 9 beträgt 156,50 EUR/m² (SB).

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

Der zum Vergleich herangezogene Bodenrichtwert muss lediglich an die am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarkts angepasst werden. Hierfür wird auf die Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke in der Stadt Königswinter zurückgegriffen (siehe Grundstücksmarktbericht 2017). Auf deren Grundlage lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts, bis zum 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von rund 1,8 % ableiten (siehe Abschnitt 5.1.1.2).

Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Bewertungszone 9 nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$156,50 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 159,32 \text{ EUR/m}^2.$$



6.2.3.2 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient als weiteres Verfahren der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der städtebaulichen Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen von 0 bis 10 gemäß den unten dargestellten Tabellen.

Die städtebaulichen Missstände werden qualifiziert, in den „Missständerrahmen“ eingepasst (4 Komplexe) und diesem eine entsprechende Punktzahl (insgesamt 11 Klassen) entnommen. Als Ergebnis erhält man für alle Komplexe je eine Punktzahl. Die gleiche Vorgehensweise wird nun für die sanierungsbedingten Maßnahmen mittels des sogenannten „Maßnahmenrahmens“ (ebenfalls 4 Komplexe) durchgeführt. Als Ergebnis erhält man für alle Komplexe je eine Punktzahl.

Getrennt für die Missstände und die Maßnahmen werden die Klassenmittelwerte gebildet (Mittel der jeweiligen Punkte). Mittels des so gebildeten Punktepaars wird nach der für das Modell Niedersachsen maßgeblichen Regressionsgleichung (siehe Abschnitt 5.1.2.1) die prozentuale Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit vom zonalen Anfangswert ermittelt.

Soweit gegenüber einer hohen Missständezahl (z.B. „7“) nur eine geringe Maßnahmenzahl oder gar die Maßnahmenzahl „0“ ermittelt worden ist (Unterkompensation), wurde die Missständezahl auf die Maßnahmenzahl abgesenkt. Andernfalls würde sich allein aus dieser hohen Missständezahl eine vergleichsweise große sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergeben, obwohl diesbezüglich keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ähnliche Überlegungen sind anzustellen, wenn nur geringen Missständen in einem Bereich viele Maßnahmen gegenüberstehen (Überkompensation). In diesen Fällen erfolgt eine Absenkung der Maßnahmenzahl.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände im „Modell Niedersachsen“										Zone	9
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(Gebiet)							x				
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzw eckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(Objekt)		x									
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(Objekt)		x									
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktur-einrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung
(Gebiet)						x					
	Mittel (1) =	6,0	Mittel (2) =	1,0	Mittel (3) =	1,0	Mittel (4) =	5,0	Gesamtmittel MI =		3,25



Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im „Modell Niedersachsen“										Zone	9
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(Gebiet)	x										
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
(Objekt)	x										
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(Objekt)	x										
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs-umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
(Gebiet)						x					
Mittel (1) =	0,0	Mittel (2) =	0,0	Mittel (3) =	0,0	Mittel (4) =	5,0	Gesamtmittel MA =		1,25	

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6 zurückgesetzt auf: 0	Keine Behebung der Mängel	0
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig	1	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Überwiegend funktionsgerecht	1	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	Ausbau der Wilhelmstraße, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr und Bau einer Gabionenwand zwischen Fahrbahn und Bahntrasse	5
Summe:		7	Summe:	5
Mittel:		1,75	Mittel:	1,25

Aufgrund der Unterkompensation wurde im Komplex „Bebauung“ die Misständezahl von „6“ auf die Maßnahmenzahl „0“ abgesenkt. Demzufolge reduziert sich das Mittel der Misstände von ursprünglich „3,25“ auf „1,75“.



Mit dem Wertepaar (1,75 | 1,25) kann nach der Regressionsgleichung des Modells Niedersachsen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Der vorläufige Vergleichswert des zonalen Endwerts der Endwertzone 9 ergibt sich sodann am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu:

zonaler Anfangswert	153,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	1,75
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,25
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	3,9 % 5,97 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	158,97 EUR/m²

6.2.3.3 Multifaktorenverfahren

Mit dem Multifaktorenverfahren werden die Qualitätsänderungen des zonalen Endwertgrundstücks gegenüber dem zonalen Anfangswertgrundstück aufgrund der Sanierungsmaßnahmen bepunktet. Im Einzelnen werden die Punkte den wertbestimmenden Merkmalen der Qualitätskomponenten Beschaffenheit, Nutzbarkeit, Infrastruktur, Verkehrslage und Nachbarschaftslage mit ihren Untergruppen zugeordnet. Die Summe der Punkte ist Maßstab der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	überwiegend schmale Grundstücke	—	unverändert	0
Zugänglichkeit		—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	gründerzeitlich, im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	eine geförderte Maßnahme	nahezu unverändert	0
- Bepflanzung	Baumbestand	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	auseichend	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	unzureichend	—	unverändert	0
Emission		—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	—	unverändert	0



Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung	---	unverändert	0
Bauweise	geschlossen	---	unverändert	0
Bestandsschutz		---	unverändert	0
öffentlich-rechtliche Bindungen:		---	unverändert	0
- Einzeldenkmal		---	unverändert	0
- Flächendenkmal		---	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		---	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	erneuerungsbedürftig	Erneuerung Straße	gut	5
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	vorhanden	Gliederung und Verbesserung der Parkplatzflächen	verbessert	4
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	nicht vorhanden	---	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	nicht vorhanden	---	unverändert	0
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	touristisch unattraktiv	---	unverändert	0
Ausstattung des Straßenraumes	unzureichend	Straßenbeleuchtung	verbessert	4
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	---	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	Durchgangsstraße	---	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	---	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemeinbedarfsreinrichtungen	gut	---	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristischen Einrichtungen	gut	---	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	unansehnlich	Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes	leicht besser	3
Sozialstruktur	durchmisch	---	---	0
Immission	Belastung durch die Bahntrasse	Errichtung einer Gabionenwand	leicht besser	3
			Summe:	19

In der Endwertzone 9 ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von 19. Der Wert-



faktor wurde vom Gutachterausschuss zu 0,31 EUR/m² pro Punkt ermittelt (s. Abschnitt 5.1.2.2). Das Produkt aus Wertfaktor und Punktedifferenz ergibt die auf den Quadratmeter bezogene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Diese wird zum zonalen Anfangswert hinzuaddiert, um den zonalen Endwert zu erhalten:

zonaler Anfangswert:	153,00 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	19
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	5,89 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	158,89 EUR/m²

6.2.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 9

Der zonale Endwert wird aus dem Ergebnis des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit ermittelt (s. Abschnitt 5.2). Die Verfahren beruhen auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen. Ihre Ergebnisse werden gewichtet zusammengefasst.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts erhält das Gewicht „1“. Die Vergleichsgrundlage konnte fast unverändert übernommen werden.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Modell Niedersachsen erhält ebenfalls das Gewicht „1“. Das Modell beruht auf Marktdaten, die aus niedersächsischen Sanierungsverfahren entstammen. Eine Übertragbarkeit des Modells auf die örtlichen Verhältnisse erscheint allerdings für das maßgebliche Bodenwertniveau und die im Ergebnis nur mäßigen sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen zweifelsohne möglich.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Multifaktorenverfahren (RSK-Modell) erhält ebenfalls das Gewicht „1“. Das RSK-Modell erfasst die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen mindestens so treffend wie das Modell Niedersachsen. Außerdem berücksichtigt es die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt.²⁵ Die Vergabe der Punkte erfolgt sachverständig im Rahmen des dem Gutachterausschuss zustehenden Wertermittlungsspielraums.

²⁵ Siehe auch Kapitel 5.2 Wertbemessung



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	159,32 EUR/m ²	1	159,06 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	158,97 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	158,89 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 159,06 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 9 – Wilhelmstraße – am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

159,00 EUR/m².

7. Zone 2 und 2a – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Anfangswertzone 2 entspricht nicht ausschließlich der Endwertzone 2. Aufgrund der Tatsache, dass nur in Teilen der Anfangswertzone 2 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, insbesondere im Bereich der südlichen Hauptstraße, hat der Gutachterausschuss die Anfangswertzone 2 – („nördliche und südliche Hauptstraße“) in zwei Endwertzonen, nämlich Zone 2 – „nördliche Hauptstraße“ und Zone 2a – „südliche Hauptstraße“, aufgeteilt. Für die Endwertzone 2 wurde auf die Ermittlung eines zonalen Endwertes verzichtet, da dort keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.

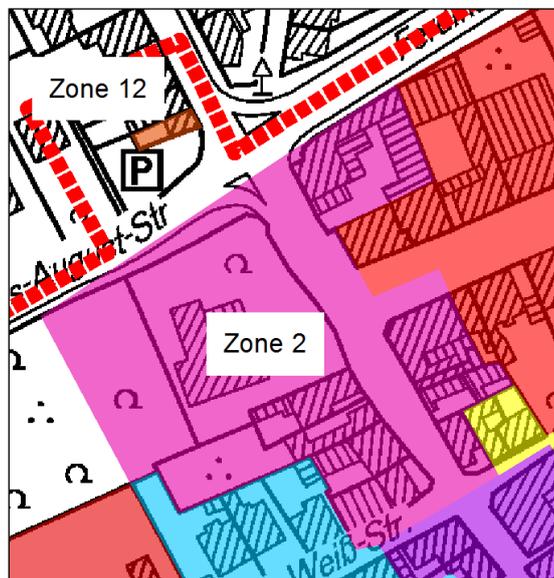


Abbildung 24

Ausschnitt Anfangswertzone 2 nördlicher Teil

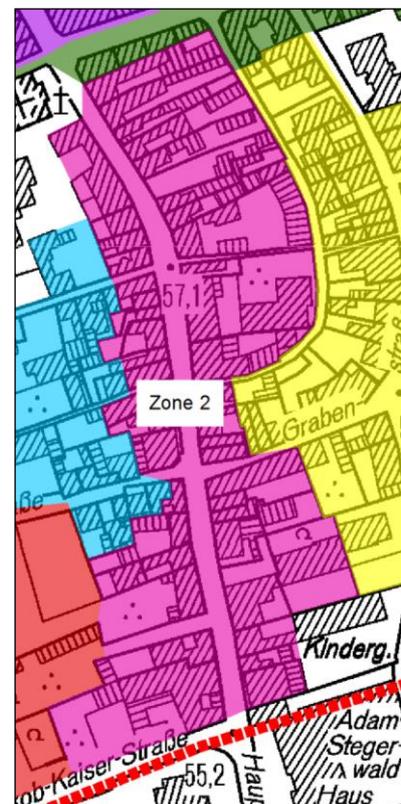


Abbildung 25

Ausschnitt Anfangswertzone 2 südlicher Teil

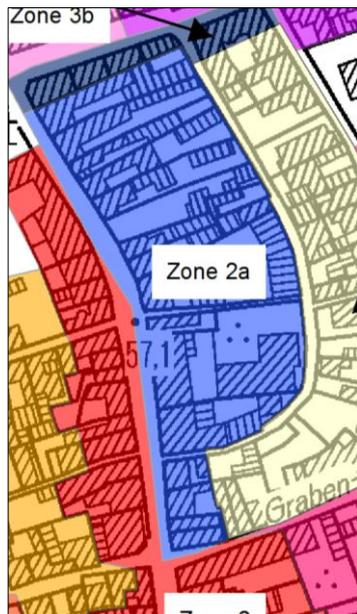


Abbildung 26
Ausschnitt Endwertzone 2a

7.1 Zone 2 – Nördliche und südliche Hauptstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

7.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 2 umfasst Grundstücke, die an die nördliche und südliche Hauptstraße sowie an die Straße „Kleiner Graben“ grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist den Abbildungen 24 und 25 bzw. der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet.

Sanierungsunbeeinflusste Umgebung

Die Bewertungszone 2 und deren Umgebung waren geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser. Die Mehrzahl der Grundstücke war schmal und lang geschnitten und im rückwärtigen Bereich mit Nebengebäuden überwiegend vollständig überbaut, so dass dort Gärten oder Grünflächen fehlten. Bei den Gebäuden handelte es sich um einen Mix aus unterschiedlichen Gebäudetypen, so dass kein einheitliches Stadtbild gegeben war. So existieren neben historischen Bauwerken auch Bausünden aus den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts. Eine Mehrzahl der Gebäude wies bauliche Mängel auf.



Abbildung 27
Südliche Hauptstraße Richtung Zentrum
(Aufnahme 2004)



Abbildung 28
Sanierungsbedürftige bzw. abbruchreife
Gebäude an der Südlichen Hauptstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 29
Nördliche Hauptstraße Richtung Zentrum
(Aufnahme 2004)



Abbildung 30
Südlicher Kleiner Graben
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Vor der Sanierung waren die Fahrbahnen der betroffenen Straßen 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.

Sanierungsunbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. „Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist.



Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabefrei.

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Anfangswertgrundstück)

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

7.1.2 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 2 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 2	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	mittel
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI)
Bauweise	Einzel-/Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

7.1.3 Wertermittlung

7.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Anfangswert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 2 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 185,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von rund 1,8 %



ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.

Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Anfangswertzone 2 zu

$$185,00 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 188,33 \text{ EUR}/m^2.$$

7.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone)

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Hauptstraße (Fußgängerzone) zum Stichtag 20.10.2016 ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in Höhe von 220,00 EUR/m² mit den Merkmalen erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, Kerngebiet, zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0% (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Demnach beträgt der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag

$$220,00 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1}{100}\right) = 222,20 \text{ EUR}/m^2.$$

Im Gegensatz zur Hauptgeschäftsstraße befindet sich die südliche und nördliche Hauptstraße in einer durchschnittlichen Wohn- und Geschäftslage, abseits der Fußgängerzone. Aufgrund der schlechteren Lage hat der Gutachterausschuss intersubjektiv einen Abschlag von rund 15 % ermittelt. Demzufolge beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 2 auf

$$222,20 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 - \frac{15}{100}\right) = 188,87 \text{ EUR}/m^2.$$

7.2 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 2

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts angewendet.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone) wird lediglich zur Unterstützung herangezogen.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	188,33 EUR/m ²	1	188,33 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	188,87 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	188,33 EUR/m²

Das Ergebnis von 188,33 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 2 – „Nördliche und südliche Hauptstraße“ am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

188,50 EUR/m².

7.3 Zone 2a – Südliche Hauptstraße (Bebauungsplan) – Ermittlung des zonalen Endwerts

7.3.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 2a umfasst Grundstücke, die an die südliche Hauptstraße sowie an den südlichen Teil der Straße Kleiner Graben grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 26 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen. Planungsrechtlich liegt die Bewertungszone im Geltungsbereich des nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Sanierungsbebauungsplans 10/34 (siehe **Anlage K** sowie Abschnitt 2.2).

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurde die Brandruine an der südlichen Hauptstraße entfernt und durch einen Neubau ersetzt. Darüber hinaus gab es vereinzelt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden, so dass die äußerliche Ansehnlichkeit nur etwas verbessert wurde. Im Bereich der Straße Kleiner Graben erfolgten keine Sanierungsmaßnahmen. Die durchgeführten Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um die Wohn- und Geschäftslage von „mittel“ auf „mittel bis gut“ zu heben.



Abbildung 31

Neubau der WWG von der Straße Kleiner
Graben aus
(Aufnahme 2017)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurden keine Änderungen am Erschließungszustand vorgenommen. Der Zustand ist weiterhin als durchschnittlich einzustufen.

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 abgabenfrei.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

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

Sanierungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan 10/34, der am 12.06.2012 in Kraft trat, sieht für die betreffenden Grundstücke Maßnahmen wie Entkernung der Hinterhöfe und Schaffung von Parkplätzen vor. Diese Präzisierung bzw. Konkretisierung des Planungsrechts wird bei der Wertermittlung berücksichtigt.

7.3.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 2a ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:



Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 2a	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	mittel
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI)
Bauweise	Einzel-/Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

7.3.3 Wertermittlung

7.3.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 2a vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 188,50 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von 1,8 % ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.

Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 2a nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$188,50 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = \mathbf{191,89 \text{ EUR}/m^2}.$$



7.3.3.2 Modell Niedersachsen

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	5 zurückgesetzt auf: 1	Einzelne Maßnahmen (u.a. Neubebauung)	1
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Leichte Beeinträchtigung sowie störende bauliche Anlagen	3	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und tlw. Beseitigung baulicher Anlagen Vorbereitende Maßnahmen durch Änderung des Planungsrechts (Sanierungsbebauungsplan)	3
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	In Teilen verbesserungsbedürftig	2	Keine Maßnahmen	0
	Summe:	8	Summe:	4
	Mittel:	2,00	Mittel:	1,00

Die Einstufung der vorgefundenen Misstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Bewertungsrahmen ergibt – unter Beachtung der Unterkompensation im Komplex „Bebauung“ – für die Endwertzone 2a im Mittel das Wertepaar (2,00 / 1,00). Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert auf der Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu:

zonaler Anfangswert	188,50 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	2,00
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,00
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	3,6 % 6,79 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	195,29 EUR/m²



7.3.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 2a ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	überwiegend schmal, tlw. unregelmäßiger Zuschnitt	einzelne Privatmaßnahmen	nahezu unverändert	0,5
Zugänglichkeit	angemessen (über die Hauptstraße und Kleiner Graben)	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	tlw. ungeordnetes Erscheinungsbild, vereinzelt Einzelhandel und Gastronomie	Neubebauung durch die WWG, einzelne Privatmaßnahme	leicht verbessert	1
- Bepflanzung	unterdurchschnittlich	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	durch Straßenlage	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	ausreichend im Bereich „Kleiner Graben“, ansonsten unzureichend	Zusätzliche Schaffung von privaten Stellplätzen im Bereich „Kleiner Graben“	nahezu unverändert	0,5
Emission	geringe Belastung	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
	Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans (10_34)			
Art der baulichen Nutzung	nach Umgebung: Mischgebiet	festgesetzt: MI	verbessert	2
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung	festgesetzt: GFZ 1,8; 2,4 bzw. festgesetzt: GRZ 0,6; 0,8; 1,0	verbessert	2
Bauweise	nach Umgebung: geschlossen	festgesetzt: geschlossen	verbessert	2
Bestandsschutz		—	unverändert	0
öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	durchschnittlich	—	unverändert	0
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	unzureichend	—	unverändert	0
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	nicht vorhanden	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentli-	nicht vorhanden	—	unverändert	0



chen Grünflächen				
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	touristisch unattraktiv	—	unverändert	0
Ausstattung des Straßenraumes	durchschnittlich	—	unverändert	0
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	Durchgangsstraße als Einbahnstraße	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemeinbedarfsreinrichtungen	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristischen Einrichtungen	gut	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	tlw. unansehnlich	leichte Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes	leicht besser	2
Sozialstruktur	durchmischt	—	—	0
Immission	geringe Belastung	—	unverändert	0
			Summe:	10

In der Endwertzone 2a ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „10“. Mit Hilfe des Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren ermittelt werden.

zonaler Anfangswert:	188,50 EUR/m ²
Punktdifferenz:	10
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	3,10 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	191,60 EUR/m²

7.3.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 2a

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	191,89 EUR/m ²	1	192,93 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	195,29 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	191,60 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 192,93 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 2a – Südliche Hauptstraße (Bebauungsplan) – am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

192,50 EUR/m².

8. Zone 3 und 3a – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Anfangswertzone 3 entspricht nicht ausschließlich der Endwertzone 3. Aufgrund der Tatsache, dass nur in Teilen der Anfangswertzone 3 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, insbesondere im Bereich des Rathausplatzes und der östlichen Drachenfelsstraße, hat der Gutachterausschuss die Anfangswertzone 3 „Drachenfelsstraße“ in fünf Endwertzonen, nämlich Zone 3 – „westliche Drachenfelsstraße und Rathausplatz“, Zone 3a – „östliche Drachenfelsstraße“, Zone 3b – „mittlere Drachenfelsstraße“, Zone 3c – „mittlere Drachenfelsstraße“ und Zone 3d – „Talstation“, aufgeteilt. Für die Endwertzonen 3b, 3c und 3d wurde auf die Ermittlung von zonalen Endwerten verzichtet, da dort keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.



Abbildung 32

Ausschnitt Anfangswertzone 3

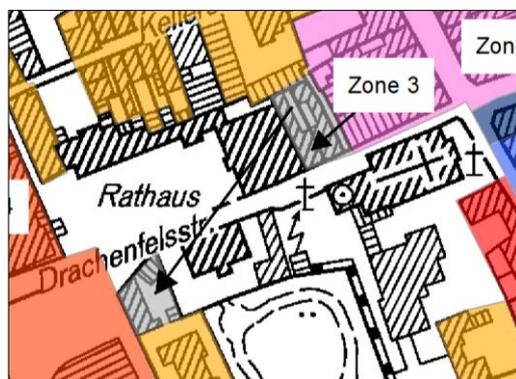


Abbildung 33

Ausschnitt Endwertzone 3

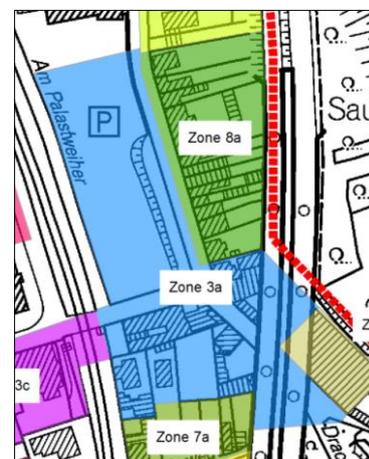


Abbildung 34

Ausschnitt Endwertzone 3a

8.1 Zone 3 – Drachenfelsstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

8.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 3 umfasst Grundstücke, die an die Straße „Drachenfelsstraße“ grenzen. Die genaue Abgrenzung der Anfangswertzone ist Abbildung 32 bzw. der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Kerngebiet. Ein kleiner Teil im Bereich der Drachenfelsstraße liegt zudem im Geltungsbereich des im Sinne des § 30 Abs. 3 einfachen Bebauungsplans 10/11 „Westfalenhof/Am Stadtgarten“. Dieser setzt im fraglichen Bereich „Kerngebiet“ fest.

Sanierungsunbeeinflusste Umgebung

Die Bewertungszone 3 und deren Umgebung waren geprägt durch die touristische Hauptdurchgangsstraße vom Rhein zur Talstation. Die Mehrzahl der Grundstücke war schmal und eng geschnitten und zum größten Teil komplett überbaut. Bei den Gebäuden handelte es sich in der Mehrzahl um zwei- bis dreigeschossige Geschäftshäuser, die teilweise erhebliche bauliche Missstände aufwiesen. Vereinzelt waren Wohnhäuser vorhanden.



Abbildung 35
Drachenfelsstraße Richtung Ost
(Aufnahme 2004)



Abbildung 36
Hotel/Restaurant Reinartz
(Aufnahme 2004)



Abbildung 37
Rathaus am Rathausplatz
(Aufnahme 2004)



Abbildung 38
Hotel Rheingold kurz vor der Talstation
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

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



Abbildung 39
Drachenfelsstraße im Bereich des Amtsgerichts
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. „Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabenfrei.



Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Anfangswertgrundstück)

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

8.1.2 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 3 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 3	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) sowie einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	mittel
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK)
Bauweise	überwiegend Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-IV
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	mäßig bis durchschnittlich je nach Abschnitt
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	mittel bis gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

8.1.3 Wertermittlung

8.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Anfangswert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 3 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 185,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

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 beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Anfangswertzone 3 auf



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

8.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone)

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Hauptstraße (Fußgängerzone) zum Stichtag 20.10.2016 ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in Höhe von 220,00 EUR/m² mit den Merkmalen erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, Kerngebiet, zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0% (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Demnach beträgt der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag

$$220,00 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1}{100}\right) = 222,20 \text{ EUR}/m^2.$$

Im Gegensatz zur Hauptgeschäftsstraße befindet sich die Drachenfelsstraße in einer durchschnittlichen Geschäftslage. Aufgrund der schlechteren Lage schätzt der Gutachterausschuss intersubjektiv einen Abschlag von 15 %. Demzufolge beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 3 auf

$$222,20 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 - \frac{15}{100}\right) = 188,87 \text{ EUR}/m^2.$$

8.1.4 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 3

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 Hauptstraße (Fußgängerzone) dient lediglich der Stützung.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	186,85 EUR/m ²	1	186,85 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	188,87 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	186,85 EUR/m²

Das Ergebnis von 186,85 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 3 – „Drachenfelsstraße“ am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

187,00 EUR/m².

8.2 Zone 3 – Westliche Drachenfelsstraße – Rathausplatz – Ermittlung des zonalen Endwerts

8.2.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 3 umfasst Grundstücke, die an die westliche Drachenfelsstraße zwischen Rheinallee und Hauptstraße grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 33 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Kerngebiet.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurden der Rathausplatz und dessen Umgebung optisch aufgewertet. Ferner gab es vereinzelt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den auch an die Zone 3 angrenzenden Gebäuden, so dass die äußerliche Ansehnlichkeit verbessert wurde.

Infolge der durchgeführten Maßnahmen hat sich die Wohnlage von „mittel“ zu „mittel bis gut“ entwickelt. Ebenso konnten die Maßnahmen eine Steigerung der Geschäftslage von „mittel“ auf „gut“ bewirken.



Abbildung 40
Rathausplatz
(Aufnahme 2013)



Abbildung 41
Blick vom Rhein zum Rathausplatz
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurden der bislang als Parkplatz genutzte Rathausplatz sowie die Drachenfelsstraße bis zur Kreuzung Hauptstraße umgestaltet und verkehrsberuhigt sowie die Anbindung an den Park hinter dem Haus Bachem aufgewertet. Hierzu wurden neue Bodenbeläge aus Naturstein verlegt, eine hochwertige Möblierung angeschafft und neue Beleuchtungselemente angebracht. Durch diese öffentlichen Maßnahmen hat sich insgesamt der Zustand des Rathausplatzes und der westlichen Drachenfelsstraße von „durchschnittlich“ in gut bis sehr gut“ verbessert.



Abbildung 42
Rathausplatz
(Aufnahme 2013)



Abbildung 43
Drachenfelsstraße zum Rathausplatz
(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)

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

8.2.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 3 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 3	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	mittel bis gut
Geschäftslage	gut
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK)
Bauweise	Einzelhäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut bis sehr gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

8.2.3 Wertermittlung

8.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 3 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 194,50 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0% (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Dementsprechend bemisst sich



der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 3 nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$194,50 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = 196,45 \text{ EUR}/m^2.$$

8.2.3.2 Modell Niedersachsen

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klas-
Bebauung (Gebiet)	Gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	4	Gezielte Behebung von Mängeln	2
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig	1	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Überwiegend funktionsgerecht	1	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (u.a. Rathausplatz)	5
	Summe:	10	Summe:	7
	Mittel:	2,50	Mittel:	1,75

Die Einstufung der vorgefundenen Misstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Bewertungsrahmen ergibt für die Zone 3 im Mittel das Wertepaar 2,50 / 1,75. Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 3 bestimmt sich sodann nach dem Modell Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu:

zonaler Anfangswert	187,00 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	2,50
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,75
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	5,0 % 9,35 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	196,35 EUR/m²



8.2.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 3 ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	überwiegend günstig	—	unverändert	0
Zugänglichkeit	angemessen	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	geordnetes Erscheinungsbild, gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	zwei geförderte Maßnahmen	leicht verbessert	1
- Bepflanzung	durchschnittlich	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	durch Straßenlage	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	ausreichend	—	unverändert	0
Emission	nicht festgestellt	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet	—	unverändert	0
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung	—	unverändert	0
Bauweise	geschlossen	—	unverändert	0
Bestandsschutz		—	unverändert	0
öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	durchschnittlich	neue Bodenbeläge	gut bis sehr gut	5
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	durchschnittlich	Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche	gut bis sehr gut	5
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	Rathaus, Standesamt, Kirche	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	Park am Haus Bachem	Aufwertung durch Erneuerung der Parkmöblierung und tlw. Erneuerung der Bepflanzung und Wege	gut bis sehr gut	5
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	touristisch durchschnittlich attraktiv	Verbesserung des Erscheinungsbildes	gut bis sehr gut	5



Ausstattung des Straßenraumes	durchschnittlich	Aufwertung durch neue Bodenbeläge, Stadtmöblierung und Beleuchtung	gut bis sehr gut	5
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	nicht vorhanden	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemeinbedarfsreinrichtungen	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristischen Einrichtungen	gut	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbargrundstücke	durchschnittlich	Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes	verbessert	7
Sozialstruktur	zum größten Teil öffentliche Gebäude	—	unverändert	0
Immission	nicht festgestellt	—	unverändert	0
			Summe:	33

In der Endwertzone 3 ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „33“. Mit Hilfe des Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren zum 25.03.2017 ermittelt werden.

zonaler Anfangswert:	187,00 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	33
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	10,23 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	197,23 EUR/m²



8.2.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 3

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	196,45 EUR/m ²	1	196,67 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	196,35 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	197,23 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 196,67 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 3 – Westliche Drachenfelsstraße – Rathausplatz – am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

196,50 EUR/m².

8.3 Zone 3a – Östliche Drachenfelsstraße – Ermittlung des zonalen Endwerts

8.3.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 3a umfasst Grundstücke, die an die östliche Drachenfelsstraße grenzen und im Geltungsbereich des gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Sanierungsbebauungsplanes 10/36 (s. **Anlage L** sowie Abschnitt 2.2) liegen. Letzteres hat zur Folge, dass die Endwertzone auch Grundstücke erfasst, die den Anfangswertzonen 7 und 9 zugeordnet sind. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 34 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen.

Die Besonderheiten der Grundstücke, die im Anfangswert den Zonen 7 und 9 zugeordnet wurden und nunmehr in der Endwertzone 3a liegen, werden im Kapitel 14 unter „Besonderheiten im Bereich des Sanierungsbebauungsplanes 10/36“ gesondert behandelt.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung konnten einige marode Gebäude entfernt werden. Eine Neubebauung hat jedoch noch nicht stattgefunden.

Durch die bis zum Wertermittlungsstichtag nicht realisierte Bahnunterführung an der Drachenfelsstraße konnten die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht verwirklicht werden. Eine Steigerung

der Wohn- und Geschäftslage von „mittel“ auf „mittel bis gut“ oder darüber hinaus konnte somit nicht erreicht werden.



Abbildung 44
Drachenfelsstraße / Winzerstraße
(Aufnahme 2013)



Abbildung 45
Freifläche Drachenfelsstraße (ehemals Hotel
Rheingold)
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurden an den Erschließungsanlagen keine Veränderungen durchgeführt. Der Zustand ist weiterhin als durchschnittlich einzustufen.

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)

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

Sanierungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan 10/36, der am 22.06.2012 in Kraft trat, sieht für die betreffenden Grundstücke neben ordnenden Maßnahmen auch Änderungen/Präzisierungen in der Art und im Maß der baulichen Nutzung vor. Diese werden bei der Wertermittlung berücksichtigt²⁶.

²⁶ Siehe auch Kapitel 14



8.3.2 Darstellung des Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 3a ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 3a	
Örtliche Lage	Einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	mittel
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK)
Bauweise	Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	III - I
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	mäßig bis durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	mittel
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

8.3.3 Wertermittlung

8.3.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 3a vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 189,50 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0 % (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 3a nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$189,50 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = 191,40 \text{ EUR/m}^2.$$



8.3.3.2 Modell Niedersachsen

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnah-	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbe- dürftig	6 zurückge- setzt auf: 1	Einzelne Maßnah- men (Abriss von Gebäuden)	1
Struktur, Eigentums- verhältnisse, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig	1	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Überwiegend funktionsgerecht	1	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und tlw. Beseitigung baulicher Anlagen Vorbereitende Maß- nahmen durch Änderung des Pla- nungsrechts (Sanierungsbebauungs- plan)	3
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbe- dürftig	4 zurückge- setzt auf: 0	Keine Maßnahmen	0
	Summe:	3	Summe:	4
	Mittel:	0,75	Mittel:	1,00

Die Einstufung der vorgefundenen Misstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Bewertungsrahmen ergibt – unter Beachtung der Unterkompensation in den Komplexen „Bebauung“ und „Umfeld, Verkehr, Infrastruktur“ – für die Endwertzone 3a im Mittel das Wertepaar (0,75 / 1,00). Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu:



zonaler Anfangswert	187,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	0,75
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,00
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	2,7 % 5,05 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	192,05 EUR/m²

8.3.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 3a ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	überwiegend gut zugeschnitten	—	unverändert	0
Zugänglichkeit	angemessen	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig, tlw. untergenutzte Grundstücke	Abbruch von Gebäuden	verbessert	2
- Bepflanzung	durchschnittlich	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	durch Straßenlage	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	durchschnittlich	—	unverändert	0
Emission	erhöhte Belastung durch Bahntrasse und B 42	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
	Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans (10_36)			
Art der baulichen Nutzung	nach Umgebung: Kerngebiet/Mischgebiet	festgesetzt: MK	verbessert	2
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung	festgesetzt: GFZ 0,8 und 1 bzw. festgesetzt: GRZ 1,1 und 2,0	verbessert	2
Bauweise	keine eindeutige Festsetzung	festgesetzt: geschlossenen	verbessert	2
Bestandsschutz		—	unverändert	0



öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	mäßig bis durchschnittlich	—	unverändert	0
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	mäßig bis durchschnittlich	—	unverändert	0
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	keine	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	keine	—	unverändert	0
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	touristisch unattraktiv	Verbesserung des Erscheinungsbildes durch den Abbruch von Gebäuden	leicht verbessert	3
Ausstattung des Straßenraumes	mäßig bis durchschnittlich		unverändert	0
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	hoher Durchgangsverkehr	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemeinbedarfseinrichtungen	mittel durch beschränkten Bahnübergang	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristischen Einrichtungen	mittel durch beschränkten Bahnübergang	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	unattraktiv	leichte Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes	leicht verbessert	4
Sozialstruktur	gemischt	—	unverändert	0
Immission	Belastung durch die Bahntrasse	—	unverändert	0
			Summe:	15

In der Bewertungszone 3a ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „15“. Mit Hilfe des Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren ermittelt werden.



zonaler Anfangswert:	187,00 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	15
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	4,65 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	191,65 EUR/m²

8.3.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 3a

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen sowie des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	191,40 EUR/m ²	1	191,70 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	192,05 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	191,65 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 191,70 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 3a – Östliche Drachenfelsstraße – am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

191,50 EUR/m².

9. Zone 4 – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Abgrenzung der Bewertungszone 4 hat sich nicht verändert.

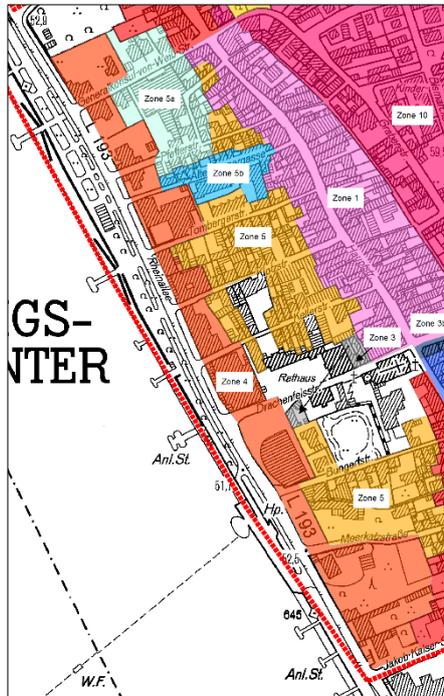


Abbildung 46

Ausschnitt Anfangswertzone 4

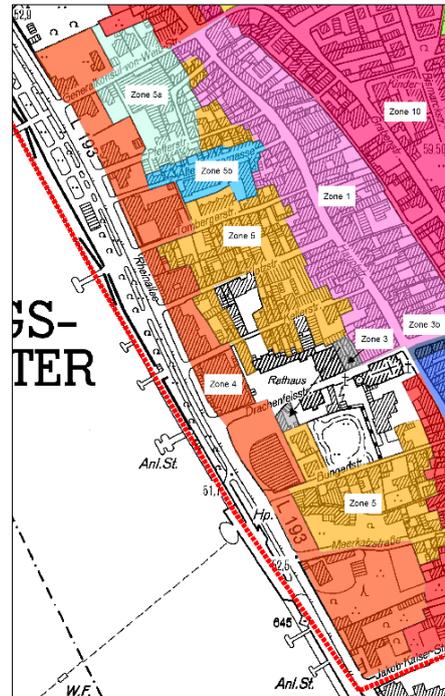


Abbildung 47

Ausschnitt Endwertzone 4

9.1 Zone 4 – Rheinallee – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

9.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 4 umfasst Grundstücke, die an die Rheinallee grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 46 bzw. der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich zum größten Teil innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet. Ein kleiner Teil zwischen Altenberger Gasse und Tomberger Straße liegt im Geltungsbereich des im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplans 10/14 „Altenberger Gasse/Tomberger Straße/Düsseldorfer Hof“ mit der Festsetzung Kerngebiet.

Sanierungsunbeeinflusste Umgebung

Die Bewertungszone 4 und deren Umgebung waren geprägt durch die direkte exponierte Rheinlage. Die Mehrzahl der Grundstücke war großzügig geschnitten. Bei den Gebäuden handelte es sich in der Mehrzahl um zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Wohnhäuser, die nur teilwei-

se bauliche Missstände aufwiesen sowie gewerblich genutzte Gebäude und Hotelgebäude, die teilweise in einem sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigen Zustand waren.



Abbildung 48
Hotelgebäude an der Rheinallee
(Aufnahme 2004)



Abbildung 49
Gebäude an der Rheinallee / Ecke General-
konsul-von-Weiß-Straße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 50
Gebäude an der Rheinallee / Ecke Meerkatz-
straße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 51
Berliner Platz
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Vor der Sanierung war die Fahrbahn 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 52

Blick in die Rheinallee von Nord nach Süd
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. „Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabefrei.

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Anfangswertgrundstück)

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

9.1.2 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 4 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 4	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB), Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) im Bereich Altenberger Gasse/Tomberger Straße
Wohnlage	gut
Geschäftslage	gut



Art der baulichen Nutzung	überwiegend Mischgebiet (MI), Kerngebiet(MK)
Bauweise	Einzel-/Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude, Hotelgebäude, offene bzw. abweichende Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	III-V
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

9.1.3 Wertermittlung

9.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Anfangswert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 4 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 290,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von rund 1,8 % ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.

Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Anfangswertzone 4 zu

$$290,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 295,22 \text{ EUR/m}^2.$$

9.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone)

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Hauptstraße (Fußgängerzone) zum Stichtag 20.10.2016 ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in Höhe von 220,00 EUR/m² mit den Merkmalen erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, Kerngebiet, 2- bis dreigeschossige Bebauung.



Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0% (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Demnach beträgt der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag

$$220,00 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times \left(1 + \frac{1}{100}\right) = 222,20 \text{ EUR}/\text{m}^2.$$

Im Gegensatz zur Hauptgeschäftsstraße befindet sich die Rheinallee in unmittelbarer Nähe zum Rhein und damit gegenüber der Hauptgeschäftsstraße in einer besseren Lage. Aufgrund der guten Lage, der Grundstücksgrößen (großzügig zugeschnitten) und der höheren Anzahl an verwirklichten Vollgeschossen hat der Gutachterausschuss intersubjektiv einen Zuschlag von rd. 35% ermittelt. Demzufolge beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 4 auf

$$222,20 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times \left(1 + \frac{35}{100}\right) = 299,97 \text{ EUR}/\text{m}^2.$$

9.2 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 4

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts angewendet.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone) wird lediglich zur Unterstützung herangezogen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	295,22 EUR/m ²	1	295,22 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	299,97 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	295,22 EUR/m²

Das Ergebnis von 295,22 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 4 – Rheinallee – am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

295,50 EUR/m².



9.3 Zone 4 – Rheinallee – Ermittlung des zonalen Endwerts

9.3.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 4 umfasst Grundstücke, die an die Rheinallee grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 47 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich zum größten Teil innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Ein kleiner Teil zwischen Altenberger Gasse und Tomberger Straße liegt im Geltungsbereich des im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplans 10/14. Dieser setzt im fraglichen Bereich „Kerngebiet“ fest. Planungsrechtlich haben sich gegenüber dem sanierungsunbeeinflussten Zustand keine Änderungen ergeben.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurden einige Gebäude wie bspw. das Hotel Drachenfels und der Immenhof saniert und damit aufgewertet. Ebenso konnte auf dem Berliner Platz im Jahre 2005 ein privat betriebenes Aquarium mit Gastronomie (SEA Life) eröffnet werden. Ein weiteres Regionales-Projekt konnte im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden: die Umgestaltung der rd. 3.500 m² großen Parkanlage der Villa Leonhart (ehemalige pakistanische Botschaft). Dabei wurde die ehemals private Grünanlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Neben neuen Bepflanzungen entstanden eine Boulebahn und ein kleiner Kinderspielplatz. Sämtliche Maßnahmen bewirken eine leichte Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, die aber nicht für einen Sprung von der „guten“ in eine hochwertigere Lage ausreichte.



Abbildung 53
La Remise an der Rheinallee
(Aufnahme 2013)



Abbildung 54
SEA Life
(Aufnahme 2013)



Abbildung 55
Hotel Drachenfels
(Aufnahme 2013)



Abbildung 56
Park Villa Leonhart
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurden an der Rheinallee keine Maßnahmen durchgeführt. Eine leichte Verbesserung gab es lediglich an den Einmündungsbereichen angrenzender Querstraßen, die im Rahmen der Sanierung erneuert wurden. Hierzu zählt der Einmündungsbereich zur Drachenfelsstraße, zur Altenberger Gasse sowie zur Generalkonsul-von-Weiß-Straße. Im Rahmen des 1. Bauabschnitts der Drachenfelsstraße wurde der Vorplatz des SEA Life mit einer zum Rhein orientierten Sitzstufenanlage ausgebaut. Die leichte Verbesserung der Querstraßen bewirkt allerdings keinen Sprung in der Klasse „Erschließungszustand“.



Abbildung 57
Vorplatz SEA-Life / Drachenfelsstraße
(Aufnahme 2014)



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)

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

9.3.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 4 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 4	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB), Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1) im Bereich Altenberger Gasse/Tomberger Straße
Wohnlage	gut
Geschäftslage	gut
Art der baulichen Nutzung	überwiegend Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK)
Bauweise	Einzel-/Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude, Hotelgebäude, offene bzw. abweichende Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	III-V
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei



9.3.3 Wertermittlung

9.3.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 4 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 295,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 siehe Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von 1,8 % ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.

Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 4 nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$295,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = \mathbf{300,31 \text{ EUR/m}^2}.$$

9.3.3.2 Modell Niedersachsen

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Überwiegend intakt	1	Einzelne Maßnahmen (u.a. Neubebauung)	1
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig	1	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Überwiegend funktionsgerecht	1	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4 zurückgesetzt auf: 1	Einzelne kleinere Maßnahmen (Sanierung der Einmündungsbereiche der Querstraßen, Umgestaltung der Parkanlage der Villa Leonhart)	1
	Summe:	4	Summe:	2
	Mittel:	1,00	Mittel:	0,50



Die Einstufung der vorgefundenen Missstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Bewertungsrahmen ergibt – unter Beachtung der Unterkompensation im Komplex „Umfeld, Verkehr, Infrastruktur“ – für die Endwertzone 4 im Mittel das Wertepaar (1,00 / 0,50). Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des zonalen Endwerts auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu:

zonaler Anfangswert	295,50 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	1,00
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	0,50
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	2,2 % 6,50 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	302,00 EUR/m²

9.3.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 4 ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	gut zugeschnitten	—	unverändert	0
Zugänglichkeit	gut	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	überwiegend ansehnlich, nur vereinzelter Sanierungsbedarf	Sanierung Drachenfelshotel, La Remise und Neubau SEA LIFE sowie weitere Einzelmaßnahmen	verbessert	2
- Bepflanzung	angemessen	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	gut	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	gut	—	unverändert	0
Emission	mittlere Belastung u.a. durch Rheinschifffahrt	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet bzw. Kerngebiet	—	unverändert	0
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung bzw. festgesetzt: GRZ 0,9 festgesetzt: GFZ 2,2	—	unverändert	0



Bauweise	nicht eindeutig festgesetzt bzw. a	—	unverändert	0
Bestandsschutz		—	unverändert	0
öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	durchschnittlich	Sanierung der Einmündungsbereiche der Querstraßen	nahezu unverändert	1
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	durchschnittlich	—	unverändert	0
Ausstattung mit Gemeinbe- darfsreinrichtung	keine	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	durchschnittlich	Öffnung der Parkanlage der Villa Leonhart	verbessert	3
touristische Attraktivi- tät/Erscheinungsbild	touristisch attraktiv	Sanierung/Neubau von Gebäuden, tlw. Erneuerung der Infrastruktur	leicht verbessert	2
Ausstattung des Straßen- raumes	Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrs- trägern	—	unverändert	0
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	hoher Durchgangsverkehr	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemein- bedarfsreinrichtungen	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristi- schen Einrichtungen	gut	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	weitgehend attraktiv	Verbesserung des Erscheinungsbildes durch die Sanierung bzw. Neubau von Gebäuden	leicht verbessert	3
Sozialstruktur	gemischt	—	unverändert	0
Immission	Belastung durch Rhein- schifffahrt und Stadtbahn	—	unverändert	0
			Summe:	11

In der Endwertzone 4 ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „11“. Mit Hilfe eines Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit auch



der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren ermittelt werden.

zonaler Anfangswert:	295,50 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	11
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	3,41 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	298,91 EUR/m²

9.3.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 4

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen sowie des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	300,31 EUR/m ²	1	300,41 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	302,00 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	298,91 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 300,41 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 4 – Rheinallee – am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

300,00 EUR/m².

10. Zone 5, 5a und 5b – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Anfangswertzone 5 entspricht nicht der Endwertzone 5. Aufgrund der Tatsache, dass nur in Teilen der Anfangswertzone 5 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, hat der Gutachterausschuss die Anfangswertzone 5 – „westliche Altstadt“ in drei Endwertzonen, nämlich Zone 5 – „westliche Altstadt, Zone 5a – „Generalkonsul-von-Weiß-Straße/Pfefferstraße (Bereich des NCC-Neubaus)“ und Zone 5b – „Altenberger Gasse“) aufgeteilt. Für die Endwertzone 5 wurde auf die Ermittlung eines zonalen Endwertes verzichtet, da dort keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.



Abbildung 58

Ausschnitt Anfangswertzone 5

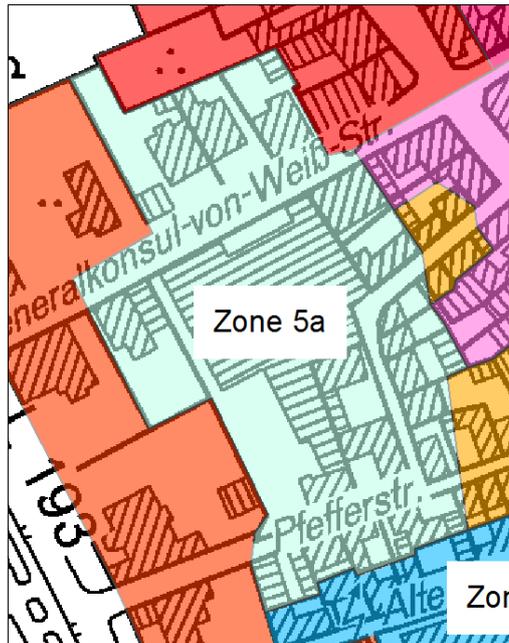


Abbildung 59

Ausschnitt Endwertzone 5a

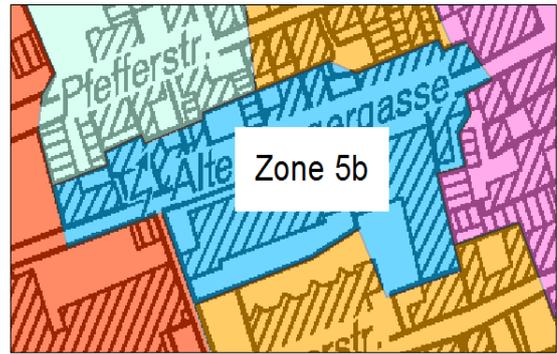


Abbildung 60

Ausschnitt Endwertzone 5b

10.1 Zone 5 – Westliche Altstadt – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

10.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 5 umfasst Grundstücke, die in der westlichen Altstadt liegen. Sie besteht aus zwei räumlich getrennt liegenden Teilen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 58 bzw. der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich zum größten Teil innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet. Ein kleiner Teil zwischen Altenberger Gasse und Tomberger Straße liegt im Geltungsbereich des im Sinne des § 30 Abs. 1 qualifizierten Bebauungsplans 10/14 „Altenberger Gasse/Tomberger Straße/Düsseldorfer Hof“. Dieser setzt im fraglichen Bereich „Kerngebiet“ fest.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Die Bewertungszone 5 und deren Umgebung waren geprägt durch den mittelalterlichen Stadtkern mit engen Gassen und dichter Bebauung sowie intensiver Nutzung der Hofflächen. Die Mehrzahl der Grundstücke war schmal geschnitten und teilweise vollständig überbaut, so dass dort Gärten oder Grünflächen fehlen. Bei den Gebäuden handelte es sich in der Mehrzahl um zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser (massiv und Fachwerk), die teilweise bauliche Missstände aufwiesen.



Abbildung 61
Gebäude an der Pfefferstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 62
Gebäude an der Meerkatzstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 63
Gebäude an der Kellerstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 64
Lagergebäude an der Generalkonsul-von-
Weiß-Straße
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Vor der Sanierung waren die Fahrbahnen 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 65

Blick in die Generalkonsul-von-Weiß-Straße
(Aufnahme 2004)

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, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist. 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).

10.1.2 Darstellung der Anfangswertzone

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 5 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 5	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB); Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) im Bereich Altenberger Gasse/Tomberger Straße
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	keine



Art der baulichen Nutzung	überwiegend Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK)
Bauweise	überwiegend Einzelhäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

10.1.3 Wertermittlung

10.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Anfangswert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 5 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 175,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von rund 1,8 % ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.

Dementsprechend ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Anfangswertzone 5 zu

$$175,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 178,15 \text{ EUR/m}^2.$$

10.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Brandstraße zum Stichtag 01.01.2017 ermittelten Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 205 EUR/m². Er gilt für die Merkmale erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung.

Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis



zum 25.03.2017 errechnet sich auf der Grundlage der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke in Königswinter vereinfacht eine Bodenpreissteigerung von

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

Damit ergibt sich der Bodenrichtwert Brandstraße am Wertermittlungsstichtag zu

$$205,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,1}{100}\right) = 207,26 \text{ EUR/m}^2.$$

Im Gegensatz zur ruhigen, aufgelockerten Wohngegend der Brandstraße befindet sich die westliche Altstadt zwar in Rheinnähe, jedoch ist die Wohnsituation aufgrund der engen, dunklen Gassen und kleinen Grundstücke schlechter als in der Brandstraße. Aufgrund der engen Wohnverhältnisse hat der Gutachterausschuss intersubjektiv einen Abschlag von rund 15 % ermittelt. Demzufolge beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 5 auf

$$207,26 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{15}{100}\right) = 176,17 \text{ EUR/m}^2.$$

10.1.4 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 5

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts angewendet.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Brandstraße wird lediglich zur Unterstützung herangezogen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	178,15 EUR/m ²	1	178,15 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	176,17 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	178,15 EUR/m²

Das Ergebnis von 178,15 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 5 „Westliche Altstadt“ am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

178,50 EUR/m².

10.2 Zone 5a – Generalkonsul-von-Weiß-Straße – Ermittlung des zonalen Endwerts

10.2.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 5a umfasst Grundstücke, die in der Altstadt zwischen Generalkonsul-von-Weiß-Straße und Pfefferstraße liegen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 59 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurde eine alte Lagerhalle (Krämers Laden) entfernt und durch einen Neubau mit 29 exklusiv ausgestatteten Eigentumswohnungen und Tiefgarage ersetzt. Die Umgebungssituation wurde somit verbessert.



Abbildung 66

Neubau an der Generalkonsul-von-Weiß-Straße/Pfefferstraße
(Aufnahme 2013)



Abbildung 67

Neubau an der Generalkonsul-von-Weiß-Straße/Pfefferstraße
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurde die Generalkonsul-von-Weiß-Straße saniert. Durch diese Maßnahme hat sich der Zustand der Generalkonsul-von-Weiß-Straße von „durchschnittlich“ auf „durchschnittlich bis gut“ verbessert.

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 abgabenfrei.



Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

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

10.2.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 5a ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 5a	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	mittel bis gut
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI)
Bauweise	Einzel-/Mehrfamilienhäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich bis gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

10.2.3 Wertermittlung

10.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 5a vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 181,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von 1,8 % ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.



Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 5a nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$181,00 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 184,26 \text{ EUR}/m^2.$$

10.2.3.2 „Modell Niedersachsen“

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6 zurückgesetzt auf: 2	Gezielte Behebung der Mängel (Neubau des NCC-Wohnkomplexes) sowie weitere einzelne Maßnahmen	2
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig	1	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Hohe Verdichtung und nicht ausreichende bauliche Nutzung	5 zurückgesetzt auf: 1	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	In Teilen verbesserungsbedürftig	2	Einzelne Ergänzung durch Erneuerung des Straßenbelags	2
	Summe:	6	Summe:	5
	Mittel:	1,50	Mittel:	1,25

Die Einstufung der vorgefundenen Misstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in den Bewertungsrahmen ergibt – unter Beachtung der Unterkompensation bei den Komplexen „Bebauung“ und „Nutzung, Verdichtung, Gemengelage“ – für die Endwertzone 5a im Mittel das Wertepaar (1,50 / 1,25). Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des zonalen Endwerts auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu:



zonaler Anfangswert	178,50 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	1,50
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,25
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	3,6 % 6,43 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	184,93 EUR/m²

10.2.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 5a ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	überwiegend günstig zugeschnitten	—	unverändert	0
Zugänglichkeit	gut	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	bauliche Missstände, nebeneinander von Gewerbe und Wohnen	Neubebauung NCC sowie weitere Einzelmaßnahmen	verbessert	2
- Bepflanzung	durchschnittlich	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	ausreichend	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	ausreichend	Tiefgarage für Anwohner des NCC-Neubaus	leicht verbessert	1
Emission	geringe Belastung	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	—	unverändert	0
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung	—	unverändert	0
Bauweise	geschlossen	—	unverändert	0
Bestandsschutz		—	unverändert	0
öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0



- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	durchschnittlich	Erneuerung Straßenbelag	leicht verbessert	2
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	durchschnittlich	—	unverändert	0
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	keine	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	keine	—	unverändert	0
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	unattraktiv	Abriss des Gewerbebetriebs und Errichtung eines attraktiven Neubaukomplexes	leicht verbessert	2
Ausstattung des Straßenraumes	durchschnittlich	—	unverändert	0
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	gering	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemeinbedarfsreinrichtungen	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristischen Einrichtungen	gut	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	unattraktiv	Verbesserung des Erscheinungsbildes durch den Neubau sowie weitere Einzelmaßnahmen	verbessert	7
Sozialstruktur	gemischt	Errichtung neuer Wohnungseinheiten	verbessert	5
Immission	nicht festgestellt	—	unverändert	0
			Summe:	19

In der Endwertzone 5a ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „19“. Mit Hilfe des Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren ermittelt werden.



zonaler Anfangswert:	178,50 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	19
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	5,89 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	184,39 EUR/m²

10.2.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 5a

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	184,26 EUR/m ²	1	184,53 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	184,93 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	184,39 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 184,53 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 5a – Generalkonsul-von-Weiß-Straße – am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

184,50 EUR/m².

10.3 Zone 5b – Altenberger Gasse – Ermittlung des zonalen Endwerts

10.3.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 5b umfasst Grundstücke, die an die „Altenberger Gasse“ grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 60 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet. Ein weitere Teilbereich zwischen Altenberger Gasse und Tomberger Straße wird vom Geltungsbereich des im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplans 10/14 erfasst. Dieser setzt für den fraglichen Bereich „Kerngebiet“ fest. Gegenüber dem sanierungsunbeeinflussten Zustand ist die Zone planungsrechtlich unverändert geblieben.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurde in der Altenberger Gasse eine Reihe von privaten Gebäuden durch Eigentümer saniert, was zu einer optischen Aufwertung des Straßenzuges geführt hat. Diese Maßnahmen wurden durch öffentliche Mittel gefördert. Die Umgebungssituation wurde somit verbessert.



Abbildung 68

Saniertes Gebäude in der Altenberger Gasse
(Aufnahme 2013)



Abbildung 69

Altenberger Gasse
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurde die zentrale Rheingasse „Altenberger Gasse“ saniert. Hierbei wurde u.a. die Deckschicht erneuert (Pflasterung), um ein einheitliches Straßenbild zu schaffen. Durch diese Maßnahme hat sich der Zustand der Altenberger Gasse von „durchschnittlich“ auf „gut“ verbessert.

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 Erschließungsanlagen nicht anzuwenden. Der beitragsrechtliche Zustand ist dementsprechend unverändert frei.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

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



10.3.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 5b ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 5b	
Örtliche Lage	Einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB); Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) im Bereich Altenberger Gas-se/Tomberger Straße
Wohnlage	mittel bis gut
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI)
Bauweise	Einzelhäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

10.3.3 Wertermittlung

10.3.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 5b vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 180,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von 1,8 % ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.

Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 5b nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$180,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 183,24 \text{ EUR/m}^2.$$



10.3.3.2 „Modell Niedersachsen“

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	4
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig	1	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Geringe Beeinträchtigungen	2	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	In Teilen verbesserungsbedürftig	2	Gezielte Ergänzung der Infrastruktur (Sanierung der Altenberger Gasse)	3
	Summe:	9	Summe:	7
	Mittel:	2,25	Mittel:	1,75

Die Einstufung der vorgefundenen Misstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Bewertungsrahmen ergibt für die Endwertzone 5b im Mittel das Wertepaar (2,25 / 1,75). Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu:

zonaler Anfangswert	178,50 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	2,25
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,75
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	4,8 % 8,57 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	187,07 EUR/m²

10.3.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 5b ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:



Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	groß- und kleinflächig zugeschnitten	—	unverändert	0
Zugänglichkeit	über enge Altstadtgasse	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	mittelalterliche Bebauungsstruktur, tlw. bauliche Missstände	Instandsetzung und Modernisierung von einem Großteil von Einzelgebäuden in Privatinitiative	verbessert	2
- Bepflanzung	keine	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	unzureichend	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	unzureichend	—	unverändert	0
Emission	nicht festgestellt	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet bzw. Mischgebiet	—	unverändert	0
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung bzw. festgesetzt: GRZ 0,8 festgesetzt: GFZ 1,6	—	unverändert	0
Bauweise	geschlossen	—	unverändert	0
Bestandsschutz		—	unverändert	0
öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	durchschnittlich	Erneuerung Straße	verbessert	4
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	durchschnittlich	—	unverändert	0
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	keine	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	keine	—	unverändert	0
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	unattraktiv	Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes	leicht verbessert	2
Ausstattung des Straßenraumes	durchschnittlich	Erneuerung Straßenbeleuchtung	leicht verbessert	2
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0



Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	kein Durchgangsverkehr	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	enge Gasse	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemein- bedarfsreinrichtungen	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristi- schen Einrichtungen	gut	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	tlw. unansehnlich	Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Einzelmaßnah- men	verbessert	7
Sozialstruktur	gemischt	—	unverändert	0
Immission	nicht festgestellt	—	unverändert	0
			Summe:	17

In der Endwertzone 5b ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „17“. Mit Hilfe des Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren ermittelt werden.

zonaler Anfangswert:	178,50 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	17
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	5,27 EUR/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert :	183,77 EUR/m²



10.3.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 5b

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	183,24 EUR/m ²	1	184,69 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	187,07 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	183,77 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 184,69 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 5b – Altenberger Gasse – am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

184,50 EUR/m².

11. Zone 7 und 3a - Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Anfangswertzone 7 entspricht nicht ausschließlich der Endwertzone 7. Aufgrund der Tatsache, dass nur in Teilen der Zone 7 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, hat der Gutachterausschuss die Anfangswertzone 7 in zwei Endwertzonen, nämlich Zone 7 – „östliche Bahnhofstraße, Küferweg, In der Gais“ und Zone 7a – „Küferweg“, aufgeteilt. Teile der Anfangswertzone 7 werden zudem von der Endwertzone 3a „östliche Drachenfelsstraße“ erfasst. Die Abgrenzungen der Endwertzonen sind in erster Linie dem Geltungsbereich und den Festsetzungen des im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Sanierungsbebauungsplans 10/36 „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ geschuldet. Für die Endwertzonen 7 und 7a wurde auf die Ermittlung von zonalen Endwerten verzichtet, da dort keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.

Die Ermittlung des Anfangswerts dieser Zone wird benötigt, um die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für den nördlich der Straße Küferweg gelegenen und der Endwertzone 3a zugeordneten Bereich festzustellen.

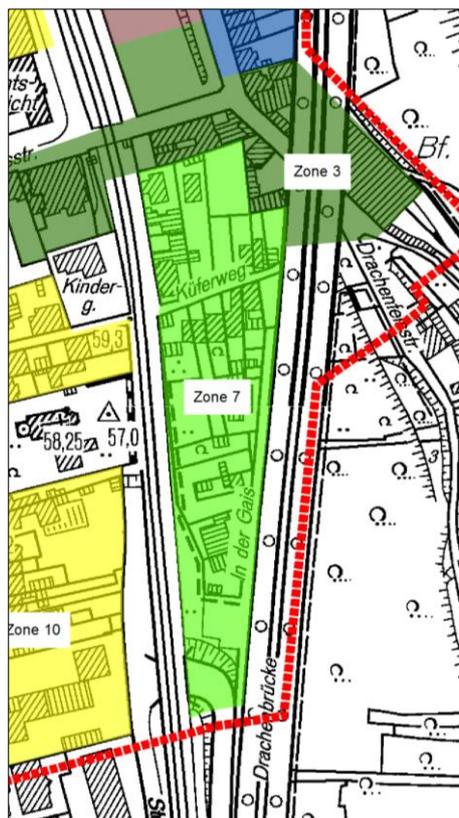


Abbildung 70

Ausschnitt Anfangswertzone 7,
südlicher Teil

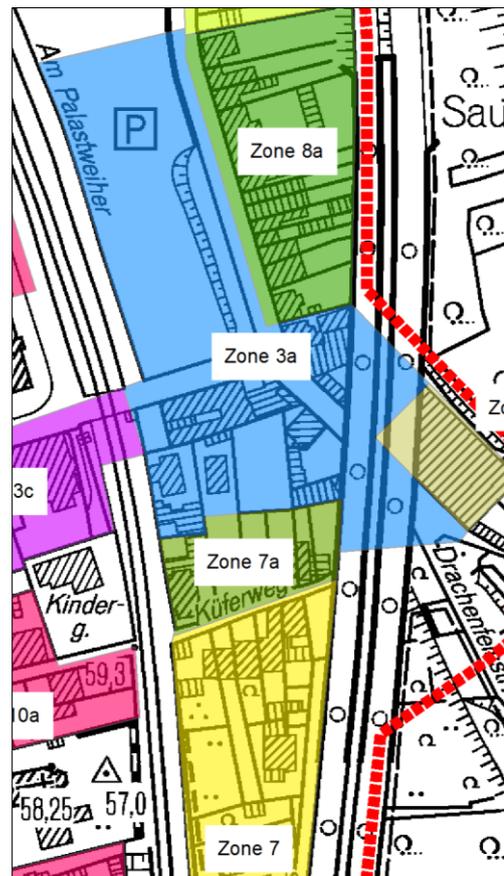


Abbildung 71

Ausschnitt Endwertzone 3a

11.1 Zone 7 – Östliche Bahnhofstraße, Küferweg, In der Gais – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

11.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 7 umfasst Grundstücke, die an die „östliche Bahnhofstraße“, an den „Küferweg“ und an die Straße „In der Gais“ grenzen. Die genaue Abgrenzung der zweigeteilten Bewertungszone ist der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet. Ein kleiner Teil im Bereich des Küferwegs und der Straße In der Gais liegt zudem im Geltungsbereich des im Sinne des § 30 Abs. 3 einfachen Bebauungsplans 10/11 „Westfalenhof/Am Stadtgarten“. Dieser setzt im fraglichen Bereich „Wohngebiet“ fest.

Sanierungsunbeeinflusste Umgebung

Die Bewertungszone 7 und deren Umgebung waren geprägt durch die stark frequentierte Bahnstrecke und die viel befahrene B 42, die im östlichen Bereich auf Stelzen an den Grundstücken vorbeiführt. Die Mehrzahl der Grundstücke war normal geschnitten. Bei den Gebäuden handelte es sich in der Mehrzahl um zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, die in durchschnittlichem baulichen Zustand waren.



Abbildung 72
Gebäude am Küferweg
(Aufnahme 2004)



Abbildung 73
Gebäude an der Bahnhofstraße Ost
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Vor der Sanierung war die Fahrbahn der betreffenden Straßen überwiegend mit einer Deckschicht aus Asphalt 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 74
„In der Gais“
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen für die Bahnhofstraße und für den Küferweg keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Die Straße „In der Gais“ war hingegen noch erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtig. „Naturschutzbeiträge“ standen nicht aus, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist. Da die Mehrzahl der Grundstücke der Zone 7 keine Beiträge mehr nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz zahlen muss, wird der Anfangswert, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabenfrei ermittelt (§ 156 BauGB). Für die Anlieger der Straße „In der Gais“ gilt diese Freistellung fiktiv.

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Anfangswertgrundstück)

Baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

11.1.2 Darstellung des Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 7 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:



Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 7	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB); Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) im Bereich Küferweg und In der Gais
Wohnlage	einfach
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Einzel- und Mehrfamilienhäuser, offene und geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	mittel
Abgabenrechtlicher Zustand	frei (siehe Beschreibung des betreffenden Zustandes)

11.1.3 Wertermittlungsverfahren

11.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Anfangswert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 7 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 140,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von 1,8 % ableiten.

Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Anfangswertzone 7 nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$140,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 142,52 \text{ EUR/m}^2.$$



11.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Brandstraße zum Stichtag 01.01.2017 ermittelten Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 205 EUR/m². Er gilt für die Merkmale erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung.

Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 25.03.2017 errechnet sich auf der Grundlage der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke in Königswinter vereinfacht eine Bodenpreissteigerung von

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

Damit ergibt sich der Bodenrichtwert Brandstraße am Wertermittlungsstichtag zu

$$205,00 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1,1}{100}\right) = 207,26 \text{ EUR}/m^2.$$

Im Gegensatz zur ruhigen Wohngegend der Brandstraße befinden sich die Straßen östliche „Bahnhofstraße“; „Küferweg“ und „In der Gais“ in unmittelbarer Nähe zur vielbefahrenen Bundesstraße B 42. Aufgrund der unmittelbaren Nähe und der damit verbundenen ständigen Verkehrslärmbelastigung der Anwohner sowie der einfachen Wohnlage und der Nähe zur vielbefahrenen Bahntrasse hat der Gutachterausschuss intersubjektiv einen Abschlag von 30% ermittelt. Demzufolge beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 7 auf

$$207,26 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 - \frac{30}{100}\right) = 145,08 \text{ EUR}/m^2.$$

11.1.4 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 7

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts angewendet.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße wird lediglich zur Unterstützung herangezogen.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	142,52 EUR/m ²	1	142,52 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	145,08 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	142,52 EUR/m²

Das Ergebnis von 142,52 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 7 – „Östliche Bahnhofstraße, Küferweg, In der Gais“ zu

143,00 EUR/m².

11.2 Zone 3a – Ermittlung des zonalen Endwerts

Anmerkung

Die Endwertzone 3a erfasst einige Grundstücke des südlichen Teils der bisherigen Anfangswertzone 7. Sie werden von der Festsetzung „Kerngebiet“ des Sanierungsbebauungsplans 10/36 erfasst. Die Ermittlung des zonalen Endwerts der Bewertungszone 3a erfolgt in Abschnitt 8.3.

12. Zone 8 und 8a – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung

Die Abgrenzung der Anfangswertzone 8 entspricht nicht der der Endwertzone 8. Aufgrund der Tatsache, dass nur im südlichen Teil der Anfangswertzone 8 Maßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung führten, insbesondere im Bereich der südlichen Winzerstraße, hat der Gutachterausschuss die Anfangswertzone 8 – „Winzerstraße“ in zwei Endwertzonen, nämlich Zone 8 – „nördliche Winzerstraße“ und Zone 8a – „südliche Winzerstraße“ (Bereich des Sanierungsbebauungsplans 10/36) aufgeteilt. Für die Endwertzone 8 wurde auf die Ermittlung eines zonalen Endwertes verzichtet, da dort keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten sind.

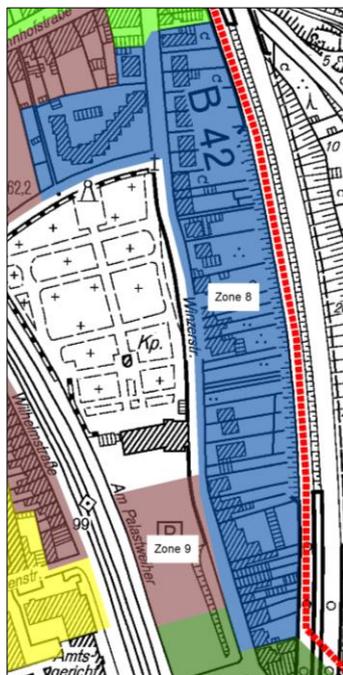


Abbildung 75

Ausschnitt Anfangswertzone 8

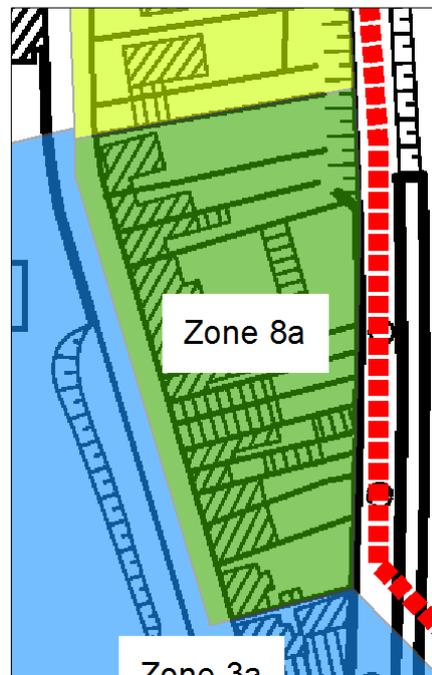


Abbildung 76

Ausschnitt Endwertzone 8a

12.1 Zone 8 – Winzerstraße – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

12.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 8 umfasst Grundstücke, die an die Winzerstraße grenzen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 75 bzw. der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet.

Sanierungsunbeeinflusste Umgebung

Die Bewertungszone 8 und deren Umgebung waren geprägt durch die stark frequentierte Bahnstrecke und die viel befahrene B 42, die im rückwärtigen Bereich auf Stelzen an den Grundstücken vorbeiführt. Die Mehrzahl der Grundstücke war normal geschnitten und im rückwärtigen Bereich in Hanglage. Bei den Gebäuden handelte es sich in der Mehrzahl um zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, die in einem durchschnittlichem bis gutem baulichen Zustand waren.



Abbildung 77
Gebäude an der Winzerstraße
(Aufnahme 2004)



Abbildung 78
Gebäude an der Winzerstraße
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Vor der Sanierung war die Fahrbahn der Winzerstraße überwiegend mit einer Deckschicht aus Asphalt 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 79
Blick in die Winzerstraße von Nord nach Süd
(Aufnahme 2004)



Sanierungsunbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. „Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist. Der zonale 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).

12.1.2 Darstellung des Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 8 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 8	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	keine bzw. im südlichen Bereich durchschnittlich
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Einzel- und Mehrfamilienhäuser, offene und geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	mittel
Abgabenrechtlicher Zustand	frei



12.1.3 Wertermittlung

12.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 8 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 165,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 siehe Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von 1,8 % ableiten.

Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 8 nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$165,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 167,97 \text{ EUR/m}^2.$$

12.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Brandstraße zum Stichtag 01.01.2017 ermittelten Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 205 EUR/m². Er gilt für die Merkmale erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung.

Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 25.03.2017 errechnet sich auf der Grundlage der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke in Königswinter vereinfacht eine Bodenpreissteigerung von

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

Damit ergibt sich der Bodenrichtwert Brandstraße am Wertermittlungsstichtag zu

$$205,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,1}{100}\right) = 207,26 \text{ EUR/m}^2.$$

Im Gegensatz zur ruhigen Wohngegend der Brandstraße befindet sich die Winzerstraße direkt an der vielbefahrenen Bundesstraße B 42. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 42 hat der Gut-



achterausschuss intersubjektiv einen Abschlag von 20% ermittelt. Demzufolge beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 8 auf

$$207,26 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{20}{100}\right) = 165,81 \text{ EUR/m}^2.$$

12.1.4 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 8

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts angewendet.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des allgemeinen Bodenrichtwerts Brandstraße wird lediglich zur Stützung herangezogen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	167,97 EUR/m ²	1	167,97 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	165,81 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	167,97 EUR/m²

Das Ergebnis von 167,97 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 8 – „Winzerstraße“ am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

168,00 EUR/m².

12.2 Zone 8a – Winzerstraße (Bebauungsplan) – Ermittlung des zonalen Endwerts

12.2.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone 8a umfasst Grundstücke, die an die Winzerstraße grenzen und im Geltungsbereich des im Sinne des § 30 Abs. 1 qualifizierten Sanierungsbebauungsplanes 10/36 (s. **Anlage L** sowie Abschnitt 2.2) liegen. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 76 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen.

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurden vereinzelt öffentlich geförderte Fassadensanierungen an Privatgebäuden durchgeführt. Eine Verbesserung der Wohnlage konnte durch diese Maßnahmen indes nicht erreicht werden.



Abbildung 80
Gebäude an der Winzerstraße
(Aufnahme 2013)

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurden keine Veränderungen an den Erschließungsanlagen vorgenommen. Der Zustand ist weiterhin als durchschnittlich einzustufen.

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.

Sanierungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan 10/36, der am 22.06.2012 in Kraft trat, setzt für die in der Bewertungszone gelegenen Grundstücke insbesondere aufgrund ihres Entwicklungspotentials als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest und stellt die Maße der baulichen Nutzung auf den vorhandenen Bestand ab. Insofern geben die Festsetzungen den Eigentümern Planungssicherheit. Die Umzonung wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

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



12.2.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 8a ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 8a	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB
Wohnlage	mittel
Geschäftslage	durchschnittlich
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI)
Bauweise	Mehrfamilienhäuser, geschlossene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	III - I
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	mittel
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

12.2.3 Wertermittlung

12.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 8a vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 168,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Gemäß der Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke der Stadt Königswinter (siehe Grundstücksmarktbericht 2017 bzw. Abschnitt 5.1.1.2) lässt sich für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem 25.03.2017 eine Bodenpreissteigerung von 1,8 % ableiten. Diese Steigerung ist auch auf die Entwicklung der Bodenpreise für gemischt genutzte Grundstücke anwendbar.

Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 8a nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$168,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,8}{100}\right) = 171,02 \text{ EUR/m}^2.$$



12.2.3.2 „Modell Niedersachsen“

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Überwiegend intakt	1	Einzelne Maßnahmen	1
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig	1	Keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Überwiegend funktionsgerecht	1	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke Vorbereitende Maßnahmen durch Änderung des Planungsrechts (Sanierungsbebauungsplan, Umzonung)	3
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	In Teilen verbesserungsbedürftig	2	Keine Maßnahmen	0
	Summe:	5	Summe:	4
	Mittel:	1,25	Mittel:	1,00

Die Einstufung der vorgefundenen Misstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Bewertungsrahmen ergibt für die Endwertzone 8a im Mittel das Wertepaar (1,25 / 1,00). Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des zonalen Endwerts auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu:

zonaler Anfangswert	168,00 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	1,25
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,00
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	3,2 % 5,38 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	173,38 EUR/m²



12.2.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 8a ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	überwiegend gut zugeschnitten	—	unverändert	0
Zugänglichkeit	angemessen	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	überwiegend ansehnlich	Einzelmaßnahmen	leicht verbessert	1
- Bepflanzung	durchschnittlich	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	drückende Wirkung der B 42	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	ausreichend	—	unverändert	0
Emission	nicht festgestellt	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
	Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplan (10_36)			
Art der baulichen Nutzung	nach Umgebung: WA	festgesetzt: MI	verbessert	2
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung	festgesetzt: GFZ 1,2 bzw. festgesetzt: GRZ 0,6	verbessert	2
Bauweise	keine eindeutige Festsetzung	festgesetzt: geschlossen	verbessert	2
Bestandsschutz		—	unverändert	0
öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	durchschnittlich	—	unverändert	0
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	durchschnittlich	—	unverändert	0
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	keine	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	keine	—	unverändert	0
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	touristisch unattraktiv	—	unverändert	0
Ausstattung des Straßenraumes	mäßig bis durchschnittlich	—	unverändert	0



Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	hoher Durchgangsverkehr	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemein- bedarfsreinrichtungen	mittel durch beschränkten Bahnübergang	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristi- schen Einrichtungen	mittel durch beschränkten Bahnübergang	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	durchschnittlich	leichte Verbesserung des Gesamterschei- nungsbildes	leicht verbessert	3
Sozialstruktur	gemischt	—	unverändert	0
Immission	Belastung durch die B 42 und die Bahntrasse	—	unverändert	0
			Summe:	10

In der Bewertungszone 8a ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des Anfangswertgrundstücks und dem des Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „10“. Mit Hilfe des Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren ermittelt werden.

zonaler Anfangswert:	168,00 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	10
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	3,10 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	171,10 EUR/m²

12.2.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 8a

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	171,02 EUR/m ²	1	171,83 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	173,38 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	171,10 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 171,83 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 8a – Winzerstraße (Bebauungsplan) – am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu

171,50 EUR/m².

13. Zone 13 – Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Anmerkung:

Die Anfangswertzone 13 entspricht der Endwertzone 13.

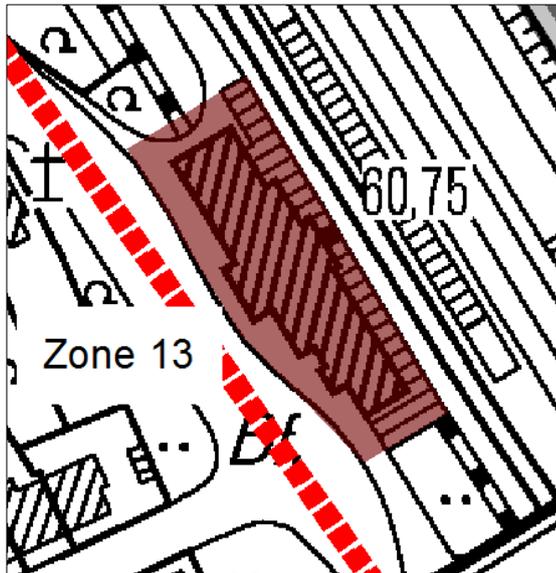


Abbildung 81

Ausschnitt Anfangs-/Endwertzone 13

13.1 Zone 13 – Bahnhofsallee – Ermittlung des zonalen Anfangswerts

13.1.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Anfangswertzone 13 umfasst den Bahnhof und den Bahnhofsvorplatz. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 81 bzw. der **Anlage C** zu entnehmen. Die Bewertungszone liegt planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Kerngebiet.

Sanierungsunbeeinflusste Umgebung

Bei den baulichen Anlagen der Bewertungszone 13 handelte es sich um das Bahnhofsgebäude, das unter Denkmalschutz stand und sich in einem schlechten baulichen Zustand befand.



Abbildung 82
Bahnhof mit Bahnhofsvorplatz
(Aufnahme 2004)



Abbildung 83
Bahnhofsgebäude
(Aufnahme 2004)

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

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



Abbildung 84
Bahnhofsvorplatz
(Aufnahme 2010)



Abbildung 85
Bahnhofsallee
(Aufnahme 2010)

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, da in § 34-Gebieten der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist. Der zonale Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabenfrei.



Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Anfangswertgrundstück)

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

13.1.2 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 13 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 22.04.2003, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 13	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	keine
Geschäftslage	einfach
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK)
Bauweise	Bahnhofsgebäude
Anzahl der Vollgeschosse	II
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	durchschnittlich
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

13.1.3 Wertermittlung

13.1.3.1 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 13 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 110,00 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0 % (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Dementsprechend bemisst sich



der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 3 nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$110,00 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = 111,10 \text{ EUR}/m^2.$$

13.1.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone)

Zur Plausibilitätsprüfung des zonalen Anfangswerts wird ein weiteres Bodenrichtwertverfahren durchgeführt. Hierfür orientiert sich der Gutachterausschuss an dem für die Hauptstraße (Fußgängerzone) zum Stichtag 20.10.2016 ermittelten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in Höhe von 220,00 EUR/m² mit den Merkmalen erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei, Kerngebiet, zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Der Bodenrichtwert ist zunächst an die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzugleichen. Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0% (siehe Abschnitt 5.1.1.2). Demnach beträgt der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag

$$220,00 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 + \frac{1}{100}\right) = 222,20 \text{ EUR}/m^2.$$

Im Gegensatz zur Hauptgeschäftsstraße befindet sich die Bahnhofsallee in einer einfachen, abseitigen Geschäftslage. Aufgrund der abseitigen Geschäftslage und der starken Lärmbelastigung durch die Bahntrasse hat der Gutachterausschuss intersubjektiv einen Abschlag von rd. 50% ermittelt. Demzufolge beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert der Bewertungszone 3 auf

$$222,20 \text{ EUR}/m^2 \times \left(1 - \frac{50}{100}\right) = 111,10 \text{ EUR}/m^2.$$

13.2 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 13

Zur Ermittlung des zonalen Anfangswerts wird allein das Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts angewendet.

Das zweite Bodenrichtwertverfahren auf der Grundlage des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts Hauptstraße (Fußgängerzone) wird lediglich zur Unterstützung herangezogen.



Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Erstes Bodenrichtwertverfahren	111,10 EUR/m ²	1	111,10 EUR/m ²
Zweites Bodenrichtwertverfahren	111,10 EUR/m ²	nur unterstützend	./.
		Ergebnis:	111,10 EUR/m²

Das Ergebnis von 111,10 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 13 – „Bahnhofsallee“ – am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

111,50 EUR/m².

13.3 Zone 13 – Bahnhofsallee – Ermittlung des zonalen Endwerts

13.3.1 Qualitätsbestimmung

Vorbemerkung

Die Endwertzone umfasst den Bahnhof und den Bahnhofsvorplatz. Die genaue Abgrenzung der Bewertungszone ist der Abbildung 81 bzw. der **Anlage D** zu entnehmen.



Abbildung 86
Bahnhofsgelände
(Aufnahme 2016)

Sanierungsbeeinflusste Umgebung

Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude im Jahr 2012 an einen Investor veräußert, der sein Konzept einer attraktiven gastronomischen Nutzung jedoch im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht umsetzen konnte. Das Empfangsgebäude steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Eine Verbesserung der Geschäftslage konnte nicht erreicht werden.



Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Im Rahmen der Sanierung wurden die Bahnhofsallee sowie der Vorplatz des Bahnhofs neu gestaltet und aufgewertet. Es wurde zudem eine attraktive Fläche für Außengastronomie geschaffen. Weiterhin wurde die Straßenführung der Bahnhofsallee verschwenkt, so dass der Kreuzungsbereich Bahnhofsallee/Bahnhofsstraße/Wilhelmstraße wesentlich übersichtlicher und sicherer als vor der Sanierung gestaltet werden konnte. Es wurden hochwertige Oberflächenmaterialien und Möblierungselemente verwendet, um der Bedeutung des Ortes als Ankunftssituation für Königswinter gerecht zu werden. Zudem wurde eine neue, barrierefreie Bushaltestelle nördlich des Empfangsgebäudes errichtet.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung des Erschließungszustands von „durchschnittlich“ 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 abgabenfrei.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (zonales Endwertgrundstück)

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

13.3.2 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Endwertzone 13 ergeben sich zum Qualitätsstichtag 25.03.2017 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 13	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Planungsrecht	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
Wohnlage	keine
Geschäftslage	einfach
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK)
Bauweise	Bahnhofsgebäude
Anzahl der Vollgeschosse	II
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei



13.3.3 Wertermittlung

13.3.3.1 Bodenrichtwertverfahren

Der zonale Endwert wird auf der Grundlage des örtlich zutreffenden sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone 13 vom 20.10.2016 ermittelt. Dieser beträgt 114,50 EUR/m² und ist noch an die am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Für den Zeitraum vom 20.10.2016, dem Stichtag des Bodenrichtwerts, und dem Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 ergibt sich für geschäftlich genutzte Grundstücke eine konjunkturbedingte Bodenpreissteigerung von rund 1,0 % (siehe. Abschnitt 5.1.1.2). Dementsprechend bemisst sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Endwertzone 13 nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$114,50 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 + \frac{1,0}{100}\right) = 115,65 \text{ EUR/m}^2.$$

13.3.3.2 „Modell Niedersachsen“

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	5 zurückge- setzt auf: 0	Keine Maßnahmen	0
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	Einzelne Maßnahmen	1
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Überwiegend funktionsgerecht	1	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und Ausbau der Bahnhofsallee, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	5
	Summe:	7	Summe:	6
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,50



Die Einstufung der vorgefundenen Missstände und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in dem Bewertungsrahmen ergibt – unter Beachtung der Unterkompensation im Komplex „Bebauung“ – für die Endwertzone 13 im Mittel das Wertepaar (1,75 / 1,50). Somit ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des zonalen Endwerts auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 zu:

zonaler Anfangswert	111,50 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	1,75
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,50
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	4,6 % 5,13 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	116,63 EUR/m²

13.3.3.3 Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)

Für die Endwertzone 13 ermittelt der Gutachterausschuss die folgenden sanierungsbedingten Qualitätsverbesserungen:

Qualität:	Beschreibung:			
	Vor Sanierung	Maßnahmen	nach Sanierung	
Beschaffenheit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Zuschnitt/Form	gut zugeschnitten	—	unverändert	0
Zugänglichkeit	gut	—	unverändert	0
tatsächliche Nutzung/Nutzungszustand				
- Bebauung	Bahnhofsgebäude	—	unverändert	0
- Bepflanzung	keine	—	unverändert	0
Belichtung, Besonnung, Belüftung	durch Straßenlage	—	unverändert	0
Ausstattung m. privaten Stellplätzen	keine	—	unverändert	0
Emission	nicht festgestellt	—	unverändert	0
Nutzbarkeit:	Maximal 2 Punkte pro Unterpunkt			
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet		unverändert	0
Maß der baulichen Nutzung	keine eindeutige Festsetzung		unverändert	0
Bauweise	offen		unverändert	0
Bestandsschutz		—	unverändert	0



öffentlich-rechtliche Bindungen:		—	unverändert	0
- Einzeldenkmal		—	unverändert	0
- Flächendenkmal		—	unverändert	0
- Erhaltungssatzung § 172 BauGB		—	unverändert	0
Infrastruktur:	Maximal 5 Punkte pro Unterpunkt			
Anlagen des fließenden Verkehrs (Zustand)	mittel	Erneuerung des Straßenbelags	gut	5
Anlagen des ruhenden Verkehrs (Ausstattung)	mittel	Verbesserung durch Schaffung von Stellplätzen	leicht verbessert	1
Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtung	keine	—	unverändert	0
Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen	keine	Verbesserung des Bahnhofumfelds	verbessert	3
touristische Attraktivität/Erscheinungsbild	touristisch unattraktiv	Verbesserung des Bahnhofumfelds	verbessert	3
Ausstattung des Straßenraumes	mittel	Erneuerung der Beleuchtung und Stadtmöblierung	verbessert	3
Verkehrslage:	Maximal 4 Punkte pro Unterpunkt			
ÖPNV (Bahn, Bus)	in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden	—	unverändert	0
Durchgangsverkehr (innerörtliche Str.)	Durchgangsverkehr	—	unverändert	0
Anliegerverkehr	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. Gemeinbedarfsreinrichtungen	gut	—	unverändert	0
Erreichbarkeit v. touristischen Einrichtungen	gut	—	unverändert	0
Nachbarschaftslage:	Maximal 7 Punkte pro Unterpunkt			
Ansehnlichkeit der Nachbarschaft	durchschnittlich	leichte Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes	leicht verbessert	2
Sozialstruktur	gemischt	—	unverändert	0
Immission	Belastung durch die Bahntrasse	—	unverändert	0
			Summe:	17

In der Endwertzone 13 ergibt sich zwischen dem Grundstückszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks und dem des zonalen Endwertgrundstücks eine Punktdifferenz von „17“. Mit Hilfe des Wertfaktors können nunmehr die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert nach dem Multifaktorenverfahren ermittelt werden.



zonaler Anfangswert:	111,50 EUR/m ²
Punkteverbesserung:	17
Wertfaktor:	0,31 EUR/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	5,27 EUR/m ²
vorläufiger zonaler Endwert :	116,77 EUR/m²

13.3.4 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 13

Der zonale Endwert wird als gewogenes Mittel der Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) ermittelt.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Gewogenes Mittel
Bodenrichtwertverfahren	115,65 EUR/m ²	1	116,35 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	116,63 EUR/m ²	1	
Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)	116,77 EUR/m ²	1	

Das Ergebnis von 116,35 EUR/m² wird zugunsten des Eigentümers abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Endwertzone 13 – Bahnhofsallee – am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 zu

116,00 EUR/m².

14. Besonderheiten im Bereich des Bebauungsplanes 10/36

14.1 Grundstücke der Anfangswertzone 9, die der Endwertzone 3a zugeordnet wurden



Abbildung 87

Ausschnitt Anfangswertzone 9 – Am Palastweiher

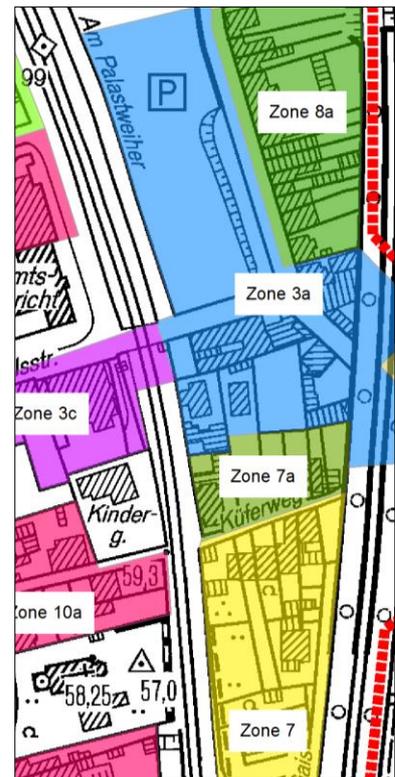


Abbildung 88

Ausschnitt Endwertzone 3a – Am
Palastweiher

Die Brachfläche an der Straße „Am Palastweiher“ bzw. an der westlichen „Winzerstraße“ wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten am Qualitätsstichtag 22.04.2003 der Anfangswertzone 9 – „Wilhelmstraße“ zugeordnet. Der Anfangswert dieser Zone beläuft sich am Wertermittlungsstichtag 25.03.2017 auf 153,00 EUR/m².

Begründet wurde dies im Wesentlichen mit der Lagesituation (abseits der Drachenfelsstraße; keine unmittelbare Geschäftslage) sowie mit der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie. Hinsichtlich der Lage und der seinerzeit gegebenen und zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten war diese



Fläche bzw. dieser Bereich am ehesten mit der Lage an der Wilhelmsstraße bzw. mit der östlichen Bahnhofsstraße zu vergleichen.

Die im Verlauf des Sanierungsverfahrens getroffenen Maßnahmen bzw. die Handlungsabsichten der Stadt Königswinter deuteten bereits frühzeitig darauf hin, dass das Areal „Am Palastweiher“ in die städtebauliche Entwicklung des Bereichs an der Drachenfelsstraße integriert werden sollte. So fanden zwischen 2007 und 2009 mehrstufige Wettbewerbs- und Investorenauswahlverfahren zur weiteren Entwicklung des in Rede stehenden Bereichs statt. Die favorisierten städtebaulichen Entwürfe bezogen die Flächen „Am Palastweiher“ in die städtebauliche Entwicklung der Drachenfelsstraße ein und waren letztlich Grundlage für die Aufstellung des im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplans Nr. 10/36 „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“.

Der im Zuge des Sanierungsverfahrens aufgestellte Bebauungsplan Nr. 10/36 trat am 22.06.2012 in Kraft. Der Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans erstreckt sich auch auf die an der Straße „Am Palastweiher“ gelegenen Flächen (siehe **Anlage L**). Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für die Flächen an der Drachenfelsstraße und an der Straße „Am Palastweiher“ (bzw. an der westlichen Winzerstraße) „Kerngebiet“ mit hoher baulicher Ausnutzung (GRZ bis 1,0) fest.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan auch die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereichs an der Drachenfelsstraße mit einer deutlichen Verbreiterung der Erschließungsanlagen östlich der Bahnlinie vor, sodass die Fläche „Am Palastweiher“ an das Umfeld der Drachenfelsstraße und somit an die unmittelbare Geschäftslage heranrückt. Somit kann aufgrund des Planungsrechts von einer deutlich erhöhten baulichen Ausnutzbarkeit und von einer wesentlichen Verbesserung der Lagesituation ausgegangen werden.

Der Fläche „Am Palastweiher“ kommen daher ein sanierungsbedingter Planungsvorteil und ein Lagevorteil zu, der zu einer Erhöhung des Bodenwerts führt. Als Folge des geänderten Planungsrechts gehört die Fläche nunmehr zur Endwertzone 3a (siehe Abschnitt 8.3.1). Der zonale Endwert dieses Bereichs beträgt 191,50 EUR/m² (siehe Abschnitt 8.3). Dementsprechend ergibt sich am Wertermittlungstichtag 25.03.2017 im Bereich der Fläche „Am Palastweiher“ eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von

$$191,50 \text{ EUR/m}^2 - 153,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{38,50 \text{ EUR/m}^2}.$$



Siegburg, den 23.05.2017, 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

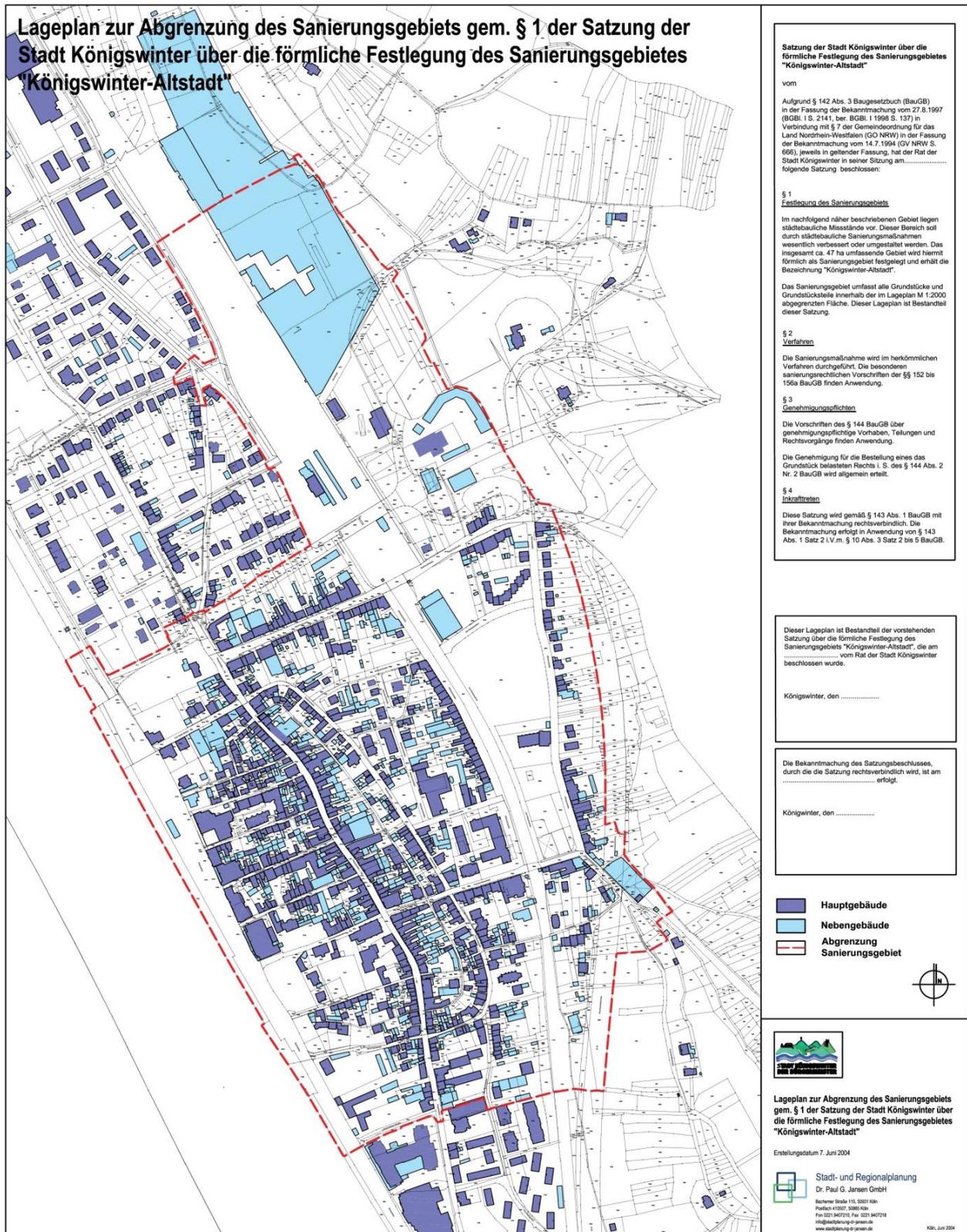
Ausfertigung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Im Auftrag



Anlage A. Übersichtsplan



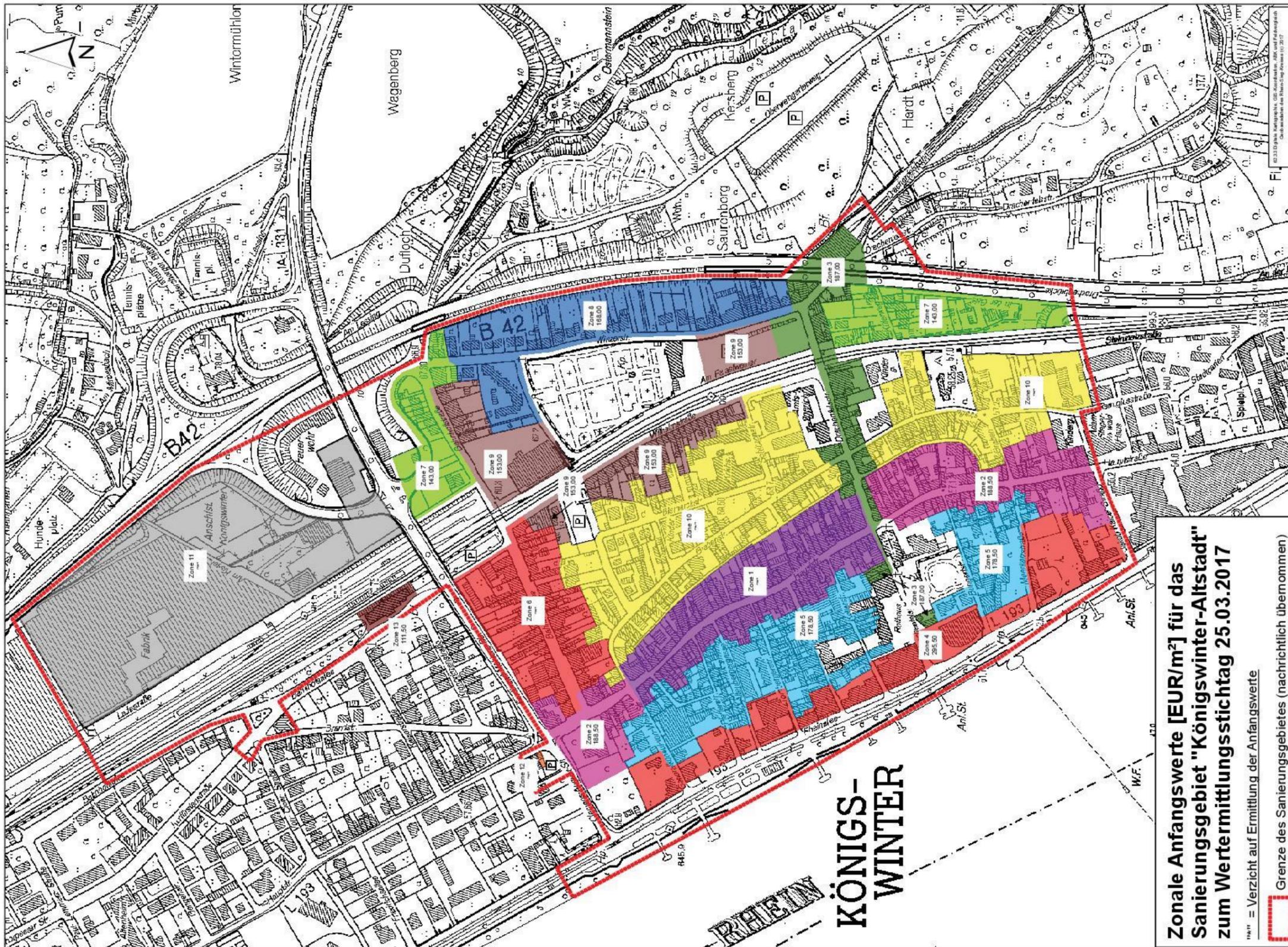


Anlage B. Katasterkarte



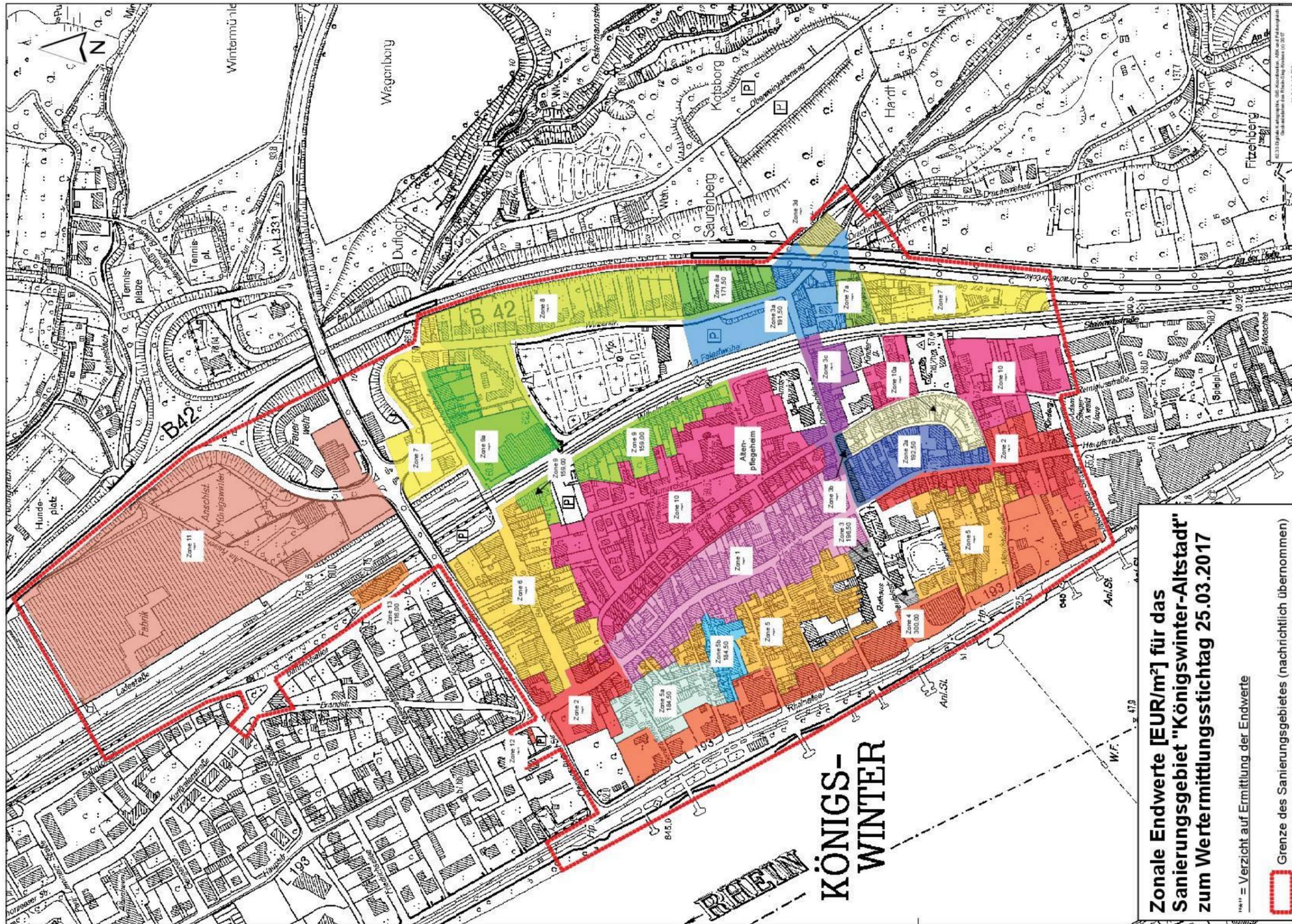


Anlage C. Zonale Anfangswerte



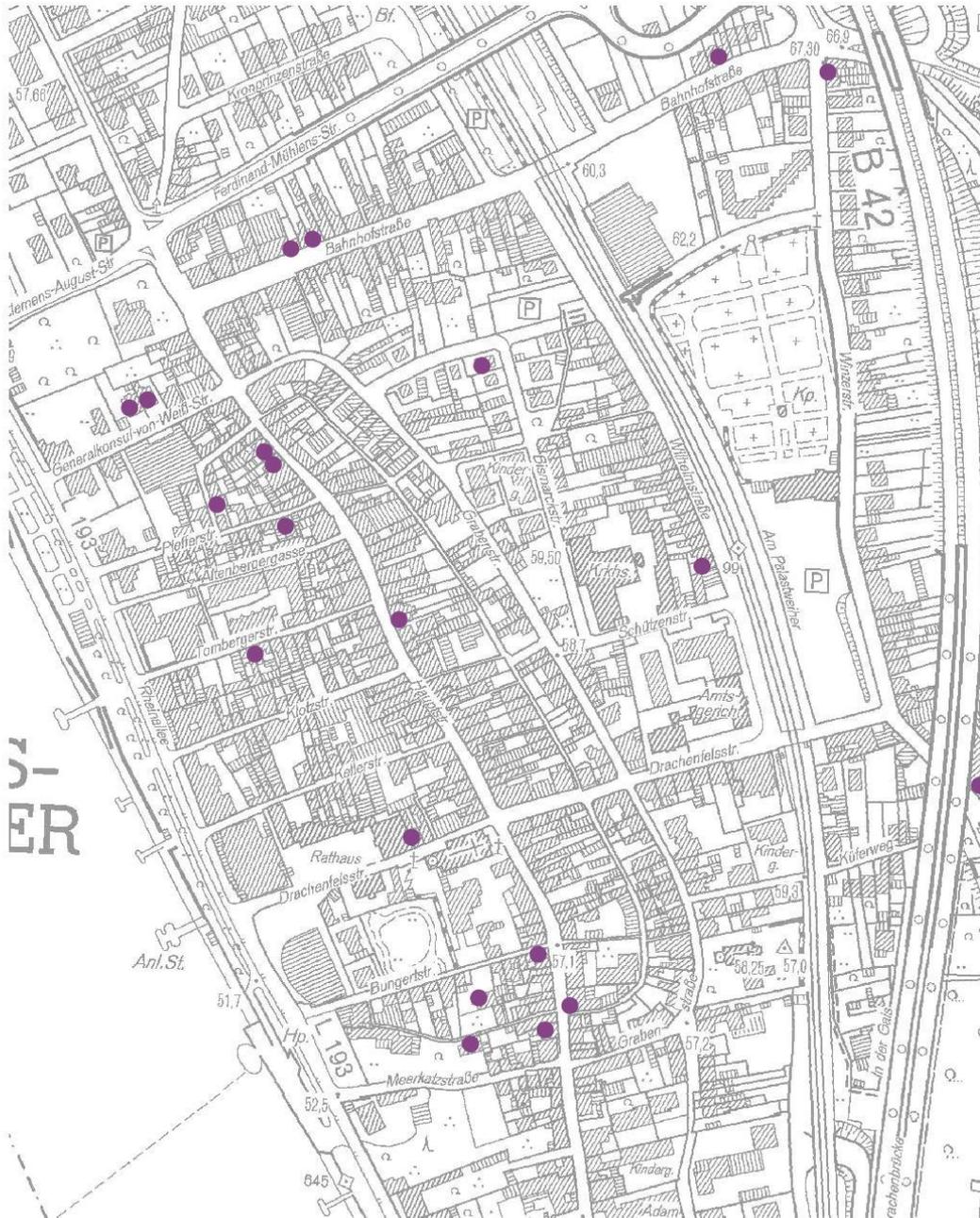


Anlage D. Zonale Endwerte



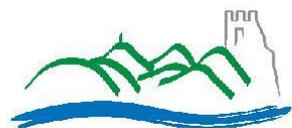


Anlage F. Geförderte Privatgebäude (Abschreibungen §§ 7h, 10f EStG)



- Geförderte Privatgebäude
(Abschreibungen §§ 7h, 10f EStG)

Stand: 30.03.2017
ohne Maßstab



STADT KÖNIGSWINTER
Servicebereich Stadtplanung

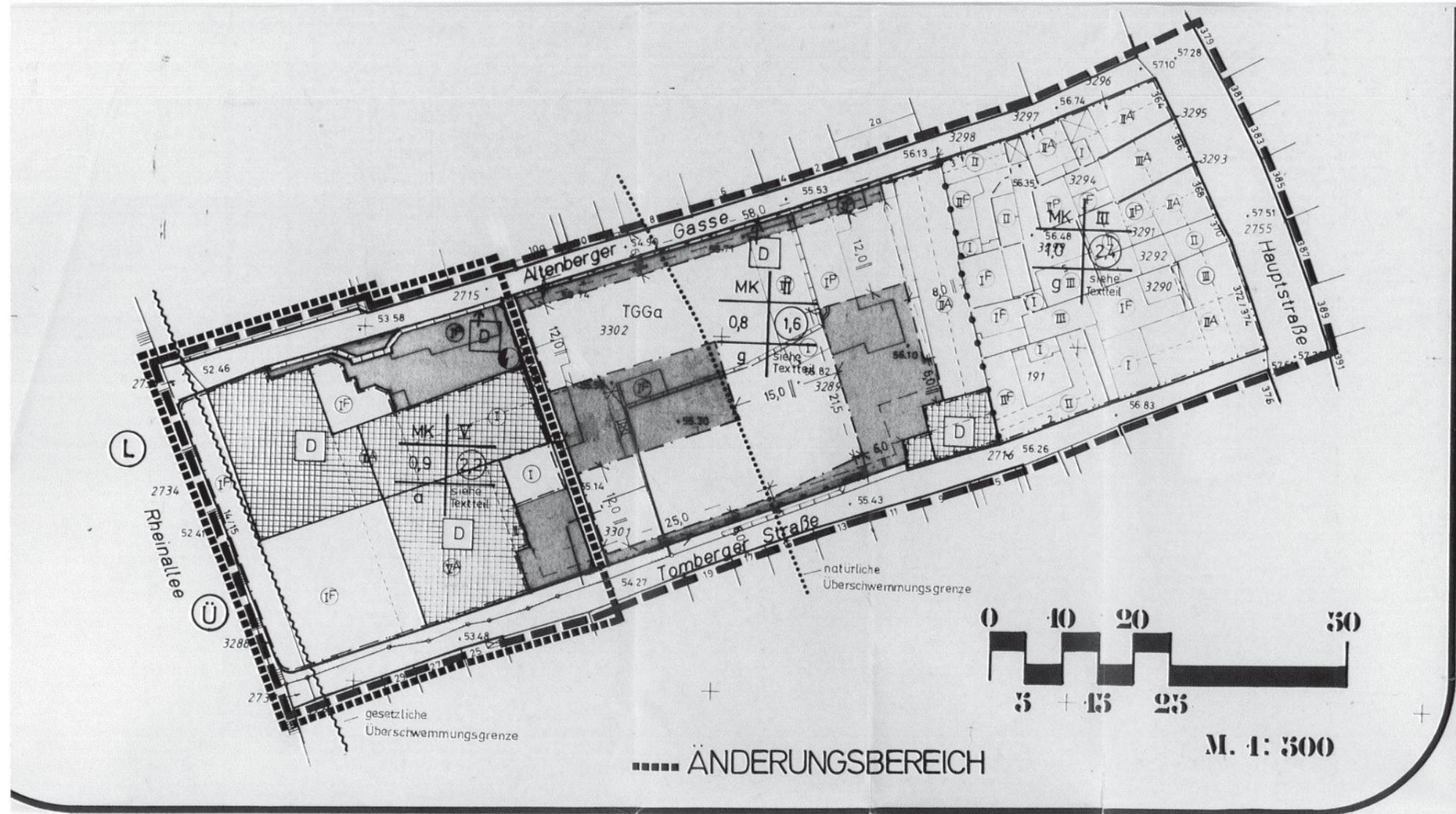


Anlage G. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10/11





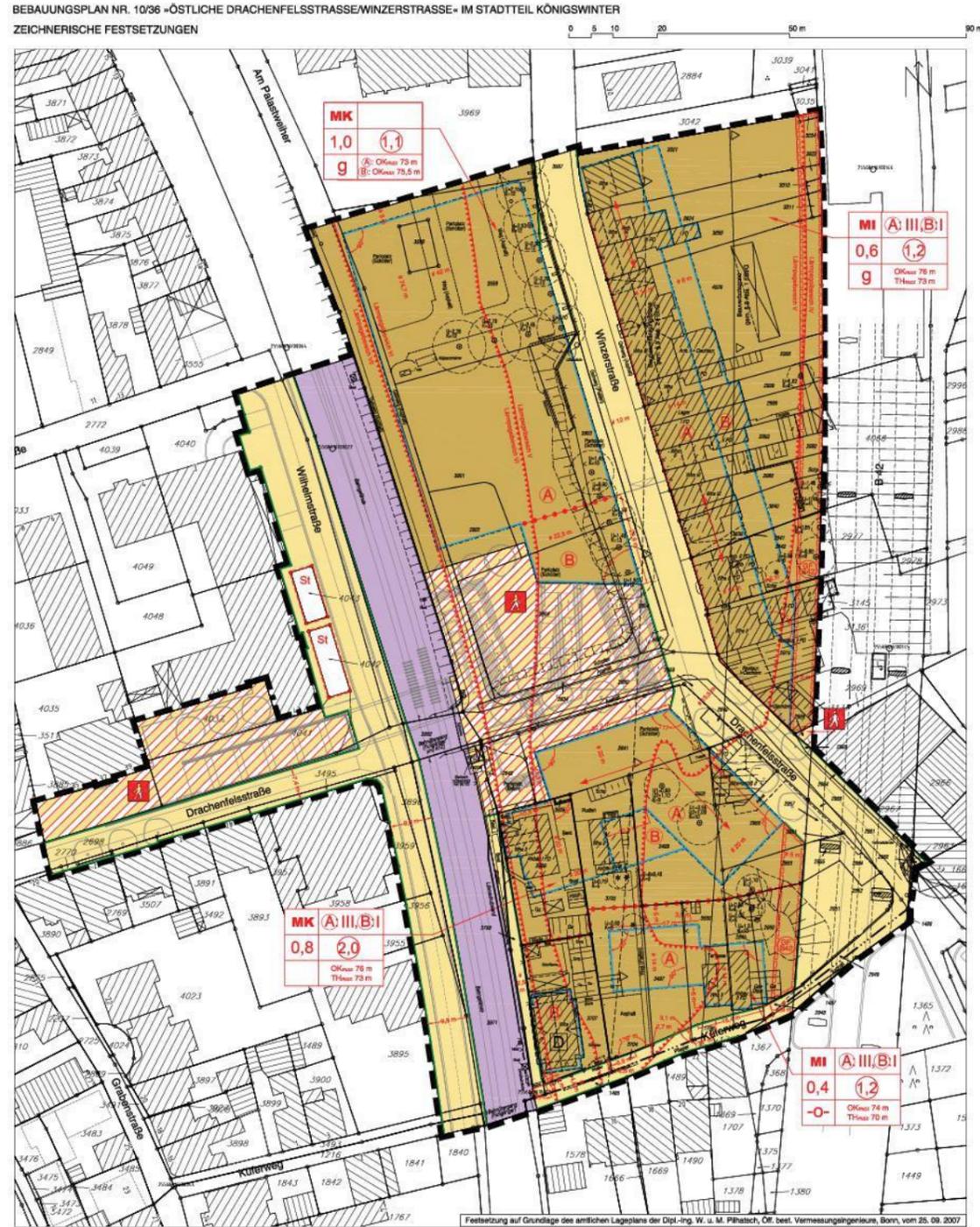
Anlage H. Auszug aus dem Bebauungsplan 10/14



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE		KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN	
Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. 10	⊗ Einsteigeschacht	Autobahn u. autobahnähnl. Straße	Fläche für die Wasserwirtschaft	☐ Grenze des Bebauungsplangebietes	Wasserfläche
Wohngebäude ohne Hausnummer	○ Kappe (Schieber)	Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze	Überschwemmungsgebiet	••• Grenze unterschiedlicher Nutzung	Fläche für Aufschüttung
		Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG		----- Baulinie	



Anlage J. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10/36



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl § 19 BauNVO
 - 0,4 Geschossfläche als Dezimalzahl im Kreis § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO
 - maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, Angabe in Meter über Normalhöhen Null (NN)
 - maximale Höhe der Traufe baulicher Anlagen, bei Flachdächern bezogen auf die Attika, Angabe in Meter über Normalhöhen Null (NH)
- Bauweise, Bauförderung, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
 - Bauförderung § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Bauförderung § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfriesung) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsräumen
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fußgängerbereich)
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen sowie zwischen Maßstäben baulicher Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze
 - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 3 und Hinweis 4)
 - Mit Gehwegen (G) und Fahrbahnen (F) zugunsten des Straßenbausträgers der § 42 zu beauftragte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
- Flächen für Bahnanlagen
 - Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (siehe Hinweis 5)
 - Baubeschränkungzone gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (siehe Hinweis 5)
 - Baudenkmal gem. Denkmalschutzgesetz NRW
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Gebäude (Bestand)
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummern
 - Vermessung, z. B. parallele Linie, Abstand 3 m
 - Planung für den öffentlichen Raum
- HINWEISE**
- Gestaltungssatzung**
Dieser Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung «Königswinter-Altstadt».
 - Stellplatzabkennung**
Dieser Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Stellplatzabkennung der Stadt Königswinter. Können Stellplätze nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten hergestellt werden, ist ihre Abkennung möglich.
 - Kampfmittel**
Die Existenz von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Erdarbeiten müssen mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Verfestetes oder inhomogenes Erdreich kann auf Kampfmittel hinweisen. Falls Erdbauarbeiten verwendet werden, sollten sie Schichten von weniger als 50 cm ausheben. Falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, wird eine Schichtbelastung empfohlen. Bei Kampfmittelfunden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Ortungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
 - Eintritt in technische Regelwerke**
Die DIN 4109 kann zu den üblichen Geschäftszeiten im Servicebereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Königswinter, Obere Straße 8, eingesehen werden.
 - Zustimmungen und Genehmigungen des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen**
Dieser Bebauungsplan ist nicht unter Mithilfe des Straßenbausträgers zustande gekommen. § 9 Abs. 7 Bundesfernstraßengesetz ist nicht anzuwenden. Alle baulichen Anlagen in den nachrichtlich dargestellten Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen bedürfen der Zustimmung oder Genehmigung des Landesbetriebs.

VERMERKE

Die Planunterlagen stimmen mit dem amtlichen Lageplan vom 25.09.2007 überein und entsprechen den Anforderungen.

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Königswinter, den 11.06.2012
L. S. Gernn
(Siegel) - Stadtbauamt -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 21.05.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Plan ist der Urkundspis.

Königswinter, den 12.06.2012
L. S. I. V. Erdmann
(Siegel) - Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist am 22.06.2012 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königswinter, den 22.06.2012
L. S. I. A. Hegner
(Siegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Unzulässig sind in den Mischgebieten auch Tankstellen und Vergrünungsanlagen aller Art (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Unzulässig sind in den Kerngebieten auch Tankstellen aller Art und Vergrünungsanlagen, ausgenommen Tankstelle (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Ausnahmsweise darf die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bzw. Antennen, Lüftungsräume) oder untergeordnete Bauteile (bzw. Schornsteine) entsteht.
- In den festgesetzten Kerngebieten ist § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht anzuwenden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 In alten Baugebieten müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung (Schalldämmmaß R_{w, res}) entsprechen:

Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. a. relevant ist	Bürosräume u. a., soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
Im Lärmpegelbereich IV 45 dB	40 dB	35 dB
Im Lärmpegelbereich V 50 dB	45 dB	40 dB
Im Lärmpegelbereich VI 55 dB	50 dB	45 dB
Im Lärmpegelbereich VII 60 dB	55 dB	50 dB

*) Einzelanlegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

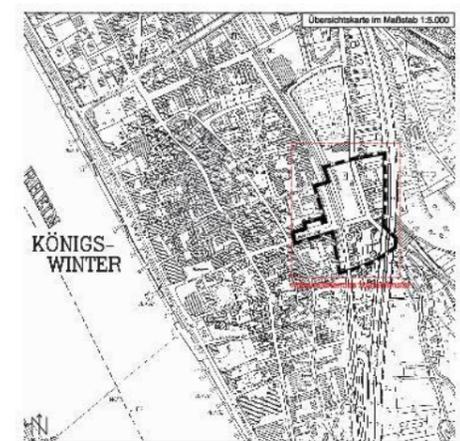
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Falls im Einzelfall nachgewiesen wird, dass an einzelnen Gebäudeseiten die Geräuschbelastung dem festgesetzten Lärmpegelbereich nicht entspricht, müssen die Außenbauteile der betreffenden Gebäudeseite den Anforderungen des nachgewiesenen Lärmpegelbereichs entsprechen.

3.2 In alten Baugebieten müssen Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen ausgestattet sein.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BAUORDNUNG NRW

- Dachform**

In den festgesetzten Kerngebieten sind zusätzlich zu den in § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung «Königswinter-Altstadt» vorgeschriebenen Dachformen auch Flachdächer allgemein zulässig. Bei Flachdächern sind festgesetzte Traufhöhen auf die Oberkante der Attika zu beachten. Auf Flachdächern sind die in § 7 Abs. 2 der Gestaltungssatzung «Königswinter-Altstadt» enthaltenen Bauvorschriften über zulässige Dachneigungen und die in § 7 Abs. 6 der Gestaltungssatzung «Königswinter-Altstadt» enthaltenen Bauvorschriften über zulässige Dachüberstände nicht anzuwenden.



Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Servicebereich Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/36
«ÖSTLICHE DRACHENFELSSTRASSE/WINZERSTRASSE»
IM STADTEIL KÖNIGSWINTER

Maßstab: 1:500

Zeichnerische Festsetzungen
Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch
Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW

Planformat: DIN A1

Stand: Oktober 2011

so wie als weitere Planinhalte:
Übersichtskarte
Hinweise
Vermerke



Anlage L. „Modell Niedersachsen“ zur Ableitung des zonalen Endwerts

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(Gebiet)											
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(Objekt)											
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbauseubstanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(Objekt)											
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung
(Gebiet)											



Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Maßnahmen** im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(Gebiet)											
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
(Objekt)											
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(Objekt)											
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs-umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
(Gebiet)											