

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



Der Gutachterausschuss, Postfach 15 51, 53705 Siegburg

Stadt Königswinter
Servicebereich Stadtplanung
Frau Gamm
Obere Straße 8

53639 Königswinter

20.02.2025
Seite 1 von 23

Aktenzeichen:
62.31 – 2017.GU.046.2
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Hänßel
Telefon 02241 13 - 3261
Telefax 02241 13 - 2437
katharina.haenssel@rhein-sieg-
kreis.de

Datum und Zeichen ihres Schreibens:

E-Mail vom 30.09.2024

Sehr geehrte Frau Gamm,
sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihrer E-Mail vom 03.09.2024 hat sich der Gutachterausschuss in seiner Sitzung vom 29.01.2025 nochmals mit Ihren Anmerkungen zur Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 30.07.2024 auseinandergesetzt. Ihre Anmerkungen wurden aufgegriffen und in dieser Stellungnahme ergänzt.

Ihre Anmerkung zu i) Ihrer E-Mail sind unter Ziffer 1.1.2, Seiten 5 u. 6 aufgenommen. Die entsprechenden Textpassagen und Tabellen sind konkretisiert bzw. ergänzt.

Das Berliner Zielbaumverfahren (zu ii Ihrer E-Mail)) bzw. die entsprechenden Tabellen für die betreffenden Zonen sind als Anlage (siehe Anlage A zu Ziffer 1.2.2) zur Stellungnahme beigefügt.

Die Erläuterung der gerundeten bzw. nicht gerundeten Werte (zu iii Ihrer E-Mail)) wird ab S. 17 ff. konkretisiert.

Diese aktualisierte Stellungnahme ersetzt somit die Stellungnahme vom 30.07.2024.

Mit freundlichen Grüßen

(Vorsitzender)

Dienstgebäude:
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Telefon 02241 13 - 0
Telefax 02241 13 - 2437

Postanschrift:
Postfach 1551
53705 Siegburg

Internet:
[www.rhein-sieg-kreis.de/
gutachterausschuss](http://www.rhein-sieg-kreis.de/gutachterausschuss)

Bankverbindung:
Kreissparkasse Köln
IBAN: DE94 3705 0299
0001 0077 15
BIC: COKSDE33

Postbank Köln
IBAN: DE66 3701 0050
0003 8185 00
BIC: PBNKDEFF



Stellungnahme des Gutachterausschusses zum Urteil des Verwaltungsgerichts Köln vom 11.01.2024 wegen Sanierungsausgleichbetrags

20.02.2025
Seite 2 von 23

Vorbemerkung:

Mit Urteilen vom 11.04.2024 hat die 8. Kammer des Verwaltungsgerichts Köln die streitgegenständlichen Bescheide vom Mai 2020, in Gestalt von Widerspruchsbescheiden vom November 2020, aufgehoben. Beanstandet wurde innerhalb der Urteilsbegründung (u.a.) das Gutachten des Gutachterausschusses 2017.GU.046 aus dem Jahr 2017, das die Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge bildete.

Nach Auffassung des Gerichts enthält das Gutachten folgende „Mängel“:

- i) Die in Ansatz gebrachten „sog. sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte“ seien nicht nachvollziehbar. Wie die Werte, die die Ausgangspunkte für die Fortschreibungen bildeten, ermittelt worden seien, werde weder ausgeführt noch lasse dies sich den vorgelegten Unterlagen entnehmen. Die Erläuterung der Methode sei wichtig, um sicherzustellen, dass nicht bereits Auswirkungen der bereits seit Mitte 2003 bekannten Möglichkeit der Sanierungsgebietsfestsetzung in den Anfangswert einfließen.
- ii) Die unter i) dargelegten Ausführungen würden im Wesentlichen auch für die Endwerte gelten. Insbesondere werde nicht erläutert, wie die Werte im Rahmen des „Bodenrichtwertverfahrens“ ermittelt worden seien, das zu einem Drittel in die Berechnung der Endwerte eingeflossen sei. Aufgrund der mangelnden Nachvollziehbarkeit könne nicht beurteilt werden, ob die so ermittelten Ausgangsdaten zulässigerweise zur Grundlage der weiteren Bewertungen gemacht werden könnten oder nicht.
- iii) Weiterhin wird die Berechnung der Endwerte beanstandet, da die Anfangswerte im Gutachten aufgerundet würden, bevor das „Modell Niedersachsen“ darauf Anwendung fände. Das Gericht war der Auffassung, dass die Betragspflichtigen nicht etwa begünstigt, sondern belastet würden.

Zu der Urteilsbegründung des Gerichts bzw. zu den o.a. Ziffern nimmt der Gutachterausschuss wie folgt Stellung.



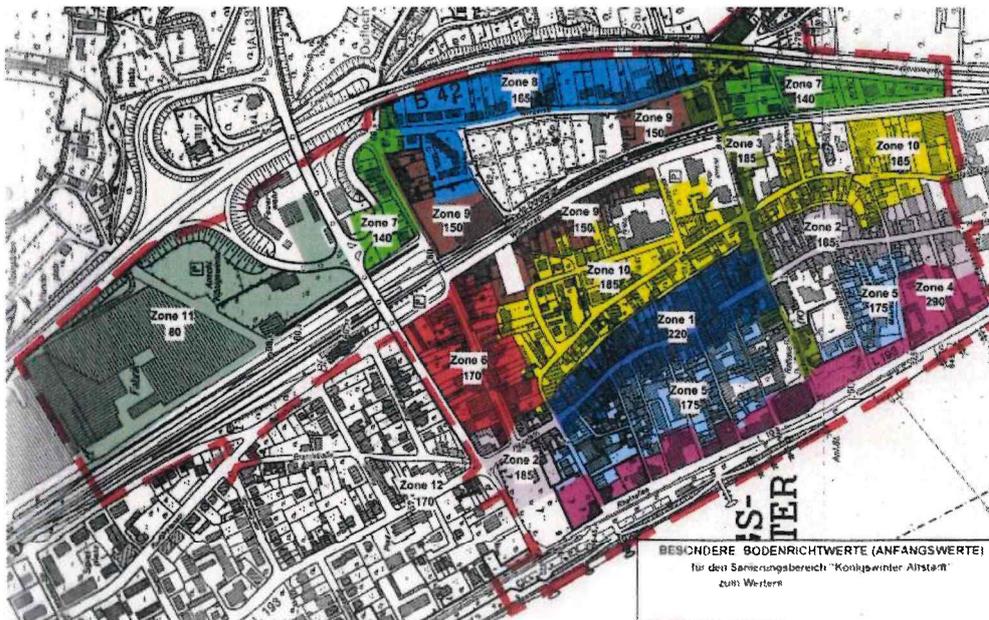
Zu i) Bestimmung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte

20.02.2025
Seite 3 von 23

1.1 Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte und zonalen Anfangswerte

1.1.1 Zonenbildung

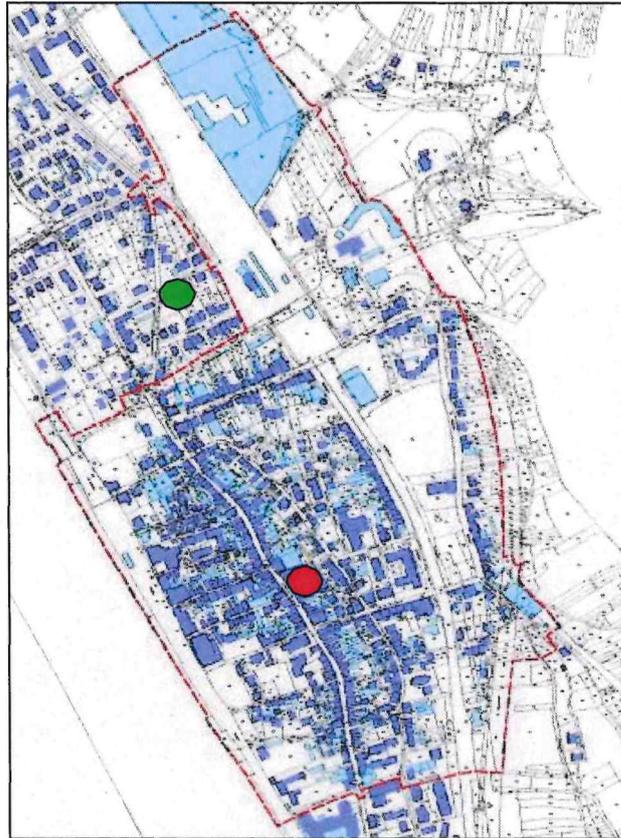
Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte¹ wurden nicht grundstücksbezogen ermittelt, sondern das ca. 47 ha große Sanierungsgebiet wurde sachverständig in Zonen gleicher Wertigkeit eingeteilt. Die Zoneneinteilung wurde vom Gutachterausschuss – u.a. auf der Grundlage von mehreren Ortsbesichtigungen – vorgenommen. Das Sanierungsgebiet Königswinter Altstadt wurde demnach (zunächst) in 12 verschiedene Zonen eingeteilt (siehe nachfolgende Abbildung). Im Jahr 2010 wurde zudem für den Bahnhofsbereich eine eigene Zone gebildet (siehe Ziffer 1.1.4).



1.1.2 Ausgangssituation

Grundlage für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte für das Sanierungsverfahren Königswinter Altstadt bildeten zwei bereits vorhandene allgemeine Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) im bzw. in unmittelbarer Nähe zum (späteren) Sanierungsgebiet (siehe nachfolgende Abbildung). Es handelte sich seinerzeit nicht um zonale, sondern noch um sog. lagetypische Bodenrichtwerte.

¹ Anstelle der in den einzelnen Fortschreibungen verwendeten Bezeichnungen wird nun durchgängig zwischen sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten unterschieden.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets und Kennzeichnung der vorhandenen Bodenrichtwerte

Der eine Bodenrichtwert (in Rot dargestellt) befand sich in der Hauptstraße, unmittelbar in der Fußgängerzone. Er wies die folgenden Grundstücksmerkmale auf:

- Kerngebiet (MK)
- drei Geschosse

Der andere Bodenrichtwert lag nördlich des Sanierungsgebiets in der Brandstraße (in grün dargestellt). Er hatte die Grundstücksmerkmale:

- allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossige Bauweise

Vor Einleitung des förmlichen Sanierungsverfahrens wird nachfolgend die Entwicklung der o.a. Bodenrichtwerte hinsichtlich ihrer Höhe aufgezeigt.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist der Gutachterausschuss verpflichtet, die Bodenrichtwerte jährlich fortzuschreiben.



Der Bodenrichtwert in der Hauptstraße entwickelte sich wie folgt:

20.02.2025
Seite 5 von 23

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	bzw.	Bodenrichtwert	Bemerkung
31.12.2000:		480 DM/m ²	
31.12.2001:		245 EUR/m ²	Keine konjunkturelle Entwicklung, sondern lediglich Umrechnung von DM/m ² auf EUR/m ²
31.12.2002:		240 EUR/m ²	konjunkturelle Entwicklung
22.04.2003:		Qualitätsstichtag der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte (siehe Gutachten, Abschnitt 3.3)	
01.01.2004:		220 EUR/m ²	Änderung des Wertermittlungsstichtags aufgrund gesetzlicher Vorgaben (statt 31.12. wird die Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf den 01.01. (des Folgejahres) bezogen. Sämtliche Geschäftslagen in der Rheinlage in der Stadt Königswinter (Altstadt und Oberdollendorf) wurden reduziert. Gründe: allgemeine Defizite in diesen Lagen; mangelnde Attraktivität; zunehmender Leerstand etc.
01.01.2005:		220 EUR/m ²	Erstmalig ermittelter sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (s. Abschnitt 1.1.4)

Der Bodenrichtwert in der Brandstraße entwickelte sich wie folgt:

Wertermittlungsstichtag	Bodenrichtwert	Bemerkung
31.12.2000:	380 DM/m ²	
31.12.2001:	194 EUR/m ²	Keine konjunkturelle Entwicklung, sondern lediglich Umrechnung von DM/m ² auf EUR/m ²
31.12.2002:	195 EUR/m ²	Keine konjunkturelle Entwicklung, sondern lediglich rundungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes.
01.01.2004:	195 EUR/m ²	Änderung des Wertermittlungsstichtags aufgrund gesetzlicher Vorgaben (statt 31.12. wird die Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf den 01.01. (des Folgejahres) bezogen. Es war keine konjunkturelle Entwicklung feststellbar.
01.01.2005:	195 EUR/m ²	Es war keine konjunkturelle Entwicklung feststellbar.



Im fraglichen Zeitraum bleibt der zum Vergleich herangezogene Bodenrichtwert in der Brandstraße der Höhe nach praktisch unverändert. Es haben sich keine qualitäts- und konjunkturbedingten Wertänderungen ergeben. Hingegen sinkt der im späteren Sanierungsgebiet gelegene Bodenrichtwert in der Hauptstraße vom 31.12.2001 bis 01.01.2004 infolge von konjunktur- bzw. qualitätsbedingten Abschlägen um insgesamt ca. zehn Prozent.

20.02.2025
Seite 6 von 23

Die seit spätestens 23.04.2003 erkennbare Aussicht auf die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme hat demzufolge nicht zu einer Bodenwerterhöhung geführt. Daher waren bei der erstmaligen Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte auf der Grundlage der allgemeinen Bodenrichtwerte Brandstraße und Hauptstraße auch keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auszublenzen.

1.1.3 Ableitung der Werte

Die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte erfolgte erstmals im Jahr 2004/2005. Der Qualitätsstichtag war der 22.04.2003, der Wertermittlungstichtag war der 01.01.2005. Die Ableitung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte erfolgte auf Basis einer intersubjektiven Schätzung (Lagewertverfahren).

Dazu wurden die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte aus der Haupt- und der Brandstraße (siehe Ziffer 1.1.2) herangezogen. Ausgehend von diesen bereits vorhandenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten wurden die weiteren sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte für sämtliche Zonen im Sanierungsgebiet intersubjektiv mit Hilfe prozentualer Zu- und Abschläge vom Gutachterausschuss ermittelt. Die sich hieraus ergebenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte der Zonen sind in der folgenden Tabelle näher erläutert, es werden allerdings nur die streitgegenständlichen Zonen/Bodenrichtwerte betrachtet.

Zone	Art der baulichen Nutzung	Ausgangsbodenrichtwert (EUR/m ²)	Zu-/Abschlag rund	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (EUR/m ²)
2	Kern- und Mischgebiet	Hauptstraße 220,00	-15 %	185,00
3	Kerngebiet	Hauptstraße 220,00	-15 %	185,00
4	Kerngebiet	Hauptstraße 220,00	+30 %	290,00
9	Misch- und Wohngebiet	Brandstraße 195,00	-25 %	150,00



Im Folgenden werden die einzelnen Zu- und Abschläge in den o.a. Zonen näher erläutert:

20.02.2025
Seite 7 von 23

In Zone 2 erfolgte ein Abschlag in Höhe von gerundet 15 % vom Ausgangsbodenrichtwert in der Hauptstraße, da im Vergleich teilweise hohe bauliche Missstände vorlagen und sich aufgrund einer Mischung an unterschiedlichen Gebäudetypen kein einheitliches Stadtbild ergab. Da es sich bei der Zone 2 im Vergleich zur Fußgängerzone (Lage des Ausgangsbodenrichtwertes) um eine Durchgangsstraße (mit durchschnittlichem Erschließungszustand) handelte, lag hier außerdem ein höheres Verkehrsaufkommen vor.

In Zone 3 prägten teilweise hohe bauliche Missstände und Leerstände (Ladenlokale) das Erscheinungsbild. Es handelte sich um eine Geschäftslage abseits der Fußgängerzone. Der Zustand der Erschließungsanlagen war mäßig bis durchschnittlich. Das Verkehrsaufkommen war höher (Durchgangsstraße mit dem Verkehrsknoten Bahnübergang). Auch hier wurde der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert deshalb mit einer Minderung von gerundet 15 % vom Ausgangsbodenrichtwert in der Hauptstraße (Fußgängerzone) ermittelt.

Die Zone 4 gilt als wichtigste Flaniermeile der Stadt Königswinter. Die Grundstücke der Zone 4 waren bzw. sind größer als die in der Hauptstraße und befanden/befinden sich in attraktiver Rheinlage und in Innenstadtnähe. Zudem war/ist die Anzahl an verwirklichten Vollgeschossen höher. Daher erfolgte für die Bestimmung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes ein Zuschlag zum Ausgangsbodenrichtwert in der Hauptstraße (Fußgängerzone) von gerundet 30 %. Das Hochwasserrisiko wurde beim Zuschlag gewürdigt. Der abgeleitete Bodenrichtwert wurde im Wesentlichen gestützt durch einen vergleichbaren (bereits vorhandenen allgemeinen) Bodenrichtwert in der Rheinallee (auf Höhe der Friedrichsallee).

Zone 9 befand/befindet sich direkt an der vielbefahrenen Bahntrasse. Die Gebäude in dieser Zone waren von gründerzeitlicher Bebauungsstruktur und wiesen teils hohe bauliche Missstände auf. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse und der damit verbundenen ständigen Verkehrslärmbelästigung der Anwohner erfolgte ein Abschlag von gerundet 25 % vom Ausgangsbodenrichtwert in der Brandstraße.

1.1.4 Chronologie der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte und der zonalen Anfangswerte

Während des Sanierungsverfahrens wurden seitens der Stadt (bzw. seitens des Sanierungsträgers) im Laufe der Jahre mehrere Anträge auf Ermittlung/ Fortschreibung der Werte gestellt.



Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Anträge bzw. deren Ergebnisse:

20.02.2025
Seite 8 von 23

Aktenzeichen	Auftrag	Qualitätsstichtag	Wertermittlungsstichtag	Bemerkungen
GU 378/04	Erstmalige Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten	22.04.2003	01.01.2005	(Ermittlung siehe Ziffer 1.1.3)
GU 326/06	Fortschreibung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte	22.04.2003	01.01.2007	Es konnten keine konjunkturbedingten oder sonstigen wertbeeinflussenden Änderungen der Werte festgestellt werden.
GU 062/10	Fortschreibung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte	22.04.2003	01.01.2011	Es konnten keine konjunkturbedingten oder sonstigen wertbeeinflussenden Änderungen der Werte festgestellt werden. Besonderheit: Erstmalige Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes für den Bahnhofsbereich (Zone 13, nicht streitgegenständlich)
GU 229/14	Fortschreibung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte	22.04.2003	01.01.2014	Es konnten keine konjunkturbedingten oder sonstigen wertbeeinflussenden Änderungen der Werte festgestellt werden.
GU 063/16	Fortschreibung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte	22.04.2003	20.10.2016	Es konnten keine konjunkturbedingten oder sonstigen wertbeeinflussenden Änderungen der Werte festgestellt werden.



GU 046/17 (2017.GU .046)	Ermittlung von zonalen Anfangs- werten für Zonen, in denen eine sanierungsbe- dingte Bodenwer- terhöhung fest- stellbar war	22.04.2003	25.03.2017 (Zeitpunkt der Bekannt- machung der Aufhebung der Sanie- rungssat- zung	Hier wird auf das Schlussgutachten verwiesen, dass der Stadt bzw. dem Gericht vor- liegt. (Es erfolgten klei- nere konjunktur- bedingte Anpas- sungen bei den sanierungsunbe- einflussten Bo- denrichtwerten)
-----------------------------------	--	------------	---	---

20.02.2025
Seite 9 von 23

In den Jahren vom 01.01.2005 (erstmalige Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte) bis zum 01.01.2016 hat keine (allgemeine) konjunkturelle Entwicklung der allgemeinen Bodenrichtwerte in Königswinter (außerhalb des Sanierungsgebiets) stattgefunden. Die Bodenrichtwerte stagnierten wie auch in anderen Städten/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises. Diese Entwicklung wurde auf das Sanierungsgebiet übertragen.

Im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung des Gutachterausschusses zum 01.01.2017 ergab sich für die Stadt Königswinter für das Jahr 2016 eine konjunkturbedingte Bodenwertsteigerung von rd. 4,3 % für Wohnbaugrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Grundstücksmarktbericht 2017, Seite 85) bzw. von rd. 2,3 % für geschäftlich genutzte Grundstücke. Die Ergebnisse waren nach Auffassung des Gutachterausschusses auch auf die zonalen Anfangswerte des Sanierungsgebiets Königswinter-Altstadt übertragbar; sie wurden anteilig berücksichtigt. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Schlussgutachten verwiesen.



Zu ii) Bestimmung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte und zonalen Endwerte

1.2 Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte und zonalen Endwerte

1.2.1 Zonenbildung

Die Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte erfolgte zunächst auf Basis der ermittelten Zonen für die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte (siehe Ziffer 1.1.1). Im Laufe der Fortschreibungen wurden weitere Zonen gebildet bzw. neu unterteilt. So kam es im Jahr 2008 aufgrund eines städtebaulichen Wettbewerbs zu einer Neuaufteilung der Zonen 3, 7 und 8 (im Bereich östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation).

Im Jahr 2010 wurde (in Analogie zur Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes) für den Bahnhofsbereich (siehe Ziffer 1.1.1) eine Zone für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert gebildet.

Im Jahr 2014 wurden im Sanierungsgebiet vereinzelt Bebauungspläne zur Rechtskraft gebracht. Dies machte eine weitere Untergliederung von Zonen erforderlich. Betroffen waren hier die Zonen 2, 3, 7 und 10.

Im Jahr 2016 kam es – aufgrund des bevorstehenden Endes der Sanierung – zu einer weiteren Unterteilung der Zonen 3, 5 und 9. Diese Unterteilung war erforderlich, da nur in einigen Bereichen (d.h. lokal beschränkt) dieser Zonen wertrelevante Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die lediglich Auswirkungen auf das nähere Umfeld hatten.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ziffer 1.2.3 verwiesen.

1.2.2 Ableitung der Werte

Die Prognose der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte seit 2007 erfolgte auf Grundlage dreier Verfahren, die jedoch unterschiedlich angewandt wurden:

- Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)
- Niedersachsenmodell
- Berliner Zielbaumverfahren

Die Basis hierfür bildeten die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte. Es wurde zunächst unterstellt, dass sämtliche im Rahmenplan vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsziele bis zum Abschluss der Sanierung umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ziffer 1.2.3 verwiesen.



Aufgrund des nahen Endes des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme wurden zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2016 die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der bis dahin tatsächlich realisierten Maßnahmen fortgeschrieben (2016.GU.063).

Die Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte erfolgte zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2016 auf Grundlage dreier Verfahren:

- Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)
- Niedersachsenmodell
- Berliner Zielbaumverfahren

Die Ergebnisse aus den einzelnen Modellen wurden im Verhältnis „3“ (RSK-Modell) zu „1“ zu „1“ gewichtet. Das Multifaktorenverfahren und das Niedersachsenmodell sind im Abschlussgutachten erläutert (siehe Ziffern 5.1.2.2 und 5.1.2.1 des Gutachtens 2017.GU.046).

Das Berliner Zielbaumverfahren (Tabellen siehe Anlage A zur Stellungnahme) wird im Folgenden etwas näher erläutert:

Mit Hilfe der Zielbaummethode können Unterschiede in einzelnen städtebaulichen, wirtschaftlichen und strukturellen Faktoren gewichtet werden, um daraus die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln. Dazu kann aus einem bekannten Ausgangsbodenwert – Anfangs- oder Endwert – der zugehörige End- bzw. Anfangswert abgeleitet werden. Im ersten Schritt wird ein schulnotenmäßiger Bewertungsrahmen gebildet, welcher einen Kriterienkatalog mit wertbeeinflussenden Merkmalen enthält. Anschließend erfolgt im zweiten Schritt eine Gewichtung jedes dieser Merkmale. Für unterschiedliche Teilmärkte ergeben sich unterschiedliche Gewichtungen. In der Praxis sind verschiedene Zielbäume entwickelt worden. Im Folgenden wird jedoch nur das Berliner Zielbaumverfahren näher erläutert, da es bei der Prognose der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte (z.T.) verwendet wurde:

Um Anfangs- bzw. Endwerte zu ermitteln, werden mit Hilfe eines Bewertungsrahmens zur Beurteilung und Benotung der Lagekriterien Veränderungen zwischen dem Zustand vor und nach der Sanierung im Gebiet intersubjektiv geschätzt. Zur Auswertung dieser Beurteilungen können, je nach Nutzbarkeit bzw. Nutzung der zu bewertenden Grundstücke, unterschiedliche Zielbaumschemata für Kern- und Mischgebiete (M), für Gewerbegebiete (G) oder für Wohngebiete (W) herangezogen werden. In jedem dieser Zielbaumschemata-Gebiete werden dann

- die städtebauliche Qualität
- Freiflächen und die ökologische Qualität, sowie
- die Infrastruktur



mit Hilfe verschiedener geeigneter Unterkategorien, welche sich je nach Nutzung unterscheiden, vor und nach der Sanierung mit einer Punktzahl von 1 (sehr gute Situation) bis 5 (sehr schlechte Situation) intersubjektiv bewertet. Anschließend werden die Ergebnisse der Unterkategorien gewichtet gemittelt, um die Bewertungen für die drei Oberkategorien zu erhalten. Durch eine weitere gewichtete Mittelbildung der oben genannten Oberkategorien kann schließlich die Wertigkeit vor und nach der Sanierung zonal bestimmt werden. Abschließend wird aus diesen beiden Wertigkeiten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet.

Die nicht gerundeten Ergebnisse (für die streitgegenständlichen Zonen) sind für die einzelnen Verfahren in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Zone	Multifaktoren- verfahren (RSK-Modell)	Nieder- sachsen- modell	Berliner Zielbaum- verfahren	Sanie- rungsbe- einflussster Boden- richtwert zum 20.10.2016	gerunde- ter Wert (im Gut- achten) veröf- fentlicht
	(EUR/m²)	(EUR/m²)	(EUR/m²)	(EUR/m²)	(EUR/m²)
2a	188,44	192,06	186,85	188,85	188,50
3	195,00	200,25	189,51	194,95	194,50
4	295,31	295,43	294,53	295,18	295,00
9	157,81	157,41	152,72	156,71	156,50

Da es sich bei allen drei Modellen (Multifaktorenverfahren, Niedersachsenmodell und Berliner Zielbaumverfahren) um Zielbaummethoden handelt, wurde im Gutachten 2017.GU.046 das Berliner Zielbaumverfahren nicht mehr angewendet. Es wurde stattdessen das Bodenrichtwertverfahren herangezogen. Im Vergleich zu den genannten handelt es sich um ein in der ImmoWertV normiertes Wertermittlungsverfahren. Es fußt letztlich auf den o.a. Ermittlungen. Erläuterungen hierzu sind im Gutachten 2017.GU.046 beschrieben.

Zudem ergaben sich (im Vergleich zur Bewertung zum 20.10.2016) im Gutachten 2017.GU.046 leichte Abweichungen in den Einschätzungen der einzelnen Einflussfaktoren im Multifaktorenverfahren sowie im Niedersachsenmodell.



1.2.3 Chronologie der prognostizierten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte und zonalen Endwerte

20.02.2025
Seite 13 von 23

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte und der zonalen Endwerte bzw. der verwendeten Verfahren. Die Ermittlung/Fortschreibung der Werte geschah auf Antrag der Stadt (bzw. des Sanierungsträgers):

Aktenzeichen	Auftrag	Wertermittlungsstichtag	Bemerkungen
GU 326/06	Erstmalige Ermittlung von sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten	01.01.2007	<p>Verwendete Modelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifaktorenverfahren (RSK-Modell), Erläuterung siehe Ziffer 5.1.2.2 des Gutachtens 2017.GU.046) - Berliner Zielbaumverfahren (nur unterstützend) <p>Zur Prognose der Werte wurde unterstellt, dass sämtliche Maßnahmen bzw. sämtliche städtebaulichen Sanierungsziele umgesetzt werden (siehe 2017.GU.046, insb. Kapitel 4).</p>
GU 244/08	Fortschreibung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte lediglich in Teilbereichen der Zone 3, 7 und 8 (städtebaulicher Wettbewerb)	01.09.2008	<p>Die prognostizierten Bodenrichtwerte und die (neue) Abgrenzung der Zonen (Zone 3a und 7 und 8) sind auf Grundlage von Planungskonzepten des Wettbewerbsverfahrens „östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation ermittelt bzw. vorgenommen worden.</p> <p>Verwendetes Modell:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifaktorenverfahren (RSK-Modell), Erläuterung siehe Ziffer 5.1.2.2 des Gutachtens 2017.GU.046) <p>Zur Ermittlung der prognostizierten Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass sämtliche Maßnahmen bzw. sämtliche städtebaulichen Sanierungsziele umgesetzt werden (siehe 2017.GU.046, insb. Kapitel 4).</p>



			Für die streitgegenständlichen Zonen ist diese Ermittlung unerheblich.
GU 062/10	Fortschreibung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte	01.01.2011	<p>Es konnten keine konjunkturbedingten oder sonstigen wertbeeinflussenden Änderungen der Werte festgestellt werden.</p> <p>Verwendete Modelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifaktorenverfahren (RSK-Modell), Erläuterung siehe Ziffer 5.1.2.2 des Gutachtens 2017.GU.046) - Berliner Zielbaumverfahren (nur unterstützend) <p>Besonderheit: Erstmalige Ermittlung eines sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts für den Bahnhofsbereich (Zone 13, nicht streitgegenständlich).</p> <p>Zur Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte wurde unterstellt, dass sämtliche Maßnahmen bzw. sämtliche städtebaulichen Sanierungsziele umgesetzt werden (siehe 2017.GU.046, insb. Kapitel 4).</p>
GU 229/14	Fortschreibung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte	01.01.2014	<p>Es konnten keine konjunkturbedingten Änderungen der Werte festgestellt werden.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass in einigen Teilbereichen Bebauungspläne aufgestellt wurden und diese (seit der letzten Fortschreibung im Jahr 2011) Rechtskraft erlangten, wurden einzelne Zonen weiter unterteilt und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt/ fortgeschrieben. Die Zone 2 wurde unterteilt in die Zonen 2/2a. Die Zone 3 wurde (weiter) unterteilt in die Zonen 3/3a/3b. Die Zone 7 wurde unterteilt in die Zonen 7/7a und die Zone 10 in die Zonen 10/10a. Es ergaben sich durch die Subzonierung bzw. durch die Rechtskraft</p>



			<p>der Bebauungspläne keine signifikanten Wertunterschiede.</p> <p>Verwendetes Modell: Multifaktorenverfahren (RSK-Modell), Erläuterung siehe Ziffer 5.1.2.2 des Gutachtens 2017.GU.046)</p> <p>Zur Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte wurde (nach wie vor) unterstellt, dass sämtliche Maßnahmen bzw. sämtliche städtebaulichen Sanierungsziele umgesetzt werden (siehe 2017.GU.046, insb. Kapitel 4).</p>
GU 063/16	Fortschreibung der sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte	20.10.2016	<p>Wegen des nahen Endes des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme wurden die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt tatsächlich realisierten Maßnahmen fortgeschrieben. Einzelne Zonen wurden (aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen) weiter unterteilt, wie die Zone 3 (weitere Subzonierung in 3c/3d), Zone 5 (in 5/5a) und 9 (in 9/9a).</p> <p>Verwendete Modelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifaktorenverfahren (RSK-Modell), Erläuterung siehe Ziffer 5.1.2.2 des Gutachtens 2017.GU.046) - Niedersachsenmodell, Erläuterung siehe Ziffer 5.1.2.1 des Gutachtens 2017.GU.046) - Berliner Zielbaumverfahren (siehe Ziffer 1.2.2) <p>Die Ergebnisse aus den einzelnen Modellen wurden im Verhältnis 3 (RSK-Modell) zu 1 zu 1 gewichtet.</p>



GU 046/17	Ermittlung von zonalen Endwerten für Zonen, in denen eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung feststellbar war	25.03.2017 (Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung)	Hier wird auf das Schlussgutachten verwiesen, dass der Stadt bzw. dem Gericht vorliegt. Es erfolgten kleinere konjunkturbedingte Anpassungen bei den Bodenrichtwerten. Ferner wurden vereinzelt die Einflussfaktoren bzw. Qualitäten in den Wertermittlungsmodellen seitens des Gremiums neu eingeschätzt/evaluiert.
-----------	---	---	---

Zu iii) Beanstandung der Rundung der Werte

Die Auffassung des Gerichts, dass die Betragspflichtigen aufgrund der Aufrundung der Anfangswerte nicht begünstigt, sondern belastet werden, teilt der Gutachterausschuss nicht. Die alleinige Betrachtung des „Modell-Niedersachsen“ ist nicht sachgerecht. Der Gutachterausschuss hat in der nachfolgenden Tabelle die Ergebnisse (bzw. die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen) des Gutachtens (mit gerundeten Werten) aufgeführt und in einer weiteren Berechnung die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit nicht gerundeten Werten auf der Grundlage der veröffentlichten sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte ermittelt.

Die Berechnung nach den drei Modellen (Niedersachsenmodell, Multifaktorenverfahren sowie Bodenrichtwertverfahren) und arithmetischen Mittelung der jeweils nicht gerundeten Werte zeigt, dass die Ausgleichsbeträge in den streitgegenständlichen Zonen durchweg höher liegen (siehe nachfolgende Tabelle). Die Differenz zwischen nicht gerundeten und gerundeten Werten liegt hierbei jedoch lediglich im Cent-Bereich. Insofern wird nachgewiesen, dass die Betragspflichtigen (durch die im Gutachten vorgenommene Rundung) nicht benachteiligt werden.

Zone	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (nicht gerundete Werte) (EUR/m ²)	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung laut Gutachten (gerundete Werte) (EUR/m ²)	Differenz zwischen nicht gerundeten und gerundeten Werten (EUR/m ²)
2a	4,48	4,00	+ 0,48
3	9,72	9,50	+ 0,22
4	5,00	4,50	+ 0,50
9	6,16	6,00	+ 0,16

Abb: Berechnung anhand von drei Modellen



Die in den Tabellen angegebenen Werte wurden wie folgt ermittelt:

20.02.2025
Seite 17 von 23

Für die Ermittlung der nicht gerundeten Werte wurden folgende Ausgangswerte herangezogen:

1. Der zum Wertermittlungsstichtag (WES) 20.10.2016 veröffentlichte Endwert.

Dieser wird für die Ermittlung des Endwerts im Bodenrichtwertverfahren (BRW-Verfahren) im Gutachten 2017.GU.046 (WES 25.03.2017) herangezogen und konjunkturell fortgeschrieben.

Zone	Veröffentlichter Endwert zum WES 20.10.2016 (gerundete Werte) (EUR/m ²)	Endwert konjunkturell angepasst zum WES 25.03.2017 (nicht gerundet) (EUR/m ²)	Seiten im Gutachten 2017.GU.046
2a	188,50	191,89	S. 67
3	194,50	196,45	S. 80
4	295,00	300,31	S. 98
9	156,50	159,32	S. 53

Die Endwerte zum o.a. WES wurden ermittelt unter Zuhilfenahme folgender Verfahren:

- Multifaktorenverfahren (RSK-Modell)
- Niedersachsenmodell
- Berliner Zielbaumverfahren

Hierbei wurde dem Multifaktorenverfahren eine Dreifachgewichtung zugesprochen (siehe Ziffer 1.2.2).

Die Ermittlung erfolgt nach folgender Vorgehensweise:

$(\text{Endwert Berliner Zielbaumverf.} + \text{Endwert Niedersachsenmo.} + \text{Endwert Multifaktorenverf.} \cdot 3)$

5

= Endwert zum WES 20.10.2016

2. Die ermittelten Endwerte aus dem Gutachten 2017.GU.046 (WES 25.03.2017).

Für die Ermittlung der nicht gerundeten (n.g.) Endwerte im Niedersachsenmodell sowie im Multifaktorenverfahren (RSK-Modell) wurde - im Gegensatz zum Gutachten 2017.GU.046 - der nicht gerundete Anfangswert herangezogen.



Die Ermittlung der nicht gerundeten Endwerte erfolgt wie im Gutachten beschrieben anhand folgender Vorgehensweise:

20.02.2025
Seite 18 von 23

(n. g. Endwert BRW Verfahren + n. g. Endwert Niedersachsenmodell + n. g. Endwert Multifaktorenverf.)

3

= n. g. Endwert

Die nachfolgende Tabelle soll die oben beschriebene Vorgehensweise verdeutlichen:

Zone	Anfangswert konjunkturell angepasster Anfangswert aus 2016.GU.063 (nicht gerundet) (EUR/m ²)	Endwert BRW- Verfahren, konjunk- turell angepas- st aus 2016.GU .063 (nicht gerundet) (EUR/m ²)	Endwert Nieder- sachsen- modell (nicht gerundet) (EUR/m ²)	Endwert Multifaktoren- modell (nicht gerundet) (EUR/m ²)	Endwert Mittel- wert aus den 3 Verfah- ren (nicht gerundet) (EUR/m ²)
2 (a)	185,00 + 1,8 % = 188,33 (S. 64 und 65)	191,89 (S. 67)	188,33 + 3,6 % = 195,11 (3,6 %; S. 68)	188,33 + 3,10 = 191,43 (3,10; S. 70)	192,81
3	185,00 + 1,0 % = 186,85 (S. 76 und 77)	196,45 (S. 80)	186,85 + 5,0 % = 196,19 (5,0 %; S. 80)	186,85 + 10,23 = 197,08 (10,32; S. 82)	196,57
4	290 + 1,8 % = 295,22 (S. 93 und 94)	300,31 (S. 98)	295,22 + 2,2 % = 301,71 (2,2 %; S. 99)	295,22 + 3,41 = 298,63 (3,41; S. 101)	300,22
9	150,00 + 1,8 % = 152,70 (S. 49 und 51)	159,32 (S. 53)	152,70 + 3,9 % = 158,66 (3,9 %; S. 56)	152,70 + 5,89 = 158,59 (5,89; S. 58)	158,86

Abb: Ermittlung anhand von drei Modellen; die Seitenangaben beziehen sich hierbei auf das Gutachten 2017.GU.046



Zone	Anfangswert konjunkturell angepasster Anfangswert aus 2016.GU.063 (nicht gerundet) (EUR/m²)	Endwert (Mittelwert aus den 3 Verfah- ren, siehe Tabelle oben) (nicht gerundet) (EUR/m²)	Sanierungs- bedingte Werterhöhung (nicht gerundet) (EUR/m²)	Sanie- rungs- bedingte Wert- erhöhung (gerundet) (EUR/m²)
2 (a)	188,33	192,81	192,81 – 188,33 = 4,48	4,00 (S. 4)
3	186,85	196,57	196,57 – 186,85 = 9,72	9,50 (S. 4)
4	295,22	300,22	300,22 – 295,22 = 5,00	4,50 (S. 4)
9	152,70	158,86	158,86 – 152,70 = 6,16	6,00 (S. 4)

Abb: Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung; die Seitenangaben beziehen sich hierbei auf das Gutachten 2017.GU.046

Anlage A zu Ziffer 1.2.2

Zone 2a: südliche Hauptstraße MK BPlan										
Kennzeichnung des Zustandes:		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand								
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand								
Spalten-Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungs- zahl	Ge- wicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	Ge- wicht	Ergebnis
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild									
1.2	Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren	sehr inhomogene Bebauungsstruktur	inhomogene stadträuml. Bebauungsstruktur	tlw. stadtebaul. Bruchstellen (Baulücken)	homogene, intakter Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen	sehr homogener Bebauungsstruktur einschließlich Neubau	1,25	0,10	0,125	
1.7	Parkplatzangebot, ruhender Verkehr	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	1,25	0,10	0,125	
						2,50	1,00	0,25	0,30	0,075
2	Verbesserung des Wohnungsangebotes									
2.4	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	1,25	0,10	0,125	
						1,25	1,00	0,125	0,20	0,025
3	Verbesserung der Gewerbeansiedlung									
						0,00	1,00	0,00	0,15	0,00
4	Verbesserung der Verkehrssituation									
						0,00	1,00	0,00	0,10	0,00
5	Verbesserung der Naherholung									
						0,00	1,00	0,00	0,05	0,00
6	Verbesserung der Infrastruktur									
						0	1,00	0,00	0,15	0,00
7	ökologische Maßnahmen									
						0,00	1,00	0,00	0,05	0,00
Summe:									1,00%	
Anfangswert:									185 €/m²	
Endwert:									186,85 €/m²	

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



Zone 3: Drachenfelsstraße MI, MK - Marktplatzbereich										
Kennzeichnung des Zustandes:		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand								
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand								
Spalten-Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungs- zahl	Ge- wicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	Ge- wicht	Ergebnis
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
1 Attraktivität des Standortes, Stadtbild										
1.9	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	2,50	0,05	0,125	
							2,50	1,00	0,125	0,30
2 Verbesserung des Wohnungsangebotes										
2.4	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	2,50	0,10	0,25	
2.5	Schaffung abgeschlossener Hofbereiche mit Grün- und Freiflächen	Abriss von Neben- und Hofgebäuden zwingend erforderlich	Abriss von Neben- und teilweise Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	kein Abriss erforderlich		1,25	0,10	0,125	
2.7	Verminderung der Lärmimmission und Luftbelastung	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	3,75	0,10	0,375	
							7,50	1,00	0,75	0,20
3 Verbesserung der Gewerbeansiedlung										
							0,00	1,00	0,00	0,15
4 Verbesserung der Verkehrssituation										
4.1	Eindämmung der Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	1,25	0,20	0,25	
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		1,25	0,25	0,3125	
							2,50	1,00	0,5625	0,10
5 Verbesserung der Naherholung										
							0,00	1,00	0,00	0,05
6 Verbesserung der Infrastruktur										
							0,00	1,00	0,00	0,15
7 ökologische Maßnahmen										
							0,00	1,00	0,00	0,05
Summe:						2,4375%				
Anfangswert:						185 €/m²				
Endwert:						189,51 €/m²				

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



Zone 4: Rheinallee MK										
Kennzeichnung des Zustandes:		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand								
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand								
Spalten-Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungs- zahl	Ge- wicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	Ge- wicht	Ergebnis
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
1 Attraktivität des Standortes, Stadtbild										
1.2	Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren	sehr inhomogene Bebauungsstruktur	inhomogene stadträuml. Bebauungsstruktur	thv. städtebaul. Bruchstellen (Baublocken)	homogene, intakter Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen	1,25	0,10	0,125		
1.5	Erhaltung/ Schaffung von Arbeitsplätzen, Auslagerungen störender Betriebe	sehr inhomogene und störende Beschäftigungsstruktur	sehr inhomogene, nicht störende Beschäftigungsstruktur	dem Charakter der Innenstadt entsprechende Beschäftigungsstruktur	Schaffung von neuen Arbeitsplätzen	1,25	0,10	0,125		
1.6	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Garten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	1,25	0,05	0,0625		
1.7	Parkplatzangebot, naher Verkehr	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	1,25	0,10	0,125		
						5,00	1,00	0,4375	0,30	0,13125
2 Verbesserung des Wohnungsangebotes										
						0,00	1,00	0,00	0,20	0,00
3 Verbesserung der Gewerbeansiedlung										
						0,00	1,00	0,00	0,15	0,00
4 Verbesserung der Verkehrssituation										
						0,00	1,00	0,00	0,10	0,00
5 Verbesserung der Naherholung										
5.1	Verbesserung des Angebotes von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot von Hotels und Gaststätten	ausreichendes Angebot von Hotels und Gaststätten	mittleres Angebot von Hotels und Gaststätten	gutes Angebot von Hotels und Gaststätten	1,25	0,30	0,375		
						1,25	1,00	0,375	0,05	0,01875
6 Verbesserung der Infrastruktur										
						0,00	1,00	0,00	0,15	0,00
7 ökologische Maßnahmen										
7.5	Grün Ausgleichsmaßnahmen bei Verdichtung der Bebauung	einzelne begrünte Splitterflächen in verwehrtestem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	1,25	0,10	0,125		
						1,25	1,00	0,125	0,05	0,00625
Summe:									1,5625%	
Anfangswert:									290 €/m²	
Endwert:									294,53 €/m²	

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



Zone 9: Wilhelmstraße u.a. MI										
Kennzeichnung des Zustandes:		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand								
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand								
Spalten-Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungs- zahl	Ge- wicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	Ge- wicht	Ergebnis
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
1 Attraktivität des Standortes, Stadtbild										
1.7	Parkplatzangebot, ruhender Verkehr	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	1,25	0,10	0,125	
							1,25	1,00	0,125	0,30
2 Verbesserung des Wohnungsangebotes										
2.6	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	1,25	0,10	0,125	
2.7	Verminderung der Lärmmission und Luftbelastung	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	2,50	0,10	0,25	
							3,75	1,00	0,375	0,20
3 Verbesserung der Gewerbeansiedlung										
							0	1,00	0,00	0,15
4 Verbesserung der Verkehrssituation										
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		2,50	0,25	0,625	
							2,50	1,00	0,625	0,10
5 Verbesserung der Naherholung										
							0,00	1,00	0,00	0,05
6 Verbesserung der Infrastruktur										
							0,00	1,00	0,00	0,15
7 ökologische Maßnahmen										
7.6	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogen, begrunte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduziert, gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw. Grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	1,25	0,10	0,125	
							1,25	1,00	0,125	0,05
Summe:										1,8125%
Anfangswert:										150 €/m²
Endwert:										152,72 €/m²

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

