

Erläuterungsbericht

zu den

besonderen Bodenrichtwerten
gem. § 196 Abs. 1 BauGB

im

Sanierungsgebiet

Varel – Innenstadt

Stichtag: 30.04.2015

1 Antrag

Die Stadt Varel führt seit 2003 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch. Die Maßnahmen zur Erlangung der Sanierungsziele sind noch nicht abgeschlossen. Es ist aber geplant, die Sanierung im Jahre 2015 abzuschließen.

Zur Festsetzung der Ausgleichsbeträge hat der Sanierungsträger BauBeCon in Abstimmung mit der Stadt Varel die aktuelle Ermittlung

besonderer Bodenrichtwerte ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (**SU-Werte**)

und Bodenrichtwerte mit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (**SB-Werte**)

beantragt.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Rat der Stadt Varel hat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Varel-Innenstadt“ am 20.06.2003 beschlossen. Die Satzung trat am Tage der Bekanntmachung am 1.07.2003 in Kraft.

2.2 Qualitätsstichtag

Bei der Wertermittlung besonderer Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten sind folgende Besonderheiten zu den Qualitätsstichtagen zu berücksichtigen:

Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Anfangswerte:

Für die sanierungsunbeeinflussten Werte (SU), die sogenannten Anfangswerte, wird der Qualitätsstichtag gewählt, der sich ergäbe, wenn eine Sanierung weder begonnen noch beabsichtigt worden wäre. Im vorliegenden Fall wurden bereits am 17.12.1992 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen für eine Innenstadtsanierung durchzuführen. Da im Folgejahr wie auch in den weiteren Jahren trotz mehrfacher Anmeldungen keine erfolgreiche Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erfolgte, bestand über Jahre keine begründete Aussicht auf Sanierung. Daher wird dieser frühe Stichtag als nicht maßgeblich erachtet. Erst mit dem Beschluss der Sanierungssatzung am 20.6.2003 und seiner Veröffentlichung am 1.7.2003 wurde die Aussicht auf Sanierung konkret. Qualitätsstichtag der sanierungsunbeeinflussten Werte ist daher der Tag vor dem In-Kraft-Treten, der **30.6.2003**.

Endwerte:

Für die Sanierungsbeeinflussten Werte (SB), die sogenannten Endwerte, ist der **Qualitätsstichtag** maßgebend, an dem die tatsächlichen und rechtlichen Neuordnungen im Sanierungsgebiet abgeschlossen sind. In der Regel handelt es sich um den Tag der Aufhebung der Sanierungssatzung. Da die Stadt Varel anstrebt, den Ausgleichsbetrag durch Ablöseverträge zu regeln, wird ein Qualitätsstichtag vor dem Abschluss der Sanierung gewählt. Da der weit überwiegende Teil der Sanierungsmaßnahmen bereits abgeschlossen wurde, und da die wenigen noch durchzuführenden Maßnahmen durch Beschluss des Verwaltungsausschusses vom Dezember 2014 bekannt sind und zusätzlich der Abschluss dieser Maßnahmen für das Jahr 2015 geplant ist, liegen die Sanierungsziele hinreichend fest und mit dem Abschluss der Sanierung ist in absehbarer Zeit zu rechnen. Soweit die im Rahmen der Sanierung geplanten Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind wird davon ausgegangen, dass diese noch zeitnah verwirklicht werden.

Daher wird als Qualitätsstichtag auftragsgemäß der Tag der Sitzung (**30.04.2015**) mit der Besonderheit festgelegt, dass die noch geplanten und zeitnah umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen ausdrücklich berücksichtigt werden. Insofern wird auf die zu erwartende Qualität der Grundstücke nach Abschluss der Sanierung abgestellt.

2.3 Wertermittlungsstichtage

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung sowohl für die **Anfangswerte** als auch für die **Endwerte** hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Sitzung (**30.04.2015**).

3 Ermittlung der Ausgangswerte

Die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte erfolgte auf der Grundlage des § 196 BauGB, des § 13 Niedersächsischen Durchführungsverordnung zum BauGB (**DVO-BauGB**) und der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (**BRW-RL**).

Die Herleitung der **SU-Werte** erfolgt auf der Grundlage der veröffentlichten Bodenrichtwerte für den Bereich der Stadt Varel zum Stichtag 31.12.2014. Dabei werden die vorhandenen Richtwertzonen weiter unterteilt. Zur Wertfindung für die neu entstandenen, kleineren Zonen werden feinere Abstufungen der Bodenwerte der großen Zonen vorgenommen, das Maß der baulichen Nutzung beachtet, die Entfernung zum Stadtzentrum gewichtet und tatsächlich gezahlte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung herangezogen.

Die nachfolgende Tabelle enthält einen Überblick über die verfeinerte Zonierung mit ihren wertbestimmenden Merkmalen und Anfangswerten:

Zonen-nummer	Name	besonderer BRW SU zum Stichtag 30.04.2015
1	Waisenhausstraße	65 MI SU o II
2	Hagenstraße - Lange Straße (West)	65 MI SU o II
3	Gärtnerei und nördl. Hagenstraße	60 MI SU o II
4	Rosenstraße - Grossestraße	55 SU WA o f800
5	Heinen	30 GE SU
6	Schüttingstraße-Schulstraße	70 MI SU o II 100 MI SU MFH
7	Pelzerstraße-Kirchstraße	70 WA SU o I
8	Windallee-westlich	75 MI SU o II
9	Marktplatz-Alte Feuerwehr	150 MI SU g II
10	Rathaus-Post	250 MI SU
11	Schloßplatz	250 MK SU g II
12	Marktplatz - Drostestraße	200 MI SU o II
13	Nebbsallee	220 MI SU o II
14	Hindenburgstraße-Nord	300 MK SU g II
15	Obernstraße	400 MK SU g II
16	Neue Straße - Kleine Straße	320 MK SU g II
17	Obernstraße-Neumühlenstraße	250 MI SU g II
18	Am Pfarrgarten	180 MI SU II
19	Obere Obernstraße	220 MI SU II
20	Neumarktplatz	190 MI SU II
21	Haferkampstraße-Winkelweg	150 MI SU II
22	Schloßstraße	220 MI SU g

Dabei werden folgende Abkürzungen verwendet:

BRW: Bodenrichtwert

75: Bodenrichtwert in €/m²

MI: Mischgebiet

MK: Kerngebiet

GE: Gewerbegebiet

WA: allgemeines Wohngebiet

SU: sanierungsunbeeinflusster Bodenwert (Anfangswert)

o: offene Bebauung

g geschlossene Bebauung

II: zweigeschossige Bebauung

f800: durchschnittliche Grundstücksgröße

MFH: Mehrfamilienhausbebauung

Die nachfolgende Abbildung (verkleinert dargestellt) enthält die zugehörige Karte der Sanierungsunbeeinflussten Werte (SU, Anfangswerte) zum Stichtag.

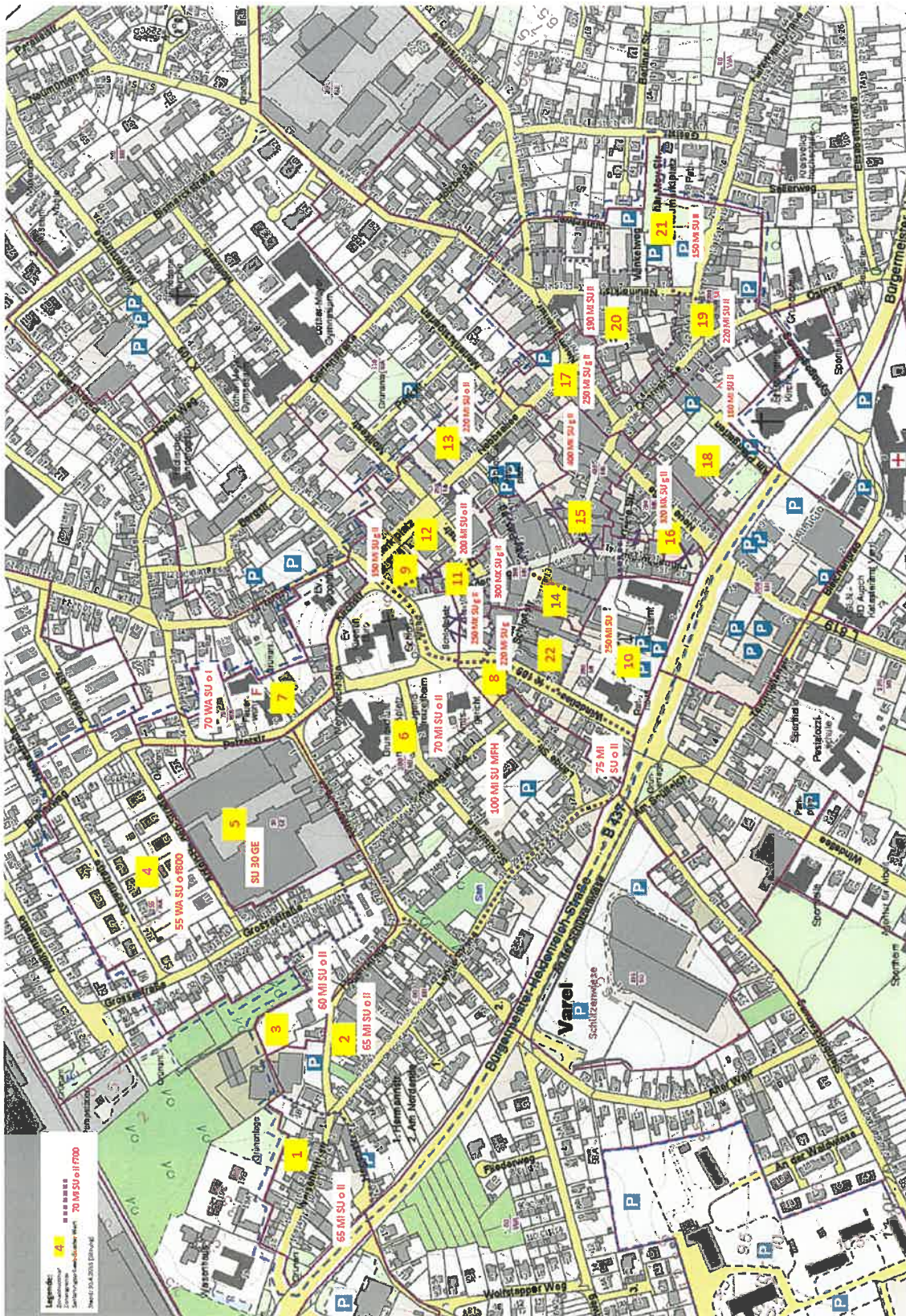


Abbildung 1: Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte, Anfangswerte

4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

4.1 Modell Niedersachsen 2008

Der Gutachterausschuss hat sich für die Anwendung des sogenannten „Modells Niedersachsen“ als Hilfsmittel für die Bestimmung der „sanierungsbedingten Werterhöhung“ entschieden. Dieses Modell ist aus der Praxis heraus entwickelt worden, nachdem die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsverfahren anfangs u. a. auch auf empirische Feststellungen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen angewiesen waren. Teilweise hatten sich aber auch konkretere Anhaltspunkte ergeben, wie z. B. die Steigerung der nachhaltig erzielbaren Erträge, Kaufangebote für zu reprivatisierende, in den Sanierungsvorteil gelangte Grundstücke oder auch manche anderen Marktfaktoren.

Mit steigender Zahl abgeschlossener Verfahren stand schließlich eine immer größere Datenmenge über tatsächlich abgerechnete Sanierungsvorteile zur Verfügung. Es bot sich an, diese Daten auszuwerten, um künftige Ermittlungen von Sanierungsgewinnen auf eine realitätsgerechtere Grundlage zu stellen. Bei diesen Analysen stellte sich heraus, dass die sanierungsbedingte Werterhöhung im Wesentlichen von drei Einflussgrößen abhängt:

- dem Wertniveau der Grundstückswerte vor Beginn der Sanierung
- dem Ausmaß der vor der Sanierung bestehenden städtebaulichen Missstände
- dem Umfang der im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen.

Im Zuge dieser Bemühungen entstand das sog. „Niedersachsenmodell“, das heute von den Gutachterausschüssen überwiegend angewendet und auch von der Rechtsprechung akzeptiert wird. Diese Methode sieht vor, sowohl die anfangs bestehenden städtebaulichen Missstände als auch die zu ergreifenden Sanierungsmaßnahmen in jeweils einem Klassifizierungsrahmen, differenziert nach verschiedenen Gesichtspunkten (Bauzustand, Verdichtung, Infrastruktur, Erschließung, u. a.) zu erfassen, wobei die Klassen 0 und 10 die minimalen bzw. maximalen Missstände oder Maßnahmen bezeichnen (siehe nachfolgende Abbildungen). Die Komplexe 2 und 3 sind nach der Literatur (s. Kanngieser/Bodenstein) grundstücksbezogen, die Komplexe 1 und 4 nachbarschaftsbezogen zu verstehen.

Das „Modell Niedersachsen“ wurde durch eine Arbeitsgruppe der Gutachterausschüsse in Niedersachsen mit neuen Daten im Jahre 2008 aktualisiert und die Klassifikationsrahmen für die städtebaulichen Missstände und städtebaulichen Maßnahmen überarbeitet.

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

Abbildung 2: Klassifikationsrahmen städtebauliche Missstände Modell Nds. 2008

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

Abbildung 3: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen Modell Nds. 2008

Als Ergebnis der vorgenommenen Zuordnungen im Einzelfall lassen sich für das jeweilige Grundstück die Höhe des sanierungsbedingten Bodenwertzuwachses in Prozent des Anfangswertes ermitteln.

4.1.1 Anfangswerte

Wie bereits erwähnt hat sich bei den Auswertungen zur Erstellung des „Modells Niedersachsen“ herausgestellt, dass die sanierungsbedingte Werterhöhung u. a. auch vom Wertniveau der Grundstücke vor der Sanierung abhängt.

Der Gutachterausschuss hat daher zunächst die Einteilung durch die vorhandenen Bodenrichtwertzonen überprüft und verfeinert und gegebenenfalls korrigiert.

Auf dieser Grundlage wurde für jede dieser Richtwertzonen ein neuer Richtwert als Bodenwert ohne Berücksichtigung der sanierungsbedingten Werterhöhung ermittelt (SU-Wert).

4.1.2 Missstände, Maßnahmen

Die Beschreibung der Missstände und Maßnahmen basierten auf dem vorliegenden Sanierungskonzept und den durchgeführten, sanierungsbedingt geförderten Maßnahmen. In Abstimmung mit der Stadt Varel und nach einer umfassenden örtlichen Besichtigung des Sanierungsgebietes wurden die Zonen gleicher Missstände (**MI**) und Maßnahmen (**MA**) gebildet und durch den Gutachterausschuss beschlossen (siehe nachfolgende Tabelle).

Nachfolgend sind die Zonen mit den erfolgten Einstufungen in den Klassifizierungsrahmen aufgeführt.

Zone Nr.	SU- Wert	Misstände Klasse				Maßnahmen Klasse				Sanierungsbedingte Werterhöhung			SB-Wert in [€]
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	rechnerisch		Beschluss in [€]	
										in [%]	in [€]		
1	65	1	0	0	0	1	0	0	0	2,2	1,43	1	66
2	65	1	0	0	2	1	0	0	2	3,3	2,15	2	67
3	60	1	0	0	2	1	0	0	2	3,3	1,98	2	62
4	55	1	0	0	0	1	0	0	0	2,3	1,27	0	55
5	30	1	0	0	1	1	0	0	1	3,4	1,02	1	31
6	70	3	0	0	2	3	0	0	2	4,3	3,01	3	73
6	100	3	0	0	2	3	0	0	2	3,9	3,90	4	104
7	70	1	0	0	1	1	0	0	1	2,7	1,89	2	72
8	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75
9	150	2	0	0	2	2	0	0	2	3,1	4,65	5	155
10	250	3	0	1	0	3	0	1	0	2,7	6,75	7	257
11	250	2	0	0	1	2	0	0	1	2,4	6,00	6	256
12	200	2	0	0	2	2	0	0	2	2,9	5,80	6	206
13	220	2	0	0	1	2	0	0	1	2,5	5,00	5	225
14	300	2	0	0	1	2	0	0	1	2,3	6,90	7	307
15	400	2	0	1	1	2	0	1	1	2,5	10,0	10	410
16	320	2	0	1	2	2	0	1	2	3,0	9,60	10	330
17	250	2	0	0	0	2	0	0	0	2,0	5,00	5	255
18	180	1	0	0	0	1	0	0	0	1,8	3,24	3	183
19	220	1	0	0	1	1	0	0	1	2,1	4,62	5	225
20	190	2	0	0	0	2	0	0	0	2,1	3,99	4	194
21	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150
22	220	1	0	0	1	1	0	0	1	2,1	4,62	5	225

4.2 Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Ausgehend von den Bodenrichtwerten ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen (SU-Werte) ergeben sich über die klassifizierten Einflussfaktoren MI-Missstände und MA-Maßnahmen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (%).

Der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach dem „Modell Niedersachsen 2008“ liegt folgende Formel zugrunde:

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

Dimensionen:

- E = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [%]
- A = Anfangsbodenwert (in €/m²)
- Mi = Mittelwert der Missstände über alle vier Komplexe
- Ma = Mittelwert der Maßnahmen über alle vier Komplexe

In der vorstehenden Tabelle sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss tabellarisch zusammengefasst.

Die sich rechnerisch ergebende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden vom Gutachterausschuss fachgerecht gewürdigt und wie dargestellt als festgestellte Bodenwerterhöhung beschlossen.

5 Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 über die in der anliegenden Karte dargestellten und nach dem in diesem Erläuterungsbericht beschriebenen Verfahren besondere Bodenrichtwerte zum Wertermittlungstichtag 30.04.2015 beschlossen.

Varel, den 30. April 2015

gez.	gez.	gez.	gez.	gez.
Bookmeyer	Freese	Wehrmann	Irps-Borchers	Witt

Gutachter	Gutachter	Vorsitzender	Gutachter	Gutachter
-----------	-----------	--------------	-----------	-----------

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift des Erläuterungsberichtes übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Aurich**

Oldenburger Straße 4, 26316 Varel
Telefon: 04451 - 919 290 Fax: 04451 - 919 200
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Varel, den 13.05.2015



(Alexander)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (2-fach)

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

2. Stadt Varel
Windallee 4
26316 Varel

3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Oldenburger Straße 4
26316 Varel