

„Innenstadt Friesoythe“

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

gemäß §§ 136 bis 164 BauGB

 Stadt | Friesoythe



Holger Seifert

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Oldenburg-Cloppenburg

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Dezernat 4 – Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung

Stau 3

26122 Oldenburg

0441 / 9215 - 523

holger.seifert@lgl.niedersachsen.de

Friesoythe, 14.03.2016

Stand: 08.03.2016

Ermittlung von Sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und von Ausgleichsbeträgen gemäß §154 BauGB

- **sanierungs**unbeeinflusste Bodenwerte (**SU**) – Sanierungs**a**nfangswerte (**A**)
- **sanierungs**beeinflusste Bodenwerte (**SB**) – Sanierungs**e**ndwerte (**E**)

Holger Seifert

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Dezernat 4 – Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung
Stau 3
26122 Oldenburg
0441 / 9215 - 523
holger.seifert@lgln.niedersachsen.de

Friesoythe, 14.03.2016

Agenda

- ✓ Einführung: der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- ✓ Grundlagen der Sanierung aus Sicht der Wertermittlung:
Ausgleichsbetrag ./.. heranzuziehende Flächen
- ✓ Grundlagen der Wertermittlung im Sanierungsgebiet:
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Bauleitplanung
- ✓ Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- ✓ Allgemeine Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2015
- ✓ Besondere Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung der Sanierung
- ✓ Missstände, Maßnahmen aus Vorbereitenden Untersuchungen
- ✓ Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen:
Modell Niedersachsen - Beispiele

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Rechtliche Stellung:

- Landeseinrichtung → Behörde
- selbstständiges und unabhängiges Gremium
- nicht an Weisungen gebunden

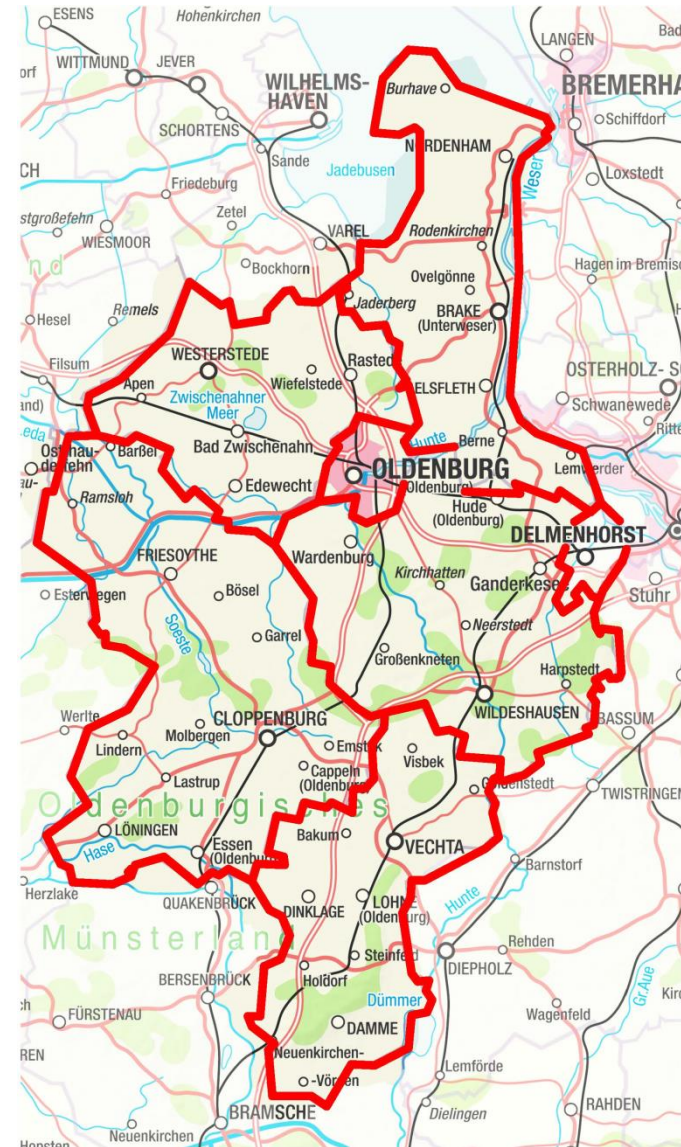
Gebiet in Niedersachsen:

- je ein Gutachterausschuss den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- insgesamt 9 GAG + 1 OGA

Vorsitzender

Ehrenamtliche Gutachter

Geschäftsstelle



Ausgleichsbetragspflichtig ist:

- der jeweilige Eigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung bzw. davor zum jeweiligen WE-Stichtag
- Miteigentümer als Gesamtschuldner
- der Erbbaurechtsgeber (anders beim Erschließungsbeitrag)

Heranzuziehende Flächen:

- Vom Ausgleichsbetrag befreite Flächen gibt es nicht.
- Jedoch entsteht für Gemeinbedarfsflächen i. d. R. keine Wertsteigerung (Nachweis durch B-Plan, Eigentum Gemeinde).
- Für privatnützige Flächen der öff. Hand entsteht Ausgleichsbetrag
- Flächen mit Einrichtungen gemeinnütziger Träger (z.B. Altenpflege) sind ausgleichsbetragspflichtig.
- Gerichte legen Ausnahmeregelungen von Ausgleichsbetragspflicht sehr eng aus (z. B. BVerwG v. 13. 07.2006 – 4 C 5.05).

Ursachen für Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet

- ➔ Wirtschaftliche Ursachen (konjunkturbedingte Veränderungen):
 - ➔ Preis- und Währungsniveau
 - ➔ Angebot und Nachfrage

- ➔ Qualitätsverbesserungen einzelner Grundstücke oder Gebiete
 - ➔ Bauleitplanung
 - ➔ Investitionen

2 Bezugszeitpunkte sind zu unterscheiden

- ➔ Zeitpunkt für die Grundstücksqualität
- ➔ Zeitpunkt für Erhebung des Ausgleichsbetrages

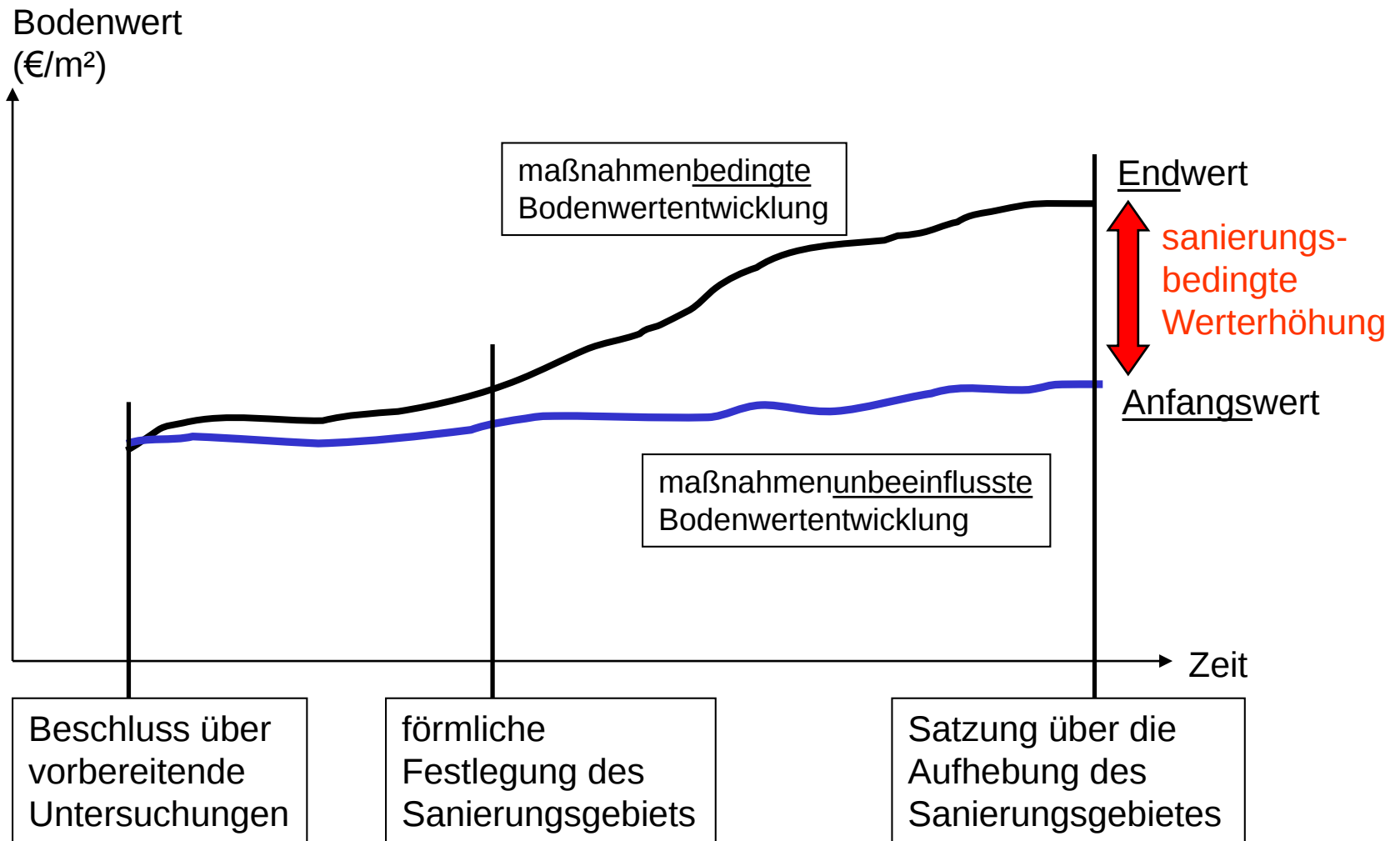
Erklärung

Anfangswert bezieht sich

- ➔ hinsichtlich der **Grundstücksqualität** auf die Zeit **vor der Sanierung**,
- ➔ hinsichtlich des **Geldwertes** auf z. B. den **Erhebungszeitpunkt**

Endwert bezieht sich

- ➔ hinsichtlich der **Grundstücksqualität** auf die Zeit **zum Abschluss** der Sanierung,
- ➔ hinsichtlich des **Geldwertes** auf z. B. den **Erhebungszeitpunkt**



- ➔ Festsetzung des **Ausgleichsbetrages ist Aufgabe der Gemeinde**
- ➔ Gemeinde kann sich der Hilfe des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses bedienen, muss aber nicht

➔ **Möglichkeiten des Gutachterausschusses**

(nach Auftrag durch die Gemeinde / Sanierungsträger):

- ➡ Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten: Zonale Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte
 - ☞ § 196 BauGB Bodenrichtwerte
 - ☞ Grundlage Kaufpreissammlung (= Preisvergleich)
 - ☞ Durchschnittliche Lagewerte für den Boden
 - ☞ Berücksichtigung des Entwicklungszustandes
 - ☞ für einzelne Gebiete für einen besonderen Zeitpunkt
- ➡ Erstellung von Einzelgutachten
- ➡ **Ergebnis ist die sanierungsbedingte Werterhöhung**

Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung der Anfangs- und Endwerte?

möglichst durch Vergleichswertverfahren

Stichtag: i.d.R. Aufhebung der Sanierungssatzung

Anfangswerte: Kaufpreise von Grundstücken **ohne** Sanierung

Endwerte: Kaufpreise von Grundstücken **mit** abgeschlossener
Sanierung

Problem

Zum Stichtag besteht **noch kein Markt**, so dass keine Kaufverträge mit **End**werten vorhanden sind.

Zum Stichtag besteht **kein Markt mehr**, so dass keine Kaufverträge mit **Anfangs**werten vorhanden sind.

In kleineren Städten gibt es **keine vergleichbaren Gebiete**, die für Anfangs- oder Endwerte als Vergleiche herangezogen werden könnten.

Lösung

Anfangswerte: Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ermitteln und bis zum Stichtag fortführen

Endwerte: **indirekter Vergleich** mit anderen abgeschlossenen Sanierungsgebieten und deren festgesetzten Ausgleichsbeträgen

Ermittlung der Endwerte Modell Niedersachsen

Strukturierung und Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen
in 4 Komplexe: Bebauung
 Struktur
 Nutzung
 Umfeld
mit jeweils 11 Klassen (0 -10)



Werterhöhung = f (Missstände, Maßnahmen, Anfangswert)



Sanierungsbedingte Werterhöhung als %-Angabe des Anfangswertes

Modell Niedersachsen

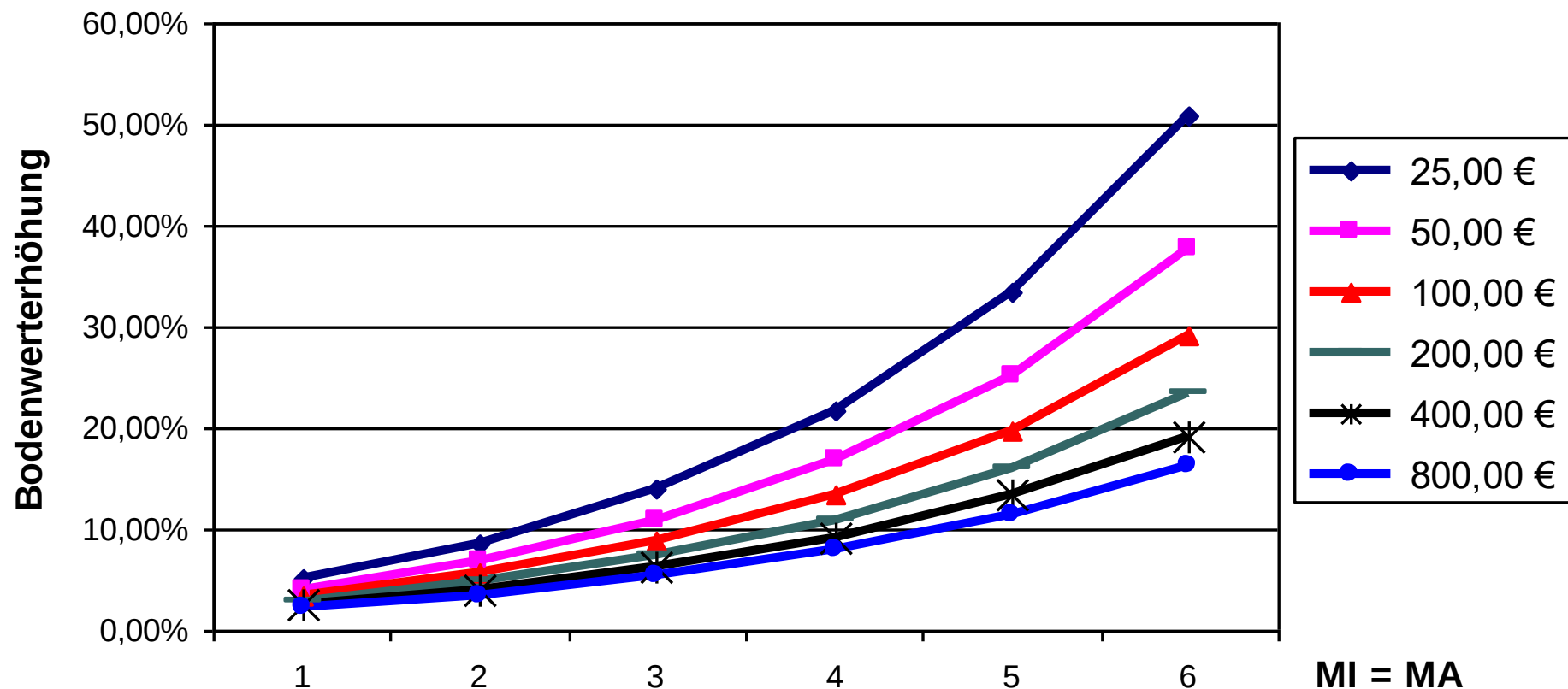
Zuordnung:

- ➔ nach Werteskala 0 bis 10
- ➔ aus 4 Einzelnoten Bildung einer Durchschnittsnote für
 1. Missstände und 2. Maßnahmen
 (müssen etwa gleich groß sein, sonst Fehler in der Beurteilung oder in der Sanierung!)

Klassifikationsrahmen

Bezogen auf	Missstände	Maßnahmen
Umgebung	Bebauung	
Grundstück	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	
Grundstück	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	
Umgebung	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: Modell Niedersachsen 2008



Modell Niedersachsen

Allgemeine Bemerkungen zum „Modell Niedersachsen“:

- ➔ Bei der Beurteilung der Merkmale kommt es auf ihre Wirkung auf die Verkehrswerte an!
- ➔ Es kann viel investiert worden sein, dennoch kann die Wirkung auf die Bodenwerterhöhung im Sinne der Verkehrswertdefinition gering sein!
- ➔ Vielfach **gerichtlich anerkannt**
- ➔ Relativ **einfach anzuwenden**
- ➔ Trotzdem nicht „blind“ anwendbar
- ➔ Sach- und Fachverstand sind besonders bei der **Klassifikation** gefordert

von Gemeinde bereitgestellt:

Übersicht der durchgeführten Maßnahmen

vom Gutachterausschuss ermittelt:

A – Werte als bBRW – SU (oder Einzelgutachten) } Sanierungsbedingte
E – Werte als bBRW – SB (oder Einzelgutachten) } Werterhöhungen

von Gemeinde zu ermitteln:

grundstücksbezogene Ausgleichsbeträge

(Anrechnungsbeträge nach §155 Abs. 1 BauGB)

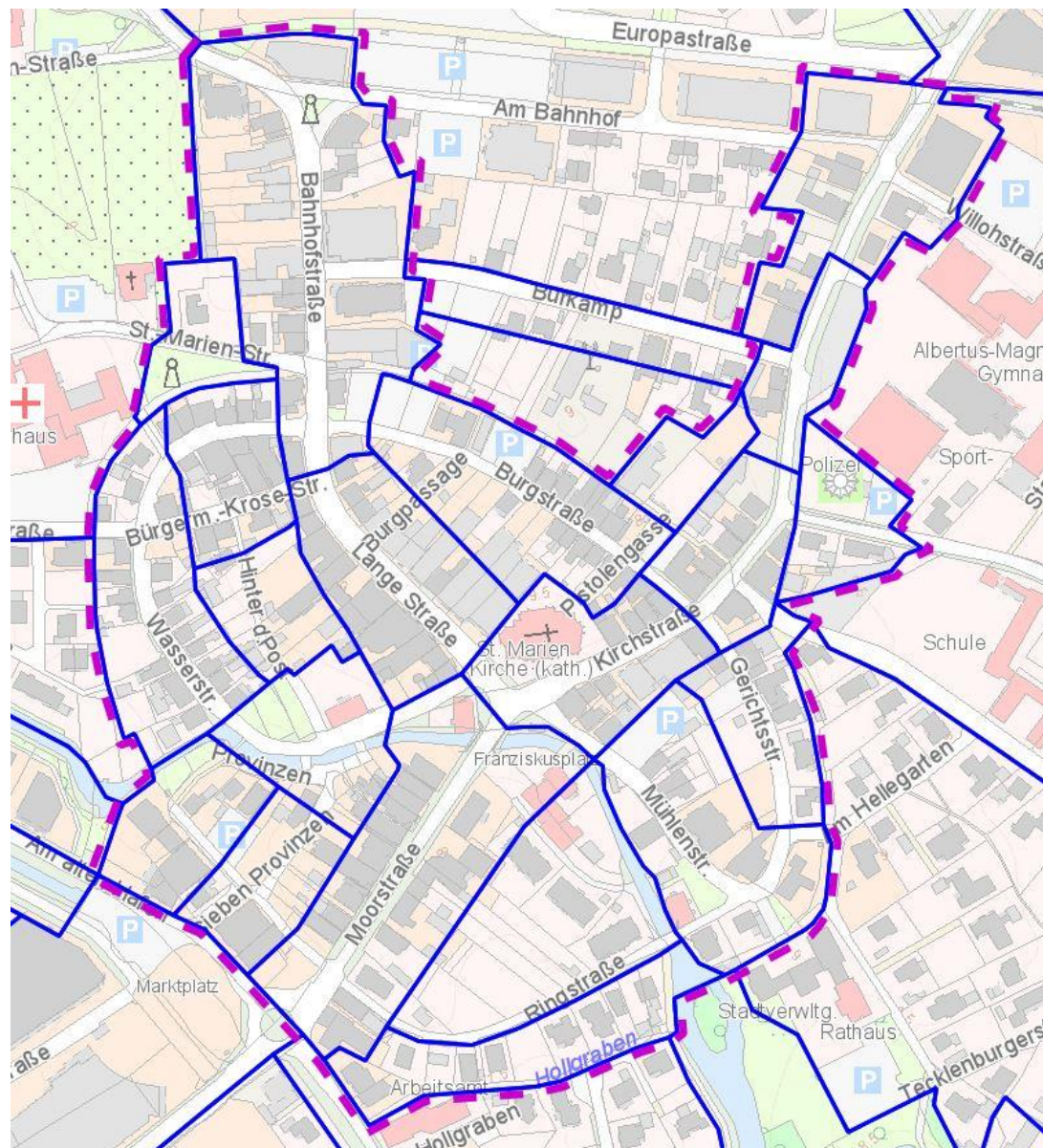
Sanierungsgebiet Friesoythe



Stand 11.2015

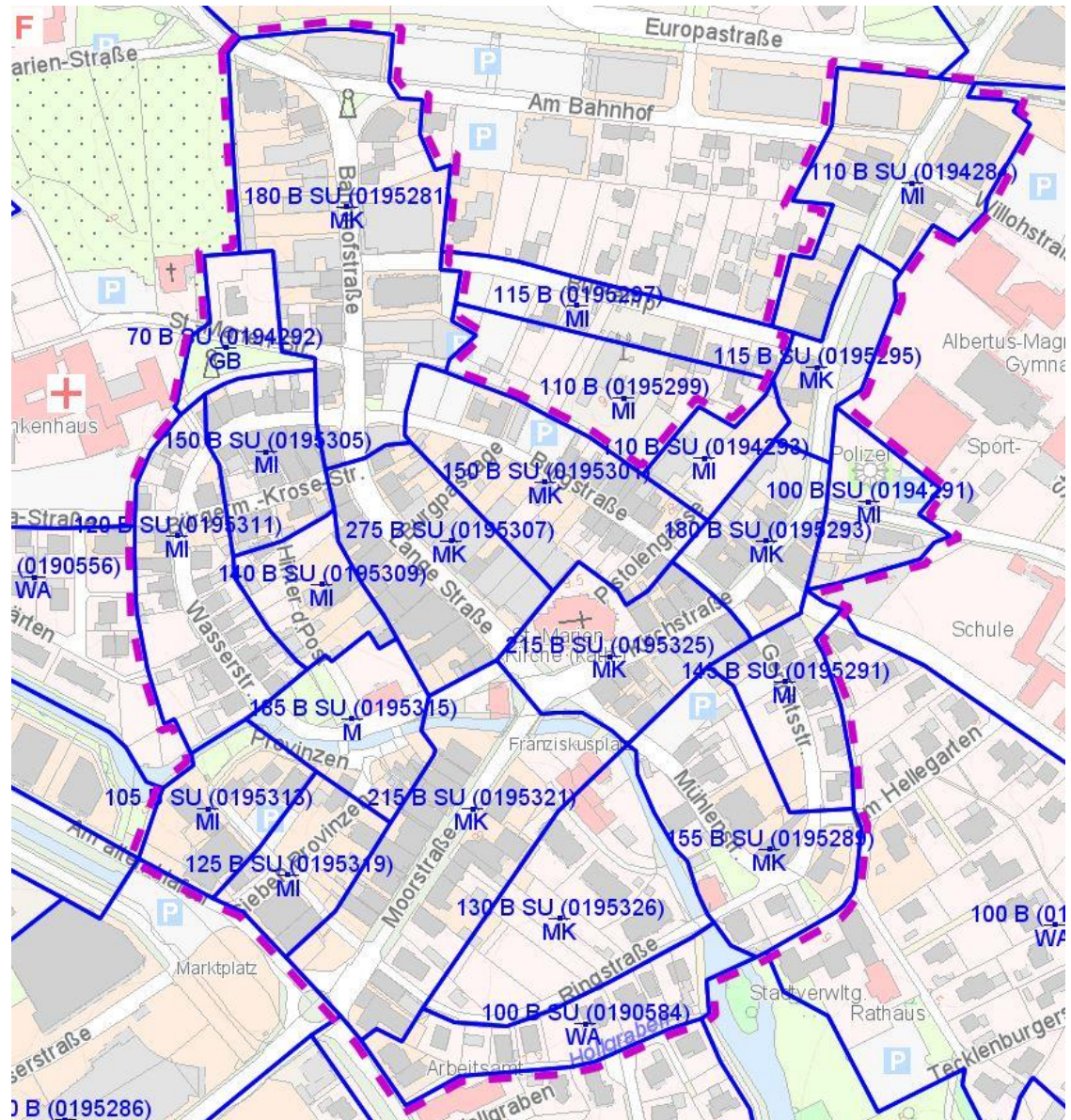
Bodenrichtwerte 31.12.2015

- Sanierungsgebiet
- Abgrenzung BRW-Zone



Bodenrichtwerte 31.12.2015

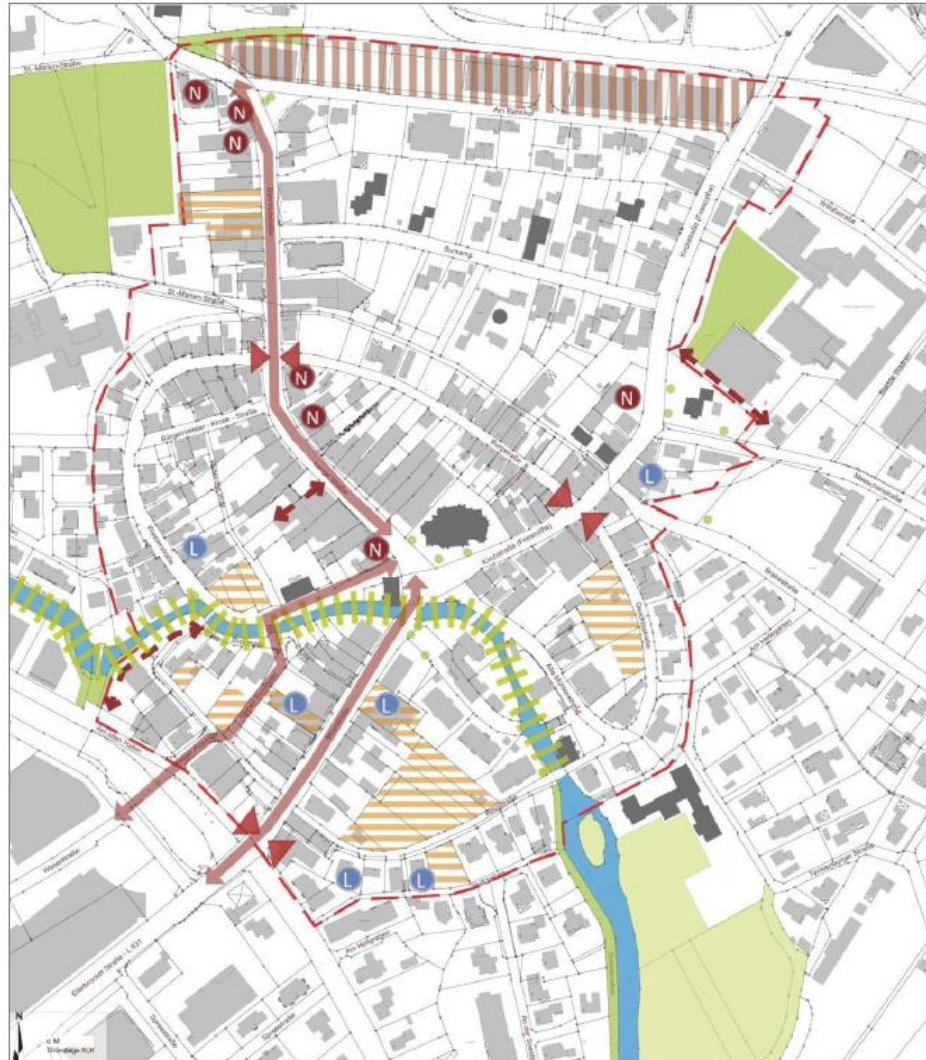
- Sanierungsgebiet
- Abgrenzung BRW-Zone



Stadtentwicklung Friesoythe / Bürger- und Anliegerinformation 16.09.2014

VU -Städtebauliche Missstände I

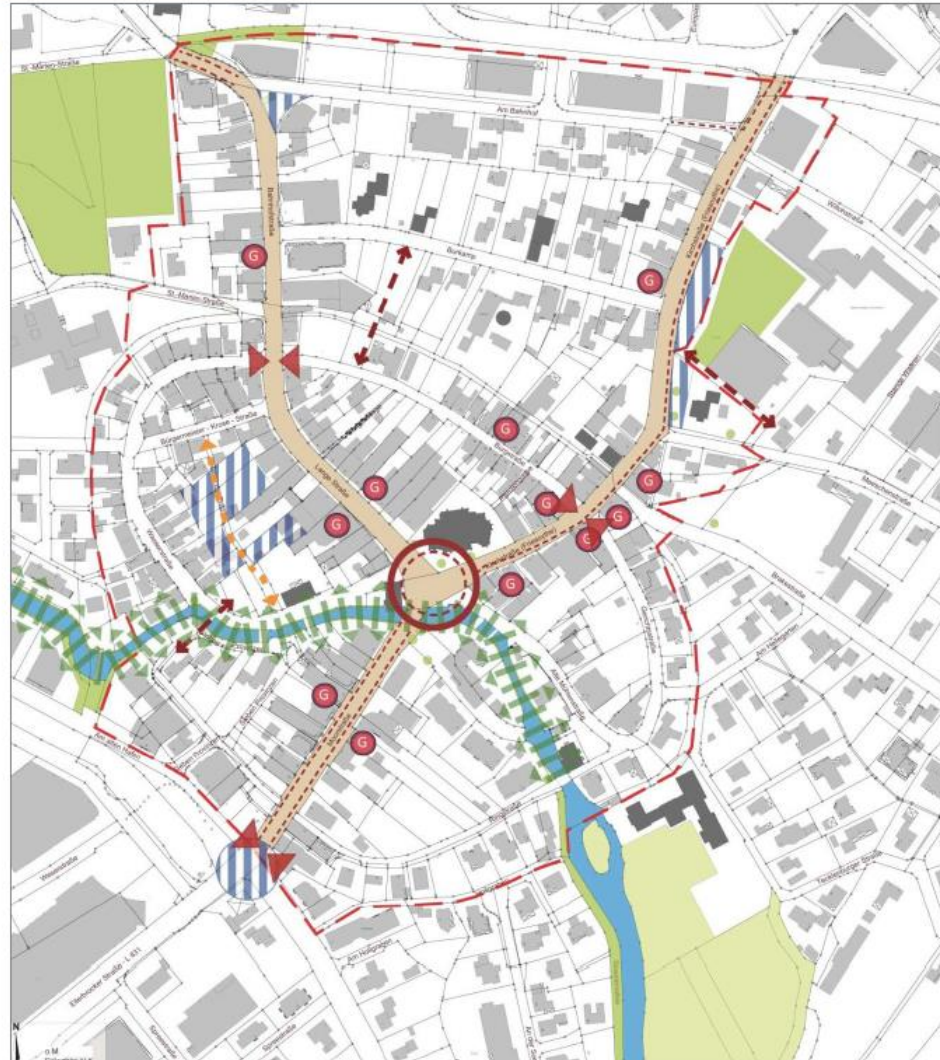
-  Gebäude
-  Ortsbildprägendes Gebäude / Denkmal
-  Grünflächen
-  Fluss / Soeste
-  Historischer Stadteingang
-  Abgrenzung Untersuchungsraum
- Funktional Städtebauliche Missstände (Entwicklungsprobleme und -defizite):**
 -  Fehlende Fuß- und Radverbindungen
 -  Lückenhafte Grünverbindung/ fehlender Bezug zur Soeste
 -  Fehlende funktionale und städtebauliche Anbindung
 -  Brachflächen/ untergenutzte Flächen und Gebäude
 -  Monofunktionale Struktur
 -  Innenstadtuntypische / nicht zentrumsrelevante Nutzung
 -  (Teil)- Leerstand



Stadtentwicklung Friesoythe / Bürger- und Anliegerinformation 16.09.2014

VU - Städtebauliche Missstände II

-  Gebäude
-  Ortsbildprägendes Gebäude / Denkmal
-  Grünflächen
-  Fluss / Soeste
-  Historischer Stadteingang
-  Abgrenzung Untersuchungsraum
- Substanziell Städtebauliche Missstände
(Substanzmängel, Gestaltungsdefizite):**
-  Überdimensionierte Straßenquerschnitte/
fehlende Aufenthaltsqualität
-  Überdimensionierte Gestaltung des
zentralen Knotenpunktes
-  Mangelhafter Straßenausbau
-  Mangelhafte Radverkehrsführung
-  Fuß- und Radwegverbindung mit Gestaltungsbedarf
-  Freifläche mit fehlender Gestaltungsqualität bzw.
Aufenthaltsqualität
-  Fehlende Gestaltungsqualität bzw.
Aufenthaltsqualität im Uferbereich
-  Gestalterische Mängel am
Einzelgebäude



VU - Sanierungskonzept Innenstadt - Sanierungsziele

- Rückbau der ehemaligen Ortsdurchfahrten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der öffentlichen Räume
- Optimierung des Angebotes an öffentlichen Parkplätzen
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrssituation
- funktionale, gestalterische und ökologische Aufwertung der Uferbereiche der Soeste
- Neuordnung des Quartiers Lange Straße – Wasserstr. – Bgm.-Krose-Str.
- Fortentwicklung der Nutzungsvielfalt / Nutzungsmischung in der Innenstadt
- energetische Optimierung der privaten und öffentlichen Gebäudesubstanz

1. Beispiel Muster-Straße 120 €/m²

Ergebnis der Einstufung im Modell Niedersachsen

	Missstände	Maßnahmen	
1. Bebauung	4	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
2. Struktur	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
3. Nutzung	1	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
4. Umfeld	5	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
Summe:	12	12	
Mittelwert:	3,0	3,0	

A-Wert = 120 €/m²

E = 8,4 % Steigerung aus Funktion Modell Niedersachsen

E-Wert = 120 €/m² x 1,084 = 130,08 €/m², rd. 130 €/m²

Sanierungsbedingte Werterhöhung = 10 €/m²

2. Beispiel Muster-Straße 220 €/m²

Ergebnis der Einstufung im Modell Niedersachsen

	Missstände	Maßnahmen	
1. Bebauung	4	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
2. Struktur	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
3. Nutzung	1	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
4. Umfeld	5	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
Summe:	12	12	
Mittelwert:	3,0	3,0	

A-Wert = 220 €/m²

E = 7,1 % Steigerung aus Funktion Modell Niedersachsen

E-Wert = 220 €/m² x 1,071 = 235,62 €/m², rd. 236 €/m²

Sanierungsbedingte Werterhöhung = 16 €/m²

Sanierungsbedingte Werterhöhung → Ausgleichsbetrag

Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 (2) BauGB)

=

E N D W E R T

minus

Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt wäre (§ 154 (2) BauGB).

=

A N F A N G S W E R T

gleich

**SANIERUNGSBEDINGTE
BODENWERTERHÖHUNG**
des Grundstücks des Eigentümers (§ 154 (2) BauGB)

**SANIERUNGSBEDINGTE
BODENWERTERHÖHUNG**
des Grundstücks des Eigentümers (§ 154 (2) BauGB)

minus

ANRECHUNGSBETRÄGE
(§ 155 BauGB)

1. Bodenwerterhöhungen aus einem anderen Verfahren
2. Bodenwerterhöhungen durch zulässige eigene Aufwendungen
3. Bodenwerterhöhungen zulässigerweise beim Erwerb des Grundstücks bereits entrichtet

Gemeinde

gleich

AUSGLEICHSBETRAG
des Eigentümers
(§ 154 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. . .

**Ermittlung von
Sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
und von
Ausgleichsbeträgen
gemäß §154 BauGB**

- **sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte (SU)** – Sanierungs**a**nfangswerte (**A**)
- **sanierungsbeeinflusste Bodenwerte (SB)** – Sanierungs**e**ndwerte (**E**)

Holger Seifert

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Dezernat 4 – Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung
Stau 3
26122 Oldenburg
0441 / 9215 - 523
holger.seifert@lgl.niedersachsen.de

Friesoythe, 14.03.2016