

**BESONDERE BODENRICHTWERTE  
(ANFANGSWERTE UND PROGNOTIZIERTE ENDWERTE)  
für den Sanierungsbereich "Königswinter-Drachenfels"  
zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2011**

Die ermittelten Bodenrichtwerte stellen Anfangswerte und prognostizierte Endwerte im Sinne von § 136 ff. in Verbindung mit § 153 Abs. 1 BauGB dar; d.h. Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, bleiben bei der Ermittlung dieser besonderen Bodenrichtwerte ausgeschlossen. Mit dem nach § 153 Abs. 1 vorgeschriebenen Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen ist somit der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert nach der Qualität zu bemessen, den die Fläche nach Einschätzung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs am Wertermittlungsstichtag erlangt hätte, wenn die Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht nicht gekommen wäre (fiktive Qualität).


Die Bodenrichtwerte sind für Zonen (siehe Kartenausschnitt) ermittelt worden, in denen die allgemeinen den Wert der Grundstücke beeinflussenden Merkmale im wesentlichen übereinstimmen. Abweichende Merkmale, die den Wert der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die ermittelten Anfangs- und prognostizierten Endwerte gelten ausschließlich für unbebaute Grundstücke und unter der Fiktion, dass keine Altlasten vorhanden sind. Die Abgrenzungen der Zonen berücksichtigen die Erschließungssituation der jeweiligen Grundstücke. Der Entwicklungszustand ist als erschließungsbeitragsfrei anzusehen.

Zone	Anfangswerte €/m <sup>2</sup>	prognostizierte Endwerte €/m <sup>2</sup>	Entwicklungszustand
1	150		baureifes Land - bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)
1		175	baureifes Land - bebaute Flächen im Bereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
2	75	85	baureifes Land - Freibadfläche und Parkplatz
3	3,00	3,00	Acker-/Grünlandflächen
4	1,50	1,50	Forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 4 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ermittelt und beschlossen worden.

Siegburg, den 09.03.2011



Vorsitzender des Gutachterausschusses