

Stadtplanungsamt

Datum: 2011-08-25

Informationsvorlage

Drucksachen-Nr.
I-5032/2011

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	04.10.2011
Finanzausschuss	10.10.2011
Hauptausschuss	11.10.2011
Stadtverordnetenversammlung	25.10.2011

Titel:

Bekanntgabe des Gutachtens über die besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1, Satz 7 BauGB in den Sanierungsgebieten "Innenstadt" und "Petrikirchplatz"

Erläuterung/Begründung:

Die vorliegende Wertermittlung diene der Ermittlung aktueller besonderer Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“. Diese werden insbesondere benötigt, um seitens der Stadt Luckenwalde (Sanierungsverwaltungsstelle) z.B. die Genehmigungsfähigkeit eines Kaufvertrages für ein Grundstück im Sanierungsgebiet gemäß § 144 i.V.m. § 153 BauGB beurteilen zu können.

Ein weiterer Zweck der Ermittlung aktueller Bodenrichtwerte ergibt sich aus der Verpflichtung des Grundstückseigentümers, gemäß §§ 154 ff BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Stadt zahlen zu müssen, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Wenngleich die Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, ist es das Ziel der Kommune, Ablösevereinbarungen nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet abzuschließen.

Basis der Ablösevereinbarungen stellt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstückes dar.

Diese Erhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch seine rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Im Rahmen der Informationsvorlage I-5011/2010 wurde die Stadtverordnetenversammlung über dieses Thema ausführlich informiert.

Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten sind die Werte, die nach § 196 Abs. 1,

Satz 7 BauGB auf den Grundstückszustand bezogen sind, der zu einem abweichenden Zeitgrund zugrunde zu legen ist.

Mit Schaffung von besonderen Bodenrichtwerten für bestimmte Bereiche (Wertzonen) werden vergleichbare wertbeeinflussende Merkmale ausgewiesen, so dass bei den später notwendigen Einzelwertermittlungen nur noch auf die Besonderheiten des einzelnen Grundstückes einzugehen ist.

Zu diesen Merkmalen gehören z.B.:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Entwicklungszustand des Bodens
- Erschließung.

Der Gutachterausschuss prognostizierte somit auftragsgemäß in seinem Gutachten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter Einschluss der Auswirkungen aller im Sanierungsgebiet ergriffenen besonderen städtebaulichen Maßnahmen auf den Bodenwert.

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen zu den Luckenwalder Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ die besonderen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.06.2011 wie folgt ermittelt:

Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Zone	BRW-Zone	Nutzung	Größe	Anfangswert	Endwert
I	0166	W	300 m ²	31 €/m ²	35 €/m ²
II	0167	W	800 m ²	26 €/ m ²	31 €/m ²
III	0168	W	650 m ²	30 €/m ²	36 €/m ²
IV	0169	W	700 m ²	27 €/m ²	32 €/m ²
V	0170	W	600 m ²	32 €/m ²	36 €/m ²
VI	0171	W	500 m ²	29 €/m ²	31 €/m ²
VII	0172	W	1.500 m ²	15 €/m ²	16 €/m ²
VIII	6039	GE	-	26 €/m ²	28 €/m ²
IX	0173	W	350 m ²	42 €/m ²	46 €/m ²

Sanierungsgebiet „Petrikirchplatz“

Zone	BRW-Zone	Nutzung	Größe	Anfangswert	Endwert
I	0174	W	500 m ²	28 €/m ²	32 €/m ²
II	0175	W	500 m ²	35 €/ m ²	40 €/m ²
III	0176	W	850 m ²	26 €/m ²	29 €/m ²
IV	0177	W	750 m ²	30 €/m ²	32 €/m ²
V	0178	W	500 m ²	36 €/m ²	39 €/m ²
VI	0179	W	650 m ²	36 €/m ²	43 €/m ²
VII	6040	GE	-	27 €/m ²	28 €/m ²
VIII	6041	GE	-	25 €/m ²	30 €/m ²

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich einerseits auf den Zustand vor Beginn der Maßnahme (Anfangswert) und andererseits auf den Zustand nach Abschluss der Maßnahme (Endwert). Der prognostizierte Zustand der Endwerte und damit auch die

Endwerte selbst, müssen überprüft und angepasst werden, sobald Sanierungsziele hinzukommen, sich ändern oder aufgegeben werden. Der Gutachterausschuss geht bei seiner Abschätzung davon aus, dass die beabsichtigten Maßnahmen bis zum Abschluss der Maßnahme tatsächlich durchgeführt werden.

In der Anlage befinden sich die Bodenrichtwertkarten der Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ mit den konjunkturrell fortgeschriebenen Anfangswerten und den prognostizierten Endwerten.

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Anlagen: