

# **GUTACHTEN (Kurzfassung)**

über "Anfangs/Endwert" nach § 165 ff. (153 ff.) Baugesetzbuch (BauGB) im Entwicklungsgebiet „Bahnstadt“, Heidelberg

## **BEWERTUNGSVERFAHREN**

Die Bodenwerte am Anfangsstichtag werden unter Berücksichtigung der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung am Bewertungsstichtag den Bodenwerten vom Neuordnungsstichtag -- auf den Bewertungsstichtag diskontiert -- gegenübergestellt. Die Differenz ergibt den Ausgleichsbetrag.

## **ANFANGSSTICHTAG**

Am Anfangsstichtag sind entwicklungsunbeeinflusste Grundstückswerte zu ermitteln. Es ist der Zeitpunkt an dem im gewöhnlichen Grundstücksverkehr in Erwartung einer Entwicklungsmaßnahme Bodenwertsteigerungen anzunehmen sind.

Der Gutachter sieht einen kausalen Zusammenhang zwischen dem Beginn der Aktivitäten der Stadt (städtebauliches Gutachten "Bahninsel Heidelberg/Westlich der Speyrer Straße", fertig gestellt 1993, sowie Bearbeitung des Stadtentwicklungsplans, 1997 beschlossen, in beiden spielt das Entwicklungspotential des zu bewertenden Areals eine entscheidende Rolle) und dem Ende entwicklungsunbeeinflusster Bodenpreise.

**Der Anfangsstichtag (Qualitätsstichtag) wird entsprechend § 169 Absatz 1 Nummer 6 in Verbindung mit § 153 Absatz 1 BauGB nach sachverständiger Einschätzung auf den 01. September 1995 festgelegt.**

## **BEWERTUNGSSTICHTAG**

Der Bewertungsstichtag wird zeitnah auf den 01. September 2006 festgelegt.

## **NEUORDNUNGSSTICHTAG**

Der Abschluss der Neuordnung wird entsprechend dem Stufenplan der Stadt mit einem Zuschlag von 3 Jahren für die Fertigstellung, differenziert nach Baufeldern, festgelegt.

## **MASSGEBLICHE BODENQUALITÄT AN DEN STICHTAGEN**

An den Stichtagen ist unter Beachtung der jeweiligen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten die maßgebliche Bodenqualität zu ermitteln.

Am **Anfangsstichtag** ergibt sich ein heterogenes Bild:

Die Mehrzahl der Bahn- und Militärflächen ist als "begünstigtes Agrarland" (Außenbereich, nicht Bauerwartungsland) einzustufen. Dabei sind Teilerschließungen, Baudenkmale und weitere Besonderheiten zu beachten.

Geringfügige Anteile dieser Flächen und alle Privatgrundstücke sowie städtische Grundstücke entlang der Eppelheimer Straße und im Bereich südöstlich der Güteramtsstraße sind dem Innenbereich zuzuordnen. Auch hier sind der Grad der Erschließung aber auch Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Erbbaurechte und weitere Besonderheiten zu beachten. Die bebauten Postflächen stellen einen Sonderfall dar.

Am **Bewertungsstichtag** hat sich die rechtliche und tatsächliche Situation nur geringfügig verändert. Einige Grundstücke der Bahn wurden entwidmet, ein Großteil der Gleisanlagen beseitigt. Es wurden 3 Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst, die Verfahren aber nicht eingeleitet.

Für den **Neuordnungsstichtag** wurden Art und Maß der Nutzung entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan "Bahnstadt" zu Grunde gelegt.

## ERMITTLUNG DER BODENWERTE

Die Bodenwerte (Anfangs- und Endwerte) wurden im Vergleichswertverfahren ermittelt. Es standen die Bodenrichtwerte, zahlreiche Kaufpreise und Einschätzungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und des Liegenschaftsamtes zur Verfügung. Außerdem wurden Bodenrichtwerte und Kaufpreise bei den Nachbargemeinden erhoben.

Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung des Gewerbebaulandes zwischen 1995 und 2006 wurde anhand indizierter Kaufpreise mit 14,56 % ermittelt.

Für das "begünstigte Agrarland" konnte aus dem sehr heterogenen Preismaterial keine allgemeine konjunkturelle Entwicklung abgeleitet werden.

Für die Bahnflächen war der abstrakte Wiederbeschaffungswert, für die Militärflächen der konkrete Wiederbeschaffungswert zu ermitteln.

Die Neuordnungswerte, mit Zu- und Abschlägen, sind auf den Neuordnungsstichtag zu prognostizieren.

Es wurde davon ausgegangen, dass bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme keine nennenswerten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

## ERGEBNIS

<b>Der durchschnittliche Anfangswert aller Grundstücke am Anfangsstichtag beträgt</b>	<b>63,76 €/qm</b>
<b>Der durchschnittliche Anfangswert am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der allgemeinen konjunkturellen Bodenwertsteigerungen beträgt</b>	<b>68,95 €/qm</b>
<b>nur für die Flächen</b>	<b>41,69 €/qm</b>
<b>Aurelis, Deutsche Bahn AG, Bundeseisenbahnvermögen</b>	
<b>nur für die Militärflächen</b>	<b>51,86 €/qm</b>
<b>nur für die Postflächen</b>	<b>65,13 €/qm</b>
<b>Der durchschnittliche Endwert am Wertermittlungsstichtag (Nettobauland, Bauflächen) beträgt</b>	<b>411,40 €/qm</b>
<b>Der Bodenwert nach Neuordnung am Wertermittlungsstichtag (Nettobauland) beträgt</b>	<b>220.325.556 €</b>
<b>Der Anfangsbodenwert am Wertermittlungsstichtag (Bruttoflächen) beträgt</b>	<b>69.196.898 €</b>
<b>Differenz = Ausgleichsbetrag gerundet</b>	<b>150.000.000 €</b>

## BEMERKUNGEN

Die Anfangswerte sind parzellenscharf (Bruttoflächen) ermittelt worden. Für die Ermittlung der Endwerte steht jedoch zur Zeit nur der Rahmenplan mit Bauflächen (Nettobauland) und dessen Angaben über Art und Maß der Nutzung zur Verfügung. Wenn auch die Mehrzahl der Ausgleichsbeträge auf Bahn-, Militär- und Postflächen und nur geringfügig auf die Privatgrundstücke entfällt, so ist doch eine abschließende Aussage, insbesondere zu den betroffenen Privatgrundstücken, zur Zeit nicht möglich.

**Als Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist das Wertgutachten jedoch völlig ausreichend.** Erst mit einer konkretisierten parzellenbezogenen Planung (gegebenenfalls in Bebauungsplänen) ist eine abschließende Aussage über die Ausgleichsbeträge der einzelnen Grundstücke möglich.