

Große Kreisstadt Bad Rappenau  
Städtebauliches Sanierungsgebiet  
„Ortskern Bonfeld“

Vorbereitung der  
Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten  
und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen



# Städtebauliches Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

## Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Bad Rappenau

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 4

76131 Karlsruhe

Tel. +49 721 35454-239

Fax +49 721 35454-210

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

email: [mathias.elleser@lbbw-im.de](mailto:mathias.elleser@lbbw-im.de)

Mathias Elleser

**Entwurf**

Karlsruhe, den 06.12.2023

## Inhalt

1	Allgemeines .....	2
1.1	Aufgabenstellung.....	2
1.2	Wertermittlungsstichtag .....	3
1.3	Grundstückszustand.....	3
1.4	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen .....	3
1.5	Wesentliche rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur .....	4
2	Wertrelevante Merkmale.....	4
2.1	Großräumige Lage (Makrolage), Verkehrsanbindung.....	4
2.2	Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“.....	5
2.3	Mängel und Missstände, Sanierungsziele.....	7
2.4	Interne und externe Effekte.....	10
2.5	Planungsrechtliche Verhältnisse .....	10
3	Vorbereitung der Wertermittlung .....	11
3.1	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, Ausgleichsbetrag.....	11
3.2	Wertermittlung für einzelne Grundstücke und Wertzonen.....	11
3.3	Berücksichtigung vorhandener Bebauung .....	12
3.4	Bewertung öffentlicher Bedarfsflächen .....	12
3.5	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	12
4	Durchführung der Wertermittlung .....	17
4.1	Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen .....	17
4.2	Herleitung des Anfangswertes zum Stichtag 11.09.2008.....	22
4.3	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in den Wertzonen .....	24
5	Schlussbemerkung.....	30

## Abbildungen

Abbildung 1:	Sanierungssatzungsgebiet (schwarz gestrichelt) mit Erweiterung (rot gestrichelt) ..	6
Abbildung 2:	Plan Probleme und Potentiale der VU .....	7
Abbildung 3:	Maßnahmenplan der VU.....	9
Abbildung 4:	Plan Wertzonen .....	17
Abbildung 5:	Plan Ordnungs- und Baumaßnahmen .....	18
Abbildung 6:	Umlegungsgebiet „Fürfelder Straße Nord“ .....	20

# 1 Allgemeines

## 1.1 Aufgabenstellung

Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Bonfeld“ der großen Kreisstadt Bad Rappenau wird nach dem klassischen Verfahren einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB (§§ 152 – 156 BauGB) durchgeführt. Die Durchführung der Sanierung ist abgeschlossen.

Der Bewertungszweck ist die Feststellung zonaler Anfangs- und Endwerte und der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB, auch als Grundlage einer Abrechnung der Städtebauförderung. Dieses Gutachten ermittelt also keine sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB. Eine auf der zonalen Bodenwerterhöhung basierende Bemessung eventueller Ausgleichsbeträge, abgeleitet über weiter erforderliche grundstücksbezogene Einzelgutachten, wäre eine Aufgabe der Verwaltung der Stadt oder ihrer Beauftragten. Ausgleichsbeträge sind unter Berücksichtigung eventueller Anrechnungstatbestände (§ 155 Abs. 1 BauGB) bzw. des Absehens (§ 155 Abs. 3 BauGB), nach einem Gemeinderatsbeschluss, zu erheben bzw. nicht zu erheben.

Auftraggeber ist die Sanierungsstelle der Großen Kreisstadt Bad Rappenau, Herr Armin Steeb, Bauverwaltungsamt, Kirchplatz 4 in 74906 Bad Rappenau.

Zuständig für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen (besondere Bodenrichtwerte) ist grundsätzlich der gemeinsame Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn, einem Zusammenschluss von 18 Kommunen mit der Geschäftsstelle in Bad Friedrichshall (§ 192 Abs. 1 BauGB und § 196 Abs. 1 und 3 BauGB). Nach inhaltlichen Abstimmungen über Bewertungsgrundlagen (Eckpunkte der Bewertung, Abgrenzungsvorschlag von Wertzonen, Anfangs- und Endwertqualitäten, Beschreibung sanierungsbedingter Veränderungen und Berechnung zonaler sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen) im Mai 2023 mit der Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Sommer 2023 der Vorsitzende des Gutachterausschusses gegenüber der Sanierungsstelle die Erstellung des zonalen Gutachtens abgelehnt. Daraufhin hat sich die Sanierungsstelle bei 2 weiteren externen Grundstückssachverständigen um eine gutachterliche Bewertung bemüht, bevor im November 2023 Herr Dipl. Ing. Heinz-Jürgen Schleidt, ehemaliges Mitglied des städtischen Gutachterausschusses für die Bewertung gewonnen werden konnte.

Der Grundstückssachverständige kann mündlich oder schriftlich Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, wenn das zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erforderlich ist (§ 197 Abs. 1 BauGB). Der Grundstückssachverständige legt daher die Anfangs- und Endwerte in eigener Verantwortung fest. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als Sanierungsberater darf nur beratend für die Bestimmung von Anfangs- und Endwerten und zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen tätig werden. Der vorliegende Bericht dient daher der Vorbereitung der gutachterlichen Festlegung.

## 1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (Qualität) bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität:

Anfangswerte: 11.09.2008 (Einleitungsbeschluss vorbereitender Untersuchungen n. § 141 BauGB)

Endwerte: 31.12.2022

Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse

Anfangswert: 31.12.2022

Endwert: 31.12.2022

## 1.3 Grundstückszustand

Der Anfangswert bezieht sich auf den Zustand des Sanierungsgebiets ohne Sanierungsaussicht. In der Regel ist dies der Zeitpunkt in dem erstmals in öffentlicher Gemeinderatssitzung über die Absichten diskutiert wird für ein Gebiet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchführen zu wollen, häufig wird hierzu die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB herangezogen. Wenn die bevorstehende Sanierung schon früher nachweislich am Immobilienmarkt wirksam ist, wäre ein früherer Stichtag zu wählen. Dies trifft im Bewertungsfall nicht zu.

Der Endwert ist auf den Zustand zu beziehen, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets bezieht. Hierbei sind sämtliche Sanierungsmaßnahmen und sanierungsbedingten Veränderungen während der Durchführungsphase zu berücksichtigen. Allgemeine, konjunkturell bedingte, sanierungsunabhängige Entwicklungen der Bodenwerte bleiben unberücksichtigt.

## 1.4 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen stehen bei der Recherche wertrelevanter Merkmale zur Verfügung:

- Erläuterungsbericht der Vorbereitenden Untersuchungen Teil I vom September 2008 der KE / Dipl.- Ing. Michael Nickel, Freier Stadtplaner und Freier Architekt, Karlsruhe
- Erläuterungsbericht der Vorbereitenden Untersuchungen Teil II vom September 2011 der KE / Dipl.- Ing. Michael Nickel, Freier Stadtplaner und Freier Architekt, Karlsruhe

Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

- Gutachten vom 25.09.2014 des städtischen Gutachterausschusses zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen einzelner Grundstücke im Umlegungsgebiet „Fürfelder Straße Nord“ als Grundlage für Ablösevereinbarungen
- Übersichtsplan Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022, erstellt von Schwing – Dr. Neureither, öff. bestellte Vermessungsg., Mosbach / Bad Friedrichshall vom 02.08.2022
- Entwurf der förderrechtlichen Abrechnung mit dem förderrechtlichen Schlussbericht vom 10.05.2023

## 1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen und verwendete Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in seiner zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022 (BGBl. 2021, 2805)
- Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Kommentar zur Baugesetzbuch, hrsg. v. Dr. Christoph Külpmann, Stand Okt. 2022
- die jeweils zugehörigen Ausführungsverordnungen und Verwaltungsvorschriften (z.B. VwVStBauE vom 15.06.1987, StBauFR vom 23.11.2006 StBauFR– geändert am 20.09.2011 und am 23.09.2013 sowie die Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR vom 01.02.2019).

## 2 Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Großräumige Lage (Makrolage), Verkehrsanbindung

Die Große Kreisstadt Bad Rappenau liegt mit ihrem Ortsteil Bonfeld im Regierungsbezirk Stuttgart und im Landkreis Heilbronn. Gemäß Landesentwicklungsplan liegt die Stadt in der Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn. Sie liegt dabei auf der Entwicklungsachse von Walldorf nach Heilbronn neben dem Oberzentrum Heilbronn.

Laut Regionalplan bildet Bad Rappenau ein Unterzentrum. Die zentralörtliche Ausstattung der Unterzentren soll für die Versorgung der eigenen und benachbarten Nahbereiche mit Teilleistungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs entwickelt werden.

Bonfeld ist im Regionalplan als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischnutzung dargestellt. Der Ort liegt in einem Regionalen Grünzug und ist umgeben von Gebieten für die Landwirtschaft. Zwischen Bonfeld und Treschklingen sowie dem Gewerbegebiet „Buchäcker“ am Autobahnanschluss besteht eine Grünzäsur.

Die Stadt Bad Rappenau liegt in der Nähe der Autobahn A 6 von Walldorf-Wiesloch nach Heilbronn. Der Autobahnanschluss „Bad Rappenau“ liegt nur etwa einen Kilometer von Bonfeld entfernt.

Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Ermittlung Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Bonfeld ist erschlossen über den Autobahnzubringer Landesstraße L 549 sowie die Landesstraße L 1107. Mehrere Kreistrassen (K 2120, K 2141 und K 2157) verknüpfen mit dem weiteren Umfeld.

Durch Bonfeld führen die Buslinien 683 und 685 mit Verbindungen nach Heilbronn, Bad Wimpfen, Bad Rappenau und Kirchartd.

Im Zuge der Gemeinde- und Landkreisreform Anfang der 1970er Jahre wurden acht selbständige Gemeinden nach Bad Rappenau eingegliedert: Babstadt, Bonfeld, Fürfeld, Grombach, Heinsheim, Obergimpfern, Treschklingen und Wollenberg. Bereits seit 1950 gehört der Wohnbezirk Zimmerhof zu Bad Rappenau. Im Jahr 1973 erhielt Bad Rappenau den Titel „Stadt“, seit dem Jahr 2003 ist Bad Rappenau mit seinen Stadtteilen auf Beschluss der Landesregierung große Kreisstadt. Die Gesamtstadt hat eine Gemarkungsfläche von 73,5 Quadratkilometern, liegt 235 - 285 Meter ü. d. M. und hatte am 31.03.2023 mit allen Stadtteilen nach den Daten des Einwohnermeldeamtes insgesamt 22.958 Einwohner. Auf den nach dem Kernort Bad Rappenau nach Einwohnern größten Stadtteil Bonfeld entfielen 1.987 Einwohner.

Die Einzelhandelskaufkraft / Einwohner (Bad Rappenau) liegt mit 7.093 €/pro Kopf etwas über dem Durchschnitt von 6.989 der Region Heilbronn-Franken; der Einzelhandelskaufkraftindex von 104,9 ist auch überdurchschnittlich bezogen auf Deutschland (100,0), Quelle: Kaufkraftanalyse 2021, November 2021 der Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken.

Die Entfernung zum nächst gelegenen Oberzentrum Heilbronn beträgt Luftlinie nur ca. 14 km, Fahrstrecke ca. 23,3 km (23 Pkw-Minuten)

## 2.2 Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Am 11.09.2008 fasste der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss vorbereitender Untersuchungen (VU) i.S.v. § 141 Baugesetzbuch (BauGB).

Zwischen April und Juli 2011 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen Teil 2 (VU) durchgeführt und in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 26.09.2011 vorgestellt. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2011 wurden die Ergebnisse der VU zustimmend zur Kenntnis genommen, die Sanierungsziele und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wird im klassischen Verfahren, einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152 BauGB durchgeführt.

Das Sanierungsgebiet umfasst im wesentlichen den historischen Ortskern mit dem Hauptkreuzungsbereich des Stadtteils (Fürfelder Straße, Treschklinger Straße, Rappenauer Straße und Kirchhausener Straße) sowie die kleinparzellierten Grundstücke nördlich und östlich der Schlossanlage mit Brühlstraße, Martin-Luther-Straße, Herbststraße, Schafrain und Hinterer Dorfstraße.

Die Sanierungssatzung wurde vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 29.09.2011 beschlossen. Die Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes erfolgte durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 27.10.2011.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 eine Erweiterung des Sanierungsgebietes in Bonfeld beschlossen. Die Satzung über die Änderung des Sanierungsgebietes ist im Mitteilungsblatt am 06.02.2020 veröffentlicht worden.

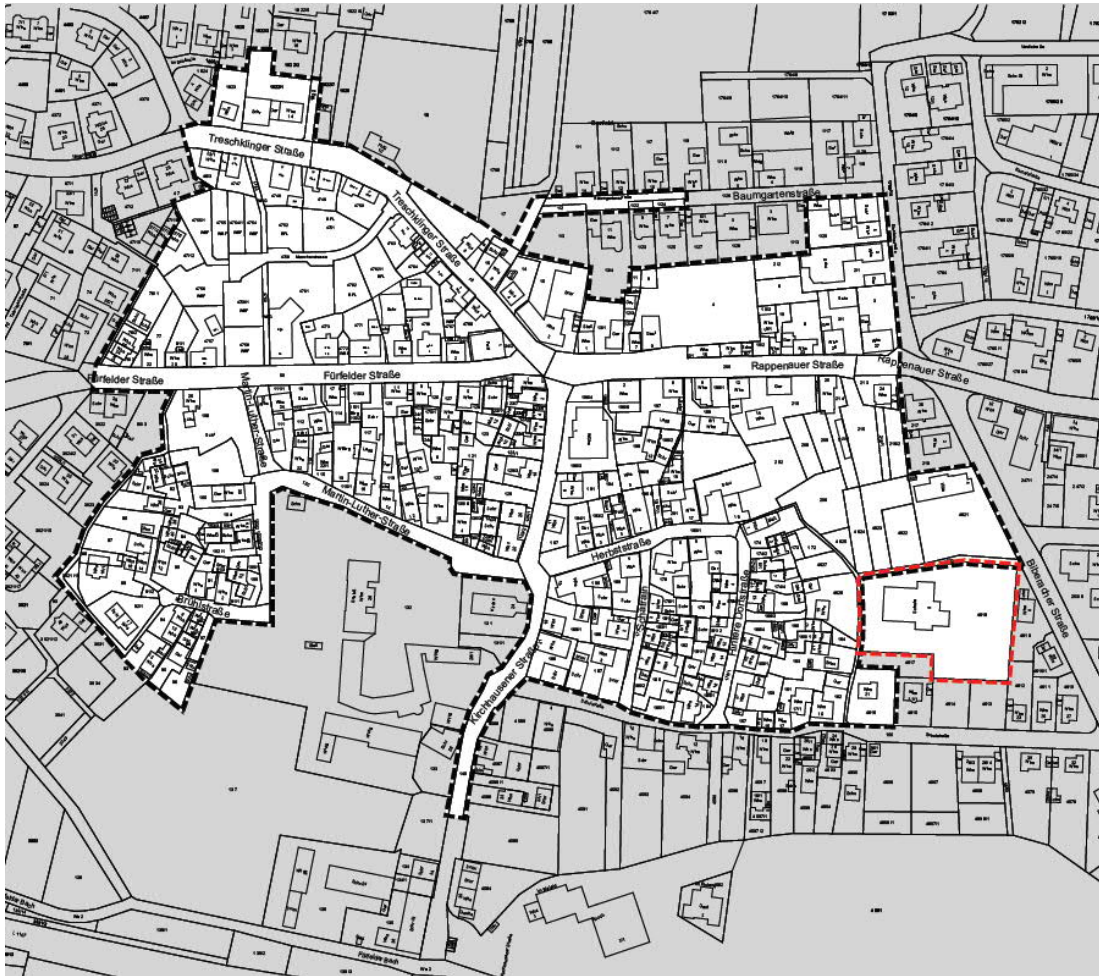


Abbildung 1: Sanierungssatzungsgebiet (schwarz gestrichelt) mit Erweiterung (rot gestrichelt)

## 2.3 Mängel und Missstände, Sanierungsziele

Die Ausgangssituation vor Beginn der Sanierung wurde in folgendem Plan **Probleme und Potenziale** der VU gargestellt:

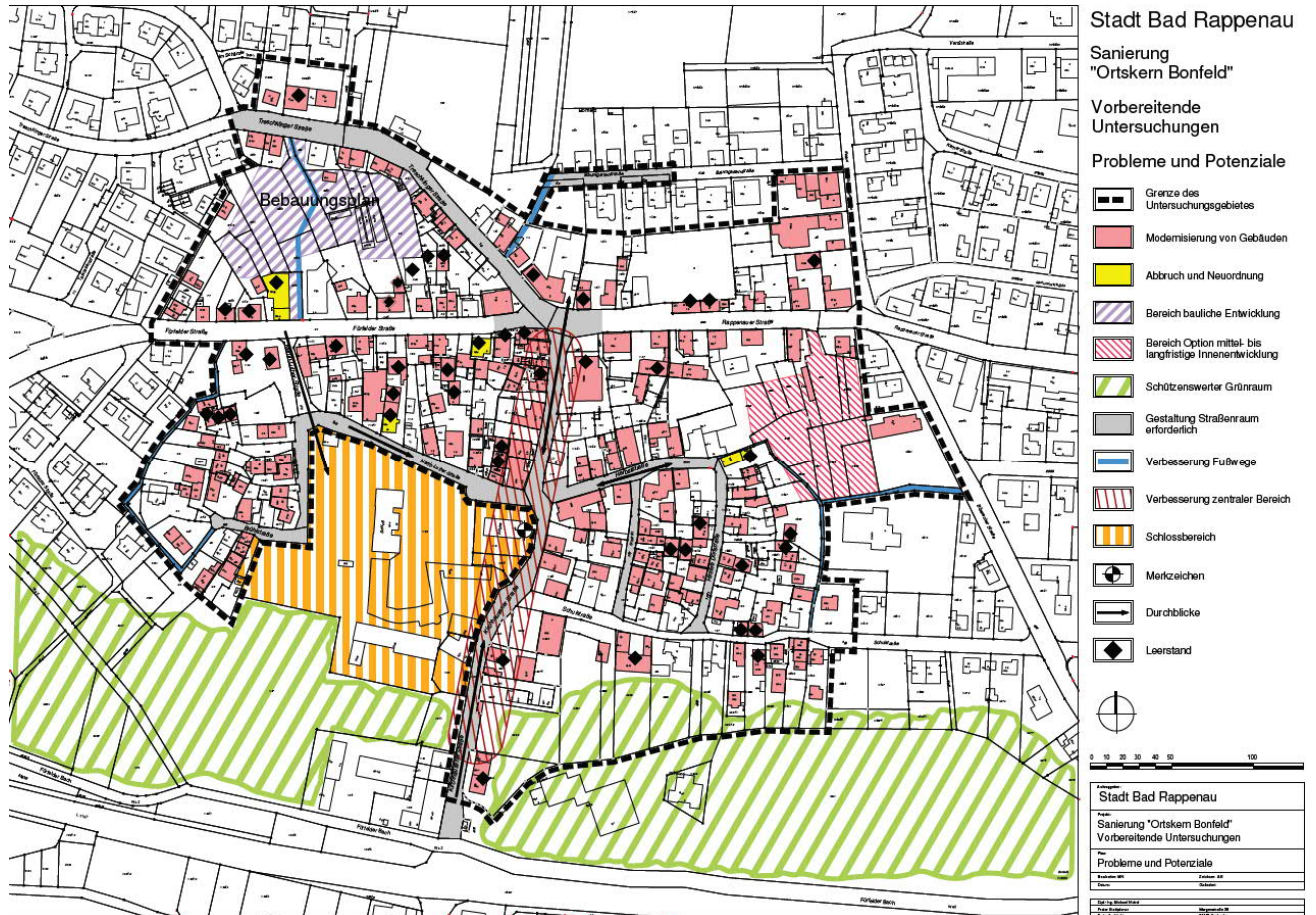


Abbildung 2: Plan Probleme und Potentiale der VU

Die Ausgangssituation vor Beginn der Sanierung wurde in den **Neuordnungszielen** der VU wie folgt zusammengefasst:

### Nutzung

- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungsmischung im Ortskern
- Ergänzung der Nutzungen mit zentrumsbezogenen Funktionen
- Wiedernutzung leerstehender, nutzbarer Räume und erhaltenswerter Gebäude
- Abbruch störender Bausubstanz und Neuordnung der Grundstücke; im Bereich zwischen Schafrain und Hinterer Dorfstraße gemäß Bebauungsplan
- Ausbau von Scheunen zu Wohnraum
- Erweiterung und Verbesserung von Spielmöglichkeiten für Kinder

Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

- Verbesserung der Freiraumnutzung durch Abbruch störender und nicht mehr nutzbarer Bausubstanz in den dicht bebauten Bereichen
- Modernisierung / Instandsetzung der Kindergärten als Gemeinbedarfseinrichtungen

#### **Verkehr**

- Erhaltung und Verbesserung der Erreichbarkeit aller Nutzungen
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Ausbau der Ortsstraßen unter besonderer Berücksichtigung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, vor allem Fußgänger und Radfahrer
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Wohnstraßen und Gassen

#### **Ortsbild**

- Bewahrung und angemessene Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Erhaltung des besonderen Gebietscharakters
- Erhaltung der typischen Dachlandschaft
- Erhaltung und Verstärkung typischer Raumsituationen wie Torwirkungen und Plätze
- Verbesserung der Gestaltung von Straßen

#### **Gebäude**

- Anpassung der Gebäude an den heutigen Standard bezüglich Wohnqualität und Energieverbrauch
- Schaffung eines vielfältigen Angebotes an Wohnungen für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen
- Anpassung von Neubauten und Umbauten an das Ortsbild

#### **Grünordnung**

- Beibehaltung und Verstärkung der bestehenden typischen Begrünung
- Verwendung von heimischen und standortgerechten Einzelbäumen
- Erhalten und Entwickeln der vorhandenen Grünflächen
- Belebung baulich verdichteter Bereiche durch Gestaltungsmaßnahmen, insbesondere Fassadenbegrünungen
- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung
- Minimierung der Flächenversiegelung

Folgende Entwicklungslinien wurden in der VU herausgearbeitet und im folgenden Maßnahmenplan planerisch verortet:

1. Erhaltende Erneuerung in den historisch bedeutsamen Bereichen. Dies bedeutet, dass die vorhandene Bau- und Freiraumsubstanz im Wesentlichen erhalten und weiterentwickelt werden soll. Dadurch kann die Besonderheit dieses alten und erhaltenswerten Ortes weiterhin bewahrt werden.
2. Erschließung und Bebauung von bisher unbebauten und dazu geeigneten Blockinnenbereichen.

## Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Ermittlung Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

3. Abbruch von abgängiger oder nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz und Neuordnung der Grundstücke. In der Folge Bebauung mit angepassten Gebäuden und ergänzenden Nutzungen.
4. Der öffentlichen Raum muss in den kommenden Jahren erheblich verbessert werden. Dazu sind unter anderem Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Anordnung zusätzlicher Parkplätze erforderlich.

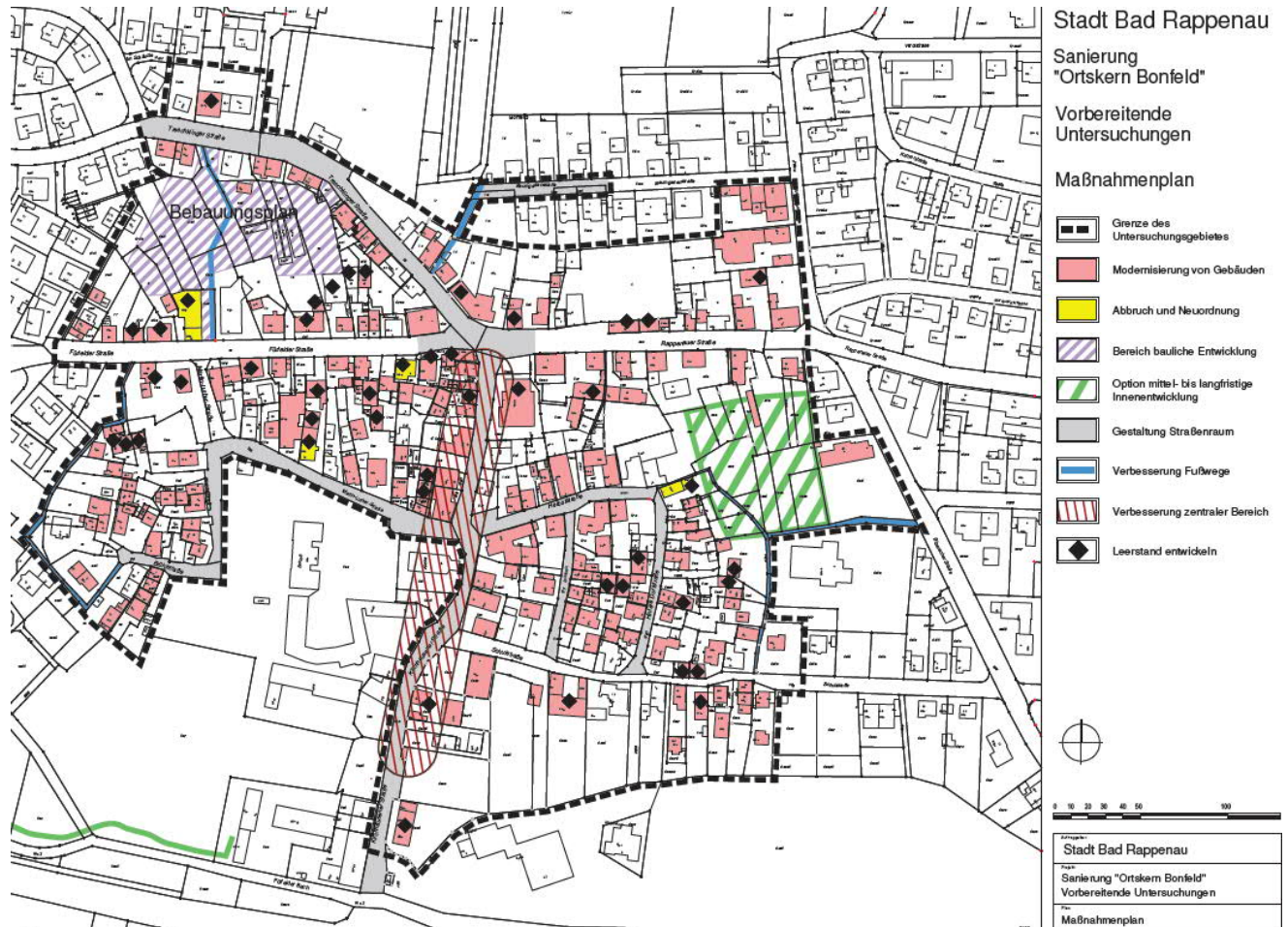


Abbildung 3: Maßnahmenplan der VU

## 2.4 Interne und externe Effekte

Auf das Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“ einwirkende externe und interne Effekte, die nicht sanierungsbedingt sind, aber während des Durchführungszeitraums der Sanierungsmaßnahme zu Veränderungen im Sanierungsgebiet führen könnten, sind nicht bekannt.

## 2.5 Planungsrechtliche Verhältnisse

Im Sanierungsgebiet gab es zu Beginn der Sanierung folgende Bebauungspläne:

Zu Beginn der Sanierung gab es im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Bad Rappenau für das Untersuchungsgebiet vorwiegend gemischte Bauflächen. Nördlich der Rappenauer und Treschklinger Straße sind Wohnbauflächen wie auch an der Schulstraße östlich der Hinteren Dorfstraße festgesetzt. Die Kirche, Ortsverwaltung und der Komplex Schule und Kindergarten sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Fläche westlich des Kindergartens ist als Spielplatz gekennzeichnet.

Zu Beginn der Sanierung gab folgende Bebauungspläne für mehrere Teilbereiche:

- Für den historischen Ortskern zwischen Kirchhausener Straße, Herbststraße, Schule und Schulstraße gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hintere Dorfstraße“ aus dem Jahre 1994, der den Bestand an der Straße mit einem hohen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden sichert, die Blockinnenbereiche aber von Bebauung freihält.
- Für das Wohngebiet an der Schulstraße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Schulstraße“ aus dem Jahre 1974, der die historische Bebauung sichert und die Bebaubarkeit der auch heute noch weitgehend unbebauten Grundstücke östlich davon regelt.
- Im Bereich des Quartiers Treschklinger Straße – Fürfelder Straße existiert der seit 28.07.2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Fürfelder Straße Nord – 1. Änderung“. Er regelt die Erschließung und Bebaubarkeit des bislang weitgehend unbebauten Innenbereichs. Teilweise sind die bereits bebauten Randbereiche einbezogen, um die notwendige Abstimmung mit dem Bestand zu ermöglichen.

Für Bonfeld besteht außerdem ein Dorfentwicklungsplan aus dem Jahre 1979. Er umfasst eine ausführliche Analyse sowie einen Rahmenplan zur Entwicklung des Ortes mit zahlreichen Vorschlägen auch zu Details der Gebäude- und Freiflächengestaltung.

Wesentliche Konflikte zwischen den Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne und den Sanierungszielen waren nicht erkennbar. Diese Bebauungspläne wurden vor Beginn der Ortskernsanierung rechtskräftig. Änderungen der Bauleitplanung zur Umsetzung der Sanierungsziele gab es im Durchführungszeitraum der Sanierung nicht.

### 3 Vorbereitung der Wertermittlung

#### 3.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, Ausgleichsbetrag

Bei Sanierungsmaßnahmen, die nach dem klassischen Verfahren durchgeführt werden, haben grundsätzlich die Eigentümer aller in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch Zahlung eines sogenannten Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Sanierungskosten, die der Gemeinde ausgabenmäßig entstehen, beizutragen, soweit ihre im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch die Sanierung Bodenwerterhöhungen erfahren (§ 154 Abs. 1 BauGB). Dabei ist es unerheblich, ob auf oder an einem Grundstück oder nur weiter entfernt Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wenn sie den Bodenwert beeinflussen.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht 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 die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert) (§ 154 Abs. 2 BauGB). Dabei ist entscheidend, dass Anfangs- und Endwert nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) eines Grundstücks stehen (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV). Für den Anfangswert ist der Zustand des Gebiets vor Beginn der Sanierung maßgebend (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV).

Entscheidend für die Anfangs- und Endwertermittlung sind die Zustandsmerkmale, die vor dem Sanierungsverfahren vorlagen und die am Ende der Sanierungsdurchführung bestehen. Die Zustandsmerkmale vor der Sanierung können in den Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert sein. Die Endwertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung eventueller öffentlicher Fördermittel. Die Werte, die sich aus den Zustandsmerkmalen ergeben, sind auf einen gemeinsamen Wertermittlungstichtag zu beziehen.

#### 3.2 Wertermittlung für einzelne Grundstücke und Wertzonen

Anfangs- und Endwerte sind grundsätzlich für das einzelne Grundstück zu ermitteln, diese sind bei Anforderung eines Ausgleichsbetrags per Bescheid notwendig. Zonale Anfangs- und Endwerte helfen bei erforderlichen Verwaltungshandlungen während der Sanierungsdurchführung, wie z.B. der Kaufpreisprüfung oder bei vorzeitigen Ablösungen von Bodenwertsteigerungen, da aus zonalen Werten die Werte für einzelne Grundstücke leichter ableitbar sind. Zur Prüfung, ob solche aufwändigen grundstücksbezogenen Einzelgutachten erforderlich werden, werden zunächst die Anfangs- und Endwerte zonal ermittelt, in denen die den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen (Wertzonen). Die Grundstücke innerhalb einer Wertzone bestehen daher aus möglichst vergleichbaren, gleichwertigen Grundstücken.

### 3.3 Berücksichtigung vorhandener Bebauung

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB eines Grundstücks bezieht sich immer auf die baulichen Anlagen und den Bodenwert als Gesamtheit. Anfangs- und Endwerte beziehen sich dagegen ausschließlich auf den Wert des Bodens. Der Wert einer baulichen Anlage ist daher weder im Anfangs- noch im Endwert enthalten. Anfangs- und Endwerte sind daher keine Verkehrswerte, sondern Bemessungswerte zur Berechnung eventueller Geldleistungen des Grundstückseigentümers nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Art und Zustand der Bebauung eines Grundstücks, einer Wertzone oder eines Sanierungsgebiets können jedoch unmittelbare Wirkung auf die Bodenwerte haben. Beispielsweise kann eine störende Nutzung auf einem Nachbargrundstück negative Auswirkungen auf den Wert des eigenen Grundstücks haben. Die Verbesserung des baulichen Zustands von Gebäuden kann sich positiv auf den Wert eines Grundstücks auswirken. Ebenso kann die Beseitigung störender Nutzungen zu einer Erhöhung des Bodenwerts benachbarter Nutzungen führen.

### 3.4 Bewertung öffentlicher Bedarfsflächen

Unter öffentlichen Bedarfsflächen sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zu verstehen oder sonstige Flächen, die für öffentliche Zwecke bestimmt sind (z.B. Rathaus, Kindergarten, Schule, Betriebshof). Solche Flächen sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach § 194 BauGB dauerhaft entzogen. Das bedeutet aber nicht, dass diese Flächen keinen Wert haben, sondern nur, dass sich diese Werte nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientieren können und somit keine Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) möglich ist.

Wenn im Zuge der Sanierung private Flächen zu öffentlichen Flächen werden, gilt für sie der Anfangswert wie für vergleichbare, jedoch privat bleibende Flächen (z.B. als Kaufpreis oder Entschädigungswert). Bei bebauten Grundstücken gilt der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert. Der Bestimmung eines Endwerts bedarf es nicht.

### 3.5 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nachfolgend werden mögliche Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung kurz vorgestellt. Grundsätzlich gelten auch hier für die Vorschriften des BauGB sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

#### **Direktes Vergleichswertverfahren**

Die Anfangs- und Endwerte sind im Idealfall durch Vergleich mit Grundstücken aus Gebieten zu ermitteln, die neben den allgemeinen Wert beeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind (§ 15 ImmoWertV). Kaufpreise von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiets selbst oder aus anderen Gebieten werden zu Vergleichspreisen im Sinne des § 15 ImmoWertV, indem Unterschie-

de der wertbeeinflussenden Merkmale der gehandelten Grundstücke durch Umrechnung auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungsgründen oder durch sonstige Zu- und Abschläge ausgeglichen und dadurch vergleichbar gemacht werden. Diese umgerechneten Kaufpreise sind Vergleichspreise.

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Bodenrichtwertzonen mit im wesentlichen gleichen Nutzung- und Wertverhältnissen. Sie bilden nicht den Bodenwert ab, sondern dienen als Grundlage zu dessen Ableitung. Bodenrichtwerte werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus der amtlichen Kaufpreissammlung abgeleitet und zusammen mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks veröffentlicht. Die den Bodenrichtwerten zu Grunde liegenden Kaufpreise sind zu Vergleichspreisen umgerechnet worden.

#### **Ermittlung von Anfangs- und Endwerten durch direkten Vergleich**

Der Anfangswert ist aus Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten aus Gebieten abzuleiten, die dem sanierungsunbeeinflussten Zustand des Sanierungsgebiets entsprechen. Der Endwert ist aus Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten aus Gebieten abzuleiten, die dem Zustand des Sanierungsgebiets entsprechen, der durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung eingetreten ist oder eintreten wird. Solche übergeordneten Gebietsvergleiche sind aufgrund der fehlenden Umrechnungskoeffizienten nicht möglich.

#### **Multifaktorenanalyse**

Vor diesem Hintergrund wurden Verfahren entwickelt, die nur bestimmte sanierungsbedingte Veränderungen bewerten. Ein solches Verfahren stellt die sogenannte Multifaktorenanalyse dar. Die Multifaktorenanalyse ist ein Zielbaumverfahren nach Aurnhammer. Zahlreiche Praxisanwendungen bestätigen die Einsatzmöglichkeiten dieses Verfahrens, das ursprünglich bei der Bemessung der Wertminderung infolge Bauschäden entwickelt wurde.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eignet sich dieses Verfahren, wenn sich die sanierungsbedingten Veränderungen nur auf die Zustandsmerkmale des Bestandes beziehen - z. B. die Verbesserung von Art und Zustand der Bebauung oder des öffentlichen Umfelds. Es ist schlechter geeignet, wenn sich das Sanierungsgebiet planungsrechtlich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung oder der Entwicklungsstufe ändert – z. B. von einem Gewerbe- zu einem Wohngebiet, oder von Gartenland zu Bauland, einer deutlichen Vergrößerung eines Baufensters oder von einer zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit der Bebauung zu einer, nach Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans, zulässigen Dreigeschossigkeit. Solche Sachverhalte liegen im Bewertungsfall nicht vor.

## Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

## Zustandskatalog für den Anfangswert (Beispiel)

<b>Anfangswert</b> (AW)	Bewertung (B)	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe
<b>Bebauung</b>				<b>Bebauung</b>			
Art	12,50	0,5	6,25		11,88	0,25	2,97
Zustand	11,25	0,5	5,63				
<b>Struktur</b>				<b>Struktur</b>			
Grundstücke	10,00	0,5	5,00		10,00	0,25	2,50
Erschließung	10,00	0,5	5,00				
<b>Nutzung</b>				<b>Nutzung</b>			
Wohnlage	10,00	0,4	4,00		10,75	0,25	2,69
Geschäftslage	11,25	0,4	4,50				
Konflikte	11,25	0,2	2,25				
<b>Umfeld</b>				<b>Umfeld</b>			
Öffentliches	11,25	0,5	5,63		10,63	0,25	2,66
Verkehr	10,00	0,5	5,00				
						Faktor (fa)	10,81
						€/qm	400,00

Die durchgeführte Bewertung soll sich auf den Zustand eines Vergleichswertgrundstücks mit einem bekannten Bodenwert von 400 €/m<sup>2</sup> beziehen. Aus der Relation  $10,81 = 400 \text{ €/m}^2$  kann dann im Dreisatzverfahren für Faktoren, die aus der Bewertung anderer Grundstücke hervorgehen, der jeweilige Bodenwert ermittelt werden. Hier wird der Vergleichsfaktor 10,81 dem Anfangswert gleichgesetzt. Daraus wird der gesuchte Endwert, dessen Bewertung der Faktor  $f_e = 10,87$  ergeben hat, abgeleitet.

## Zustandsbeurteilung für den Endwert (Beispiel)

<b>Endwert</b> (EW)	Bewertung (B)	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe
<b>Bebauung</b>				<b>Bebauung</b>			
Art	12,50	0,5	6,25		11,88	0,25	2,97
Zustand	11,25	0,5	5,63				
<b>Struktur</b>				<b>Struktur</b>			
Grundstücke	10,00	0,5	5,00		10,00	0,25	2,50
Erschließung	10,00	0,5	5,00				
<b>Nutzung</b>				<b>Nutzung</b>			
Wohnlage	10,00	0,4	4,00		10,85	0,25	2,71
Geschäftslage	11,50	0,4	4,60				
Konflikte	11,25	0,2	2,25				
<b>Umfeld</b>				<b>Umfeld</b>			
Öffentliches	11,50	0,5	5,75		10,75	0,25	2,69
Verkehr	10,00	0,5	5,00				
						Faktor (fe)	10,87
						€/qm	402,08
						€/qm gerundet	402,00

Auf diese Art kann durch Bewertung und Dreisatz aus jedem bekannten Wert (hier dem Anfangswert) ein gesuchter Wert (hier der Endwert) ermittelt werden. Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in diesem Beispiel läge bei 2,08 €/qm, abgerundet 2,00 €/qm.

Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Ermittlung Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Bei der Bewertung geht im Einzelfall der Notencharakter dem Text vor: die Note 10,0 entspricht immer mittleren Verhältnissen. Die Notenschritte betragen 2,5 Punkte. 5,0 ist die schlechteste Note, 15,0 ist die beste Note. Zur feineren Unterscheidung können auch kleinere Beurteilungsschritte gemacht werden. Die Unterkriterien können, je nach Bedeutung in der Zone, unterschiedlich gewichtet werden.

Die sanierungsbedingten Veränderungen sind durch die Gegenüberstellung von Anfangswert- und Endwertqualität zu ermitteln, d. h. die Grundstücks- und Lagemerkmale der Anfangs- und Endwertqualität werden miteinander verglichen und die Veränderung wird beschrieben.

## Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

## Maßnahmenkatalog:

Kriterien		Beschreibung	Benotung
<b>Bebauung</b>	Art	Ruine, Provisoren, Nebengebäude, Leerstände, Fehlnutzung, zu dichte Bebauung, mangelnde Belichtung	5,0
		vorwiegend Altbauten, sehr viele Nebengebäude, auch Fehlnutzung, teilweise ungenutzte Flächen	7,5
		normale, nicht zu dicht bebaute Fläche	10,0
		alte und neuere Gebäude mit Nebengebäude, aufgelockerte, geordnete Bebauung	12,5
		freie Lage (z.B. im Blockkern), kaum Nebengebäude	15,0
	Zustand	verfallen, Brache, abgängig, abbruchreif	5,0
		ungepflegt, deutliche Mängel, grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	7,5
		ordentlich, leichte Mängel, mit Instandhaltungsrückstand und Restmodernisierungsbedarf	10,0
		gut gepflegt, kaum Mängel, teilweise mit Instandhaltungsrückstand und Restmodernisierungsbedarf	12,5
		hochwertig oder neu, aktueller Stand der Bautechnik	15,0
<b>Struktur</b>	Grundstücke	viele Kleingrundstücke, meist ungünstiger Zuschnitt, kaum selbstständig bebaubare Grundstücke	5,0
		sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger Zuschnitt, (unregelmäßig oder Handtuchform), ohne Entwicklungspotential	7,5
		verschiedene Größen, Zuschnitt nicht optimal	10,0
		gute nutzbare Grundstücke mit unterschiedlicher Größe	12,5
		regelmäßige geschnittene, sehr gut nutzbare große Grundstücke mit guten vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten	15,0
	Erschließung	historische Struktur mit großen Unregelmäßigkeiten, nicht erschlossene Grundstücke	5,0
	Anordnung der Grundstücke	Anordnung der Randstruktur mit problematischem Innenbereich, erschwerte Erschließung, Hinterplatz, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte schlecht erschlossen	7,5
	Grundstücke	Grundstücke befriedigende Anordnung der Grundstücke mit einzelnen Problemen	10,0
		befriedigende Anordnung ohne Probleme	12,5
		günstige Anordnung aller Grundstücke, ggfs. Zweiterschließung	15,0
<b>Nutzung</b>	Lage	Lage für den Nutzungszweck ungünstig	5,0
		einfach Wohn- und/oder Geschäftslage	7,5
		mittlere Wohn- und/oder Geschäftslage	10,0
		gute Wohn- und/oder Geschäftslage, Teil des Zentrums (1b Lage)	12,5
		sehr gute Wohn- und/oder Geschäftslage (1a Lage)	15,0
	Konflikte	erhebliche Störungen durch benachbarte Nutzungen (Brache, Ablagerungen, Fehlnutzung, erhebliche störende Betriebe und Anlagen)	5,0
		einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	7,5
		gebietstypische hinzunehmende, geringe Nutzungskonflikte	10,0
		ohne Nutzungskonflikte	12,5
		sich gegenseitig ergänzende Nutzungen	15,0
<b>Umfeld</b>	auf den öffentlichen Flächen	Reine Verkehrsflächen unterschiedliche Beläge mit Schäden, kaum öffentlichen Bepflanzungen	5,0
	Flächen	Flächen verbesserungsbedürftige, ältere Straßen- und Platzbefestigung, kümmerliche Grünflächen, wenig gestaltet	7,5
		ordentliche Fahrbahn- und Wegbefestigung, einfache Grünanlagen	10,0
		befestigte Flächen für unterschiedliche Verkehrs- und Nutzungszwecke mit Pflanz- und Grünflächen	12,5
		besonders gestaltete Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung, möbliert, gärtnerische Anlagen	15,0
		ständig starker Verkehr, Gefahr, Lärm, Abgase, keine Parkplätze, sehr lautes und immissionsträchtiges Gebiet	5,0
		Störungen durch starken Verkehr, großer Parkplatzmangel	7,5
		Störungen durch Anlieger- und Kundenverkehr, zu wenig Parkplätze	10,0
		geringe Störung durch Anliegerverkehr, Parkplätze knapp	12,5
		keine Störung, genügend Parkplätze, keine Immissionsbelastung aus dem Umfeld	15,0



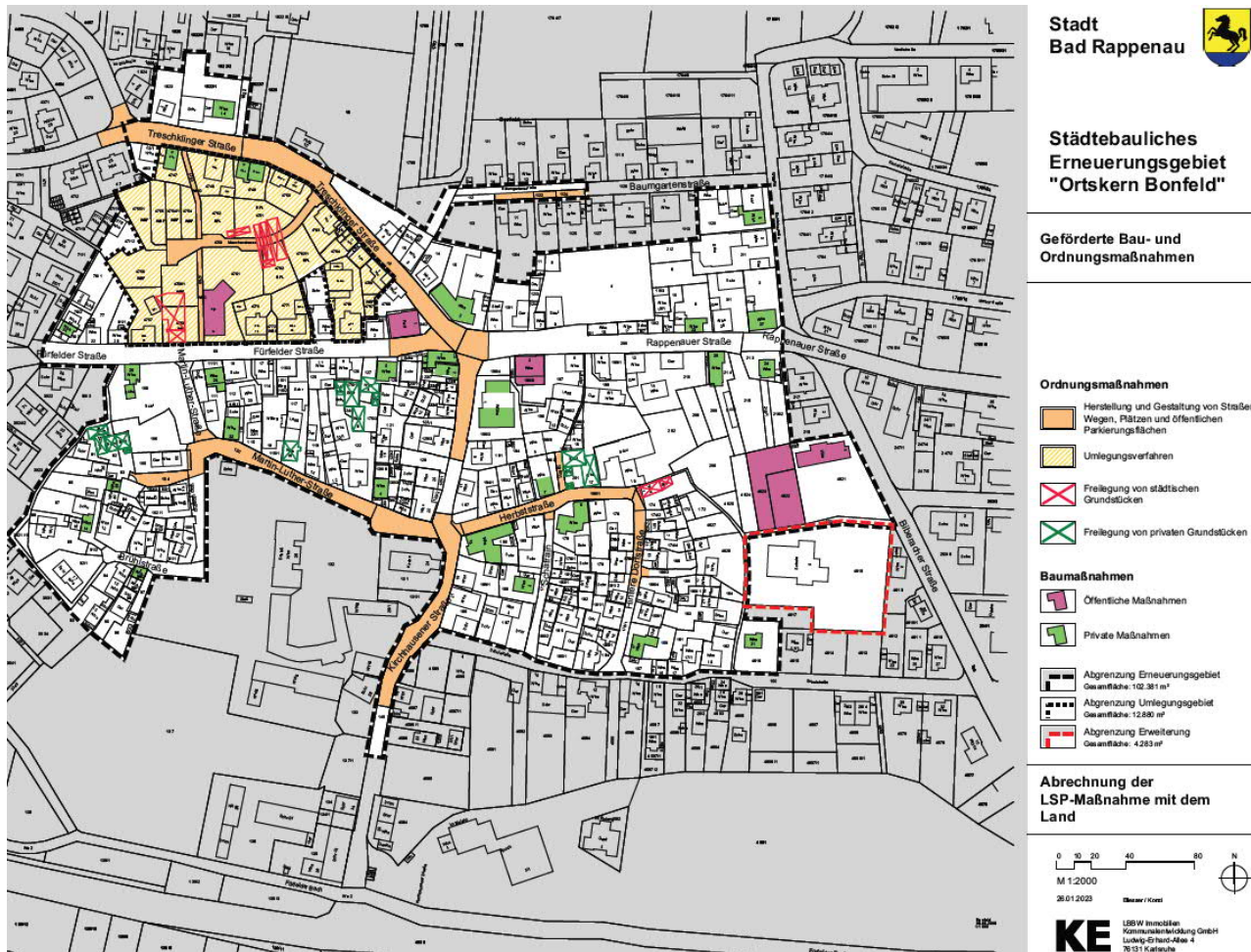


Abbildung 5: Plan Ordnungs- und Baumaßnahmen

Wie aus dem Plan „Ordnungs- und Baumaßnahmen“ ersichtlich zeigt dieser die räumliche Verteilung während der Sanierung durchgeführter Baumaßnahmen der Erneuerung (Modernisierung / Instandsetzung / Umnutzung) von Gebäuden in privatem und städtischem Eigentum sowie die umgestalteten oder neu geschaffenen öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen).

Bei den im Plan erkennbaren Freilegungen von Gebäuden auf privaten Grundstücken, auf denen in der Regel durch die Freilegung die Voraussetzung für eine Neubaumöglichkeit eines Wohngebäudes geschaffen wurde, sind die durch diese Ordnungsmaßnahmen ausgelösten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen nach gutachterlicher Ermittlung und Unterbreitung eines städtischen Angebots, Abschluss entsprechender Verträge durch die privaten Grundstückseigentümer vorzeitig abgelöst worden. Diese vorzeitige Ablösung ist auch für die Grundstücke der Wertzone 1 erfolgt, den Anliegergrundstücken der neu erbauten Märchenstraße mit 2 Fußwegen zur Fürfelder bzw. Treschklinger Straße.

Die sanierungsbedingten Veränderungen lassen sich aus dem Entwurf der förderrechtlichen Abrechnung mit dem förderrechtlichen Schlussbericht vom 26.04.2023 entnehmen, zusammengefasst sind diese im folgenden aufgelistet:

#### **Ordnungsmaßnahmen (Freilegungen) der Stadt**

1. Die Gewächshausanlage, unterirdische Öltankanlage Flst. Nrn. 42 mit 1.396 qm, 42/1 mit 309 qm und 49 mit 97 qm, jeweils Fürfelder Straße 10 der ehemaligen Gärtnerei Meisenhölder wurden im Nov. / Dez. 2011 abgebrochen, das Wohnhaus mit Anbau blieben erhalten. Das Grundstück wurde im Umlegungsverfahren „Fürfelder Straße Nord“ Erschließungsflächen und Wohnbaugrundstücken zugeordnet.
2. Das baufällige Wohnhaus und die Scheune Flst. Nr. 48/2, Fürfelder Straße 16 wurde im Nov. / Dez. 2011 abgebrochen und nach dem Umlegungsverfahren Fürfelder Straße Nord in 2 Wohnbaugrundstücke an privat weiterveräußert.
3. Wohnhaus und Stall des städtischen Grundstücks (förderrechtlicher Altbesitz) Flst. 174, Hintere Dorfstraße 1 wurden im Nov. / Dez. 2011 abgebrochen. Das Grundstück wurde für öffentliche Erschließungszwecke genutzt (6 Kfz-Stellplätze, Begrünung, breiterer Gehweg, angepasster Kurvenbereich Straße).
4. Die an die neuen Erschließungsanlagen angrenzenden privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke Flst. Nrn. 4750, 4751, 4752, 4754, 4754/1, 4755, 4755/1, 4756, 4759/1, 4761, 4762/1, 4762 und 4763 wurden im Rahmen des Umlegungsverfahrens „Fürfelder Straße Nord“ neu geordnet. Im Zentrum des Baugebietes „Fürfelder Straße Nord“ wurde eine 5,00 m breite verkehrsberuhigt ausgebaute Märchenstraße für eine beidseitige Bebauung errichtet. Die Bauausführung fand im Frühsommer 2014 Ihren Abschluss. Die Anbindung dieser neuen Märchenstraße erfolgte an der Treschklinger Straße. Am westlichen Straßenende wurde ein Wendehammer angeordnet. Die Wasserversorgung des Baugebietes mit Trink- und Brandwasser wurde vom Zweckverband „Wasserversorgungsgruppe Mühlbach“, die Stromversorgung wurde von der Süwag Energie AG sichergestellt. Das Baugebiet kann, wie der gesamte Stadtteil Bonfeld, nur im Mischsystem entwässert werden. Die notwendigen Entwässerungsleitungen wurden in den Straßenkörper eingelegt.



Abbildung 6: Umlegungsgebiet „Fürfelder Straße Nord“

**Ordnungsmaßnahmen (Freilegungen) auf Privatgrundstücken (bei 1 mit Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen, bei 2-4 mit Wiederaufbau von Wohngebäuden)**

1. Martin-Luther-Straße 16, Flst. Nr. 117
2. Martin-Luther-Straße 6-8, Flst. Nrn. 175/3, 127, 124/2, 124/1 und 175/1
3. Herbststraße 17, Flst. Nr. 201
4. Martin-Luther-Straße 32 und 34, Flst. Nr. 82, Flst. Nr. 106/100 und Flst. Nr. 83/100

**Öffentliche Erschließungsanlagen, Ingenieurbauwerke und Platzanlagen**

1. Abschnitts der Treschklinger Straße einschließlich Kreuzungsbereich Fürfelder / Rappenauser Straße (innerhalb Sanierungsgebiet) mit den Erschließungsabschnitten Treschklinger Straße Nord und Süd, dem Fußweg zur Baumgartenstraße sowie der Treschklinger Straße (außerhalb Sanierungsgebiet)
2. Neubau Märchenstraße (Flst. Nr. 4758) sowie einer Fußwegeverbindung zwischen der Fürfelder Straße (Flst. Nr. 4760) und der Treschklinger Straße (Flst. Nr. 4753)
3. Umgestaltung der Kirchhausener Straße mit Einmündungen

4. Umgestaltung der Herbststraße und Hintere Dorfstraße sowie Neubau eines öffentlichen Parkplatzes auf freigelegtem Flst. Nr. 174, Hintere Dorfstraße 1
5. Umgestaltung der Martin-Luther-Straße
6. Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes auf Teilfläche Flst. Nr. 4618 (Schulgrundstück)

#### **Öffentliche Baumaßnahmen**

1. Neuanlage des Außenbereichs Kindergarten Fürfelder Straße 14 nach Vergrößerung und Geländemodellierung
2. Der städtischen und durch die evangelische Kirchengemeinde Bonfeld betriebenen Kindergarten Biberacher Straße 4 wurde 2013 - 2015 vorwiegend energetisch modernisiert (Dach, Außenwände, restliche Fenster) und an aktuelle Baustandards angepasst (Lüftungsanlage, überdachter Eingangsbereich), die Außenanlagen wurden mit erneuertem Spielgerät umgestaltet.
3. Energetische Modernisierung des Gebäudes Rappenauser Str. 2 (Bauhof im Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss) in 2 Bauabschnitten
4. Treschklinger Straße 1 (ehemals Feuerwehr), Umbau des städtischen Gebäudes für Verwaltungsstelle / Bürgerbüro und Bauhofnutzung (Büro + Lager) nach Auszug der Feuerwehr in einen Neubau im Gewerbegebiet Buchäcker

**Private Baumaßnahmen (Modernisierungen, Instandsetzungen von Wohngebäude sowie Umnutzungen zu Wohnraum)**

Flst. Nr.	Straße und Haus-Nr.
128	Füfelder Straße 5
196/6	Kirchhausener Str. 1
123/11, 123/12	Füfelder Straße 1
85	Martin-Luther-Straße 38
123/7	Kirchhausener Straße 2
196/8	Herbststraße 7
188	Schafraim 2
4749	Treschklinger Straße 19
130/1	Martin-Luther-Straße 4
15	Treschklinger Straße 2
1822/1	Treschklinger Straße 14
214	Rappenauer Straße 20
4616	Schulstraße 21
76/3, 76/1	Füfelder Straße 24
46	Treschklinger Straße 23
178	Herbststraße 6
108	Füfelder Straße 25
3/1	Rappenauer Straße 23
1/20	Einsteinstraße 5
159	Hinterer Dorfstraße 27
213	Rappenauer Straße 24
111/1	Martin-Luther-Straße 24
190	Kirchhausener Straße 15
110	Martin-Luther-Straße 22
98/2	Brühlstraße 1
3	Rappenauer Straße 27
87	Brühlstraße 14

#### 4.2 Herleitung des Anfangswertes zum Stichtag 11.09.2008

Herleitung des Anfangswertes im Sanierungsgebiet Ortskern Bonfeld zum Qualitätsstichtag 11.09.2008:

Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert des Bodens, ist der Wert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Dieser Qualitätsstichtag ist auf den Tag zu bestimmen an dem erstmals in öffentlicher Erklärung oder Handlung der Stadt die Absicht einer städtebaulichen Sanierung verkündet wurde.

Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Ermittlung Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Dies war die öffentliche Bekanntmachung vom 11.09.2008 des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Bad Rappenau vom 17.07.2008 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen

Wenn man ausgehend von den gutachterlich festgelegten zonalen Bodenrichtwerten als durchschnittliche Lagewerte vom 01.01.1996 (130,- DM/qm = ca. 66,47 €/qm) eine lineare gleichbleibende Wertsteigerung bis zum 31.12.2012 mit dem gutachterlich festgelegten Bodenrichtwert von 75,00 €/qm annimmt, kann folgender sanierungsunbeeinflusster Anfangswert zum 11.09.2008 abgeleitet werden:

$$\begin{aligned} & 75,00 \text{ €/qm} \\ & - 66,47 \text{ €/qm} \\ & = 8,53 \text{ €/qm konjunkturelle Wertänderung in 17 Jahren} \end{aligned}$$

0,50 €/qm (= 8,53/17) entspricht ca. der jährlichen konjunkturellen Wertänderung zwischen dem 01.01.1996 und dem 31.12.2012

6,40 €/qm (= 0,5\*12,75 Jahren) entspricht ca. der konjunkturellen Wertänderung zwischen dem 01.01.1996 und dem 11.09.2008

72,87 €/qm (= 66,47+6,40) Anfangswert zum Qualitätsstichtag 11.09.2008  
73,00 €/qm Anfangswert zum Qualitätsstichtag 11.09.2008 gerundet

Der gutachterlich festgelegten zonalen Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone „Ortskern“ betrug ab Einführung des EURO in 2002 bis zum 31.12.2010 75,00 €/m<sup>2</sup>. Ein Anfangswert von 73,00 €/m<sup>2</sup> ist somit plausibilisiert.

Dieser Anfangswert von 73,00 €/qm kann als geeigneter Vergleichswert für den Anfangswert-Zustand in sämtlichen Wertzonen 1-6 angesehen werden.

Der aufgeführte Anfangswert wird für den Anfangswert-Zustand in den entsprechenden Wertzonen angesetzt, um dann die Endwerte mithilfe der Multifaktorenanalyse aus dem jeweiligen Anfangswert abzuleiten.

### 4.3 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in den Wertzonen

Der Zustand der Grundstücke, der Nutzungscharakter des Gebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ohne Sanierung wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung festgestellt und sind dem Bericht über die Vorbereitende Untersuchungen dokumentiert.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in der jeweiligen Wertzone werden bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte berücksichtigt und die daraus abgeleiteten sanierungsbedingten Verbesserungen werden dargestellt.

Es werden die Anfangs- und Endwerte sowie die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aufgeführt, die mithilfe der Multifaktorenanalyse ermittelt wurden. Die Kriterien, bei denen sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt werden, sind in der Tabelle mit der Multifaktorenanalyse durch farbliche Markierung der Bewertung sowie Beschreibung der Veränderung in der Endwerttabelle der jeweiligen Wertzone gekennzeichnet. Unveränderte Bewertungen sind nicht farblich markiert.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bleiben die externen und internen Effekte außer Betracht, sodass die Endwerte und die sich daraus ergebenden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen allein aus den der Sanierung zuzuschreibende Maßnahmen abgeleitet werden.

#### **Wertzone 1:**

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wurden bereits vollständig vorzeitig abgelöst.

Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Ermittlung Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

**Wertzone 2 (um Treschklinger Straße):**

Anfangswert (AW)	Bewertung (B)	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe
<b>Bebauung</b>				<b>Bebauung</b>			
Art	9,50	0,8	7,60				
Zustand	9,00	0,2	1,80		9,40	0,25	2,35
<b>Struktur</b>				<b>Struktur</b>			
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Erschließung	10,00	0,5	5,00		10,00	0,25	2,50
<b>Nutzung</b>				<b>Nutzung</b>			
Wohnlage	10,00	0,4	4,00				
Geschäftslage	9,00	0,4	3,60		9,60	0,25	2,40
Konflikte	10,00	0,2	2,00				
<b>Umfeld</b>				<b>Umfeld</b>			
Öffentliches	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	9,00	0,5	4,50		9,50	0,25	2,38
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fa)	9,63
<b>WZ 2 um Treschklinger Straße: Anfangswert</b>						€/qm	73,00

Endwert (EW)	Bewertung (B) Veränderung	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe	Erläuterung der Veränderung
<b>Bebauung</b>				<b>Bebauung</b>				
Art	9,50	0,8	7,60					
Zustand	9,50	0,2	1,90		9,50	0,25	2,38	Umsetzung von 5 geförderten Gebäudemodernisierungen (Treschklinger Straße 1, 2, 14, 19, 23)
<b>Struktur</b>				<b>Struktur</b>				
Grundstücke	10,00	0,5	5,00					
Erschließung	10,00	0,5	5,00		10,00	0,25	2,50	
<b>Nutzung</b>				<b>Nutzung</b>				
Wohnlage	10,00	0,4	4,00					
Geschäftslage	9,00	0,4	3,60		9,60	0,25	2,40	
Konflikte	10,00	0,2	2,00					
<b>Umfeld</b>				<b>Umfeld</b>				
Öffentliches								befestige Flächen für unterschiedliche Verkehrs- und Nutzungszwecke mit Pflanz- und Grünflächen: gestalterische Aufwertung und funktional klarere Gliederung (Pflasterung der Gehwege in hellerem und der öffentlichen Parkplätze in dunklerem Betonstein, zur optischen Abgrenzung auch von den Grundstückszufahrten, Verkleinerung des Straßenkreuzungsbereichs der Fürfelder / Rappenauer / Treschklinger Straße, Schaffung von Längsparkplätze anstelle von Schrägparkplätzen) sowie stadtklimatische Aufwertung durch die schmalkronige Baumpflanzungen, teilweise klarer Abgrenzung des öffentlichen Gehwegs zu den privaten Grundstücken
Verkehr	12,00	0,5	6,00		10,50	0,25	2,63	
	9,00	0,5	4,50					
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fe)	9,90	
<b>Änderungen Kriterien EW zu AW sind gelb markiert</b>						€/qm	75,09	
Gutachterliche Festlegung						€/qm gerundet	75,00	
Wertzone 2		Endwert	75,00	€/qm				
		Anfangswert	73,00	€/qm				
		sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	2,00	€/qm				

Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

**Wertzone 3 (um Kirchhausener Straße):**

Anfangswert (AW)	Bewertung (B)	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe
<b>Bebauung</b>							
Art	9,50	0,8	7,60	<b>Bebauung</b>	9,40	0,25	2,35
Zustand	9,00	0,2	1,80				
<b>Struktur</b>							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00	<b>Struktur</b>	10,00	0,25	2,50
Erschließung	10,00	0,5	5,00				
<b>Nutzung</b>							
Wohnlage	10,00	0,4	4,00	<b>Nutzung</b>	9,60	0,25	2,40
Geschäftslage	9,00	0,4	3,60				
Konflikte	10,00	0,2	2,00				
<b>Umfeld</b>							
Öffentliches	10,00	0,5	5,00	<b>Umfeld</b>	9,50	0,25	2,38
Verkehr	9,00	0,5	4,50				
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fa)	9,63
<b>WZ 3 um Kirchhausener Straße: Anfangswert</b>						€/qm	73,00

Endwert (EW)	Bewertung (B) Veränderung	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe	Erläuterung der Veränderung
<b>Bebauung</b>								
Art	9,50	0,8	7,60	<b>Bebauung</b>	9,50	0,25	2,38	Umsetzung von 6 geförderten Gebäudemodernisierungen (Fürfelder Straße 1 und 5, Kirchhausener Straße 1, 2 und 15, Martin-Luther-Straße 4)
Zustand	9,50	0,2	1,90					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	10,00	0,5	5,00	<b>Struktur</b>	10,00	0,25	2,50	
Erschließung	10,00	0,5	5,00					
<b>Nutzung</b>								
Wohnlage	10,00	0,4	4,00	<b>Nutzung</b>	9,60	0,25	2,40	
Geschäftslage	9,00	0,4	3,60					
Konflikte	10,00	0,2	2,00					
<b>Umfeld</b>								
Öffentliches	11,00	0,5	5,50	<b>Umfeld</b>	10,25	0,25	2,56	Betonen der Platzsituation und Beitrag zur Verkehrsberuhigung durch Pflasterung östlich des Kirchgrundstücks, Neuordnung der Parkierung und Anlage von Pflanzbeeten, Herstellen von Mindestbreiten des Gehweges auch an den Engstellen auf 1,30 m
Verkehr	9,50	0,5	4,75					
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fe)	9,84	
<b>Änderungen Kriterien EW zu AW sind gelb markiert</b>						€/qm	74,61	
Gutachterliche Festlegung						€/qm gerundet	75,00	
Wertzone 3			Endwert	75,00 €/qm				
			Anfangswert	73,00 €/qm				
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung				<b>2,00 €/qm</b>				

Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Ermittlung Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

**Wertzone 4 (um Herbststraße und Hintere Dorfstraße):**

Anfangswert (AW)	Bewertung (B)	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe
<b>Bebauung</b>							
Art	8,50	0,8	6,80				
Zustand	8,50	0,2	1,70		8,50	0,25	2,13
<b>Struktur</b>							
Grundstücke	9,50	0,5	4,75				
Erschließung	10,00	0,5	5,00		9,75	0,25	2,44
<b>Nutzung</b>							
Wohnlage	10,00	0,4	4,00				
Geschäftslage	10,00	0,4	4,00		10,00	0,25	2,50
Konflikte	10,00	0,2	2,00				
<b>Umfeld</b>							
Öffentliches	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	10,00	0,5	5,00		10,00	0,25	2,50
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fa)	9,56
<b>WZ 4 um Herbststraße und Hintere Dorfstraße: Anfangswert</b>						€/qm	73,00

Endwert (EW)	Bewertung (B) Veränderung	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe	Erläuterung der Veränderung
<b>Bebauung</b>								
Art								
Zustand	9,00	0,8	7,20		9,10	0,25	2,28	Umsetzung von 2 geförderten Gebäudemodernisierungen (Herbststr. 6 und 7) sowie 2 Freilegungen (Herbststr. 17 und Hintere Dorfstr. 1), davon eine mit anschließenden Neubau mit einer gewerblichen und 2 Wohneinheiten sowie mit Anlage öff. Stellplätze zur Verbesserung der Parkplatzsituation
	9,50	0,2	1,90					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	9,50	0,5	4,75					
Erschließung	10,00	0,5	5,00		9,75	0,25	2,44	
<b>Nutzung</b>								
Wohnlage	10,00	0,4	4,00					
Geschäftslage	10,00	0,4	4,00		10,00	0,25	2,50	
Konflikte	10,00	0,2	2,00					
<b>Umfeld</b>								
Öffentliches	10,00	0,5	5,00					
Verkehr	11,00	0,5	5,50		10,50	0,25	2,63	Anlage zusätzlicher öff. Stellplätze zur Verbesserung der Parkplatzsituation
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fe)	9,84	
<b>Änderungen Kriterien EW zu AW sind gelb markiert</b>						€/qm	75,10	
Gutachterliche Festlegung						€/qm gerundet	75,00	
Wertzone 4		Endwert	75,00 €/qm					
		Anfangswert	73,00 €/qm					
		sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	2,00 €/qm					

## Ermittlung von Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

## Wertzone 5 (um Martin-Luther-Straße):

Anfangswert (AW)	Bewertung (B)	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe
<b>Bebauung</b>							
Art	8,50	0,8	6,80	<b>Bebauung</b>	8,50	0,25	2,13
Zustand	8,50	0,2	1,70				
<b>Struktur</b>							
Grundstücke	9,50	0,5	4,75	<b>Struktur</b>	9,75	0,25	2,44
Erschließung	10,00	0,5	5,00				
<b>Nutzung</b>							
Wohnlage	10,00	0,4	4,00	<b>Nutzung</b>	10,00	0,25	2,50
Geschäftslage	10,00	0,4	4,00				
Konflikte	10,00	0,2	2,00				
<b>Umfeld</b>							
Öffentliches	10,00	0,5	5,00	<b>Umfeld</b>	10,00	0,25	2,50
Verkehr	10,00	0,5	5,00				
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fa)	9,56
<b>WZ 5 um Martin-Luther-Straße: Anfangswert</b>						€/qm	73,00

Endwert (EW)	Bewertung (B) Veränderung	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe	Erläuterung der Veränderung
<b>Bebauung</b>								
Art	9,50	0,8	7,60	<b>Bebauung</b>	9,50	0,25	2,38	Umsetzung von 2 geförderten Gebäudemodernisierungen (Martin-Luther-Straße 22 und 38) sowie 10 Freilegungen (Martin-Luther-Straße 6, 8, 15, 32 und 34) mit anschließenden Neubau von Wohngebäuden bzw. Stellplätzen für Beschäftigte der Bäckerei
Zustand								
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	9,50	0,5	4,75	<b>Struktur</b>	9,75	0,25	2,44	
Erschließung	10,00	0,5	5,00					
<b>Nutzung</b>								
Wohnlage	10,00	0,4	4,00	<b>Nutzung</b>	10,00	0,25	2,50	
Geschäftslage	10,00	0,4	4,00					
Konflikte	10,00	0,2	2,00					
<b>Umfeld</b>								
Öffentliches	11,00	0,5	5,50	<b>Umfeld</b>	10,50	0,25	2,63	gestalterische aufgewertung und funktional klarere Gliederung (Pflasterung der Gehwege in hellerem und der öffentlichen Parkplätze in dunklerem Betonstein, zur optischen Abrenzung auch von den Grundstückszufahrten
Verkehr								
<b>Bad Rappenau, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fe)	9,94	
<b>Änderungen Kriterien EW zu AW sind gelb markiert</b>						€/qm	75,86	
Gutachterliche Festlegung						€/qm gerundet	76,00	
Wertzone 5			Endwert	76,00 €/qm				
			Anfangswert	73,00 €/qm				
			sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	3,00 €/qm				

Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“

Ermittlung Zonenanfangs-, Zonenendwerten und sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

**Wertzone 6 (restliches Sanierungsgebiet):**

Anfangswert (AW)	Bewertung (B)	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe
<b>Bebauung</b>				<b>Bebauung</b>			
Art	9,50	0,8	7,60				
Zustand	9,50	0,2	1,90		9,50	0,25	2,38
<b>Struktur</b>				<b>Struktur</b>			
Grundstücke	9,50	0,5	4,75				
Erschließung	10,00	0,5	5,00		9,75	0,25	2,44
<b>Nutzung</b>				<b>Nutzung</b>			
Wohnlage	10,00	0,4	4,00				
Geschäftslage	10,00	0,4	4,00		10,00	0,25	2,50
Konflikte	10,00	0,2	2,00				
<b>Umfeld</b>				<b>Umfeld</b>			
Öffentliches	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	10,00	0,5	5,00		10,00	0,25	2,50
<b>Bad Rappenu, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fa)	9,81
<b>WZ 6 restliches Sanierungsgebiet: Anfangswert</b>						€/qm	73,00

Endwert (EW)	Bewertung (B) Veränderung	Gewichtung Zielkriterien (GZ)	B * GZ	Teilziele	Summe	Gewichtung Teilziele (GT)	GT * Summe	Erläuterung der Veränderung
<b>Bebauung</b>				<b>Bebauung</b>				
Art								
Zustand	9,50	0,8	7,60		9,60	0,25	2,40	Umsetzung von 13 geförderten Wohngebäude-modernisierungen (Schafrain 2, Rappenuer Straße 20, 23, 24 und 27, Schulstraße 21, Fürfelder Straße 24 und 25, Einsteinstr. 5, Hintere Dorfstr. 27, Martin-Luther-Str. 24 und Brühistr. 1 und 14) sowie 2 Modernisierungen öffentliche Gebäude (Rappenuer Str. 2, Biberacher Str. 4)
<b>Struktur</b>				<b>Struktur</b>				
Grundstücke	9,50	0,5	4,75					
Erschließung	10,00	0,5	5,00		9,75	0,25	2,44	
<b>Nutzung</b>				<b>Nutzung</b>				
Wohnlage	10,00	0,4	4,00					
Geschäftslage	10,00	0,4	4,00		10,00	0,25	2,50	
Konflikte	10,00	0,2	2,00					
<b>Umfeld</b>				<b>Umfeld</b>				
Öffentliches	10,50	0,5	5,25					
Verkehr	10,00	0,5	5,00		10,25	0,25	2,56	keine Umgestaltungen von Verkehrsanlagen, Herstellung eines öffentlichen attraktiven Spielplatzes auf Teilfläche Flst. 4618 (Schulgrundstück)
<b>Bad Rappenu, Sanierung "Ortskern Bonfeld"</b>						Faktor (fe)	9,90	
Änderungen Kriterien EW zu AW sind gelb markiert						€/qm	73,65	
Gutachterliche Festlegung						€/qm gerundet	74,00	
Wertzone 6		Endwert	74,00 €/qm					
		Anfangswert	73,00 €/qm					
		sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	1,00 €/qm					

## 5 Schlussbemerkung

Das vorstehende Gutachten wurde parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst.

aufgestellt am 06.12.2023

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Mathias Elleser

ENTWURF

ENTWURF