



Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten

Ergebnisse eines Planspiels



Impressum

- Herausgeber: Ministerium des Innern des Landes Brandenburg
Referat SP/6, Henning-von-Tresckow-Str. 9-13
14467 Potsdam
Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
Referat 21, Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam
- Fachliche Bearbeitung: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Robert-Havemann-Str. 2
15236 Frankfurt (Oder)
Tel. 0335 / 5582520
E-Mail: oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
- Bearbeiter:
Dr.-Ing. W. Schwenk, stellv. Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses
Dipl.-Ing. Alexander Matz
- Karten/Abbildungen: Material der Städte, Dr.-Ing. Walter Schwenk und Dipl.-Ing. Alexander Matz
- Stand: Dezember 2005
- Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Betriebsstelle Potsdam
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam

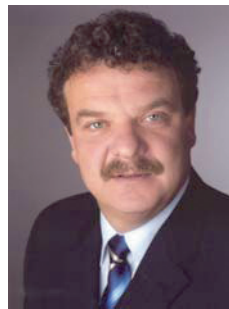
Veröffentlichungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

**Arbeitshilfe
zur Bodenwertermittlung
in Stadtumbaugebieten**

Ergebnisse eines Planspiels



In dieser Legislatur bleibt es eine der wichtigsten Aufgaben der Landesregierung, die Folgen des demografischen Wandels in den Städten abzufedern. Stadtumbau ist eine Antwort des Landes Brandenburg auf den demografischen Wandel, der sich nicht nur im Wohnungsleerstand niederschlägt, sondern vielfältige Aus- und Wechselwirkungen auf Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung, des Gesundheitswesens, der Kinder- und Jugendhilfe, der Bildung, aber auch auf die Wirtschaft hat. Ziel der Förderpolitik des Landes ist es, die Städte attraktiv und lebenswert zu gestalten.

Stadtumbau erfordert interdisziplinäres Handeln und muss in gemeinsamer, öffentlicher und privater Verantwortung bewältigt werden. Diesem Gedanken folgend, haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung und das Ministerium des Innern das Thema der Bodenwertentwicklung in Stadtumbaugebieten aufgegriffen. Es wurde dabei an das Planspiel zu Rechts- und Verfahrensinstrumenten beim Stadtumbau angeknüpft, in dem die Ermittlung von Bodenwerten problematisiert wurde.

Können durch Stadtumbaukonzepte Planungsschadensansprüche ausgelöst werden? Welche Auswirkungen haben flächenhafte oder punktuelle Rückbaumaßnahmen auf den Bodenmarkt? Wie wirken sich Stadtumbaumaßnahmen in Sanierungsgebieten auf die Bodenwerterhöhung und somit auf die Ausgleichsbeträge aus? Dies sind nur einige von zahlreichen Fragen, die die Kommunen gemeinsam mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zu beantworten haben.

Für die aktive Beteiligung an der Fortsetzung des Planspiels konnten die Gemeinden Luckenwalde und Rathenow gewonnen werden. Als fachkompetenter Partner stand der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg zur Verfügung – ein unabhängiges Gremium von Experten in der Grundstückswertermittlung. Die Ergebnisse des Planspiels werden vom Oberen Gutachterausschuss in dieser Broschüre als Orientierungshilfe für die Wertermittlung in Stadtumbaugebieten vorgestellt. Sie bieten wertvolle Ansatzpunkte zur Lösung von Bewertungsfragen in Stadtumbaugebieten, die nach den besonderen Verhältnissen in der jeweiligen Gemeinde angewendet, modifiziert und weiterentwickelt werden müssen. Hierzu regen wir alle am Stadtumbau Beteiligten nachdrücklich an!

Jörg Schönbohm

Frank Szymanski

Vorwort	3
1 Einleitung	6
2 Bewertungsbedarf und Zusammenarbeit beim Stadtumbau	8
2.1 Einbindung der Gutachterausschüsse in den Stadtumbau	8
2.2 Bewertungsanlässe zur Umsetzung des Stadtumbaus	9
3 Leitlinien als Lösungsansätze spezieller Bewertungsfragen	16
4 Systematisierung der Bewertungsinstrumente im Stadtumbau	21
4.1 Umgang mit Bodenwerten in der aktuellen Bewertungspraxis	21
4.2 Erklärungsmodell zur Charakterisierung des Stadtumbaus	23
4.3 Vorstellung von Verfahren zur Bodenwertermittlung	33
5 Darstellung anhand von Fallbeispielen	41
5.1 Erläuterung zur Vorgehensweise	41
5.2 Anwendung in ausgewählten Stadtumbaugebieten	43
6 Kritik und Fazit	70
6.1 Zu den Einflüssen und Auswirkungen des Stadtumbaus auf die Bodenwerte	70
6.2 Zur Eignung der vorgestellten Verfahren	71
6.3 Handlungsbedarf und Lösungsvorschläge	75
Anlage: Tabellen zur Bodenwertermittlung	79
Abkürzungen / Modellgrößen	89
Literatur	90

1 Einleitung

Nach Vorlage des Ergebnisberichts zu einem Planspiel über Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau, das die Forschungsgruppe Stadt + Dorf im Auftrag des damaligen Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) Brandenburg¹ durchgeführt hatte, sah sich der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg (OGA) aufgefordert, zu den bewertungserheblichen Passagen im Ergebnisbericht Stellung zu nehmen.

Anlass hierzu boten verschiedene die Gutachterausschüsse (GAA) betreffende Leitsätze. Darin werden die Kommunen aufgefordert, die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse rechtzeitig und kontinuierlich über die Problematik des Stadtumbaus, die örtlichen Konzepte und Strategien sowie die Besonderheiten von Bewertungsfragen in Stadtumbaugebieten zu informieren. Die Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Gutachterausschüsse die Möglichkeiten zur Modifizierung des Vergleichswertverfahrens nach WertV ausnutzen und pilotierend Kalkulations- und Residualverfahren erproben.

Diese "Einwirkungen" der Gemeinden erfolgten tatsächlich und führten in Einzelfällen zu pauschalen Abschlägen an Bodenrichtwerten in zentralen Stadtgebieten mit Hinweis auf den offensichtlich vorhandenen Leerstand an Geschäften und Wohnungen sowie den vorhandenen Sanierungstau.

¹ Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau, Ergebnisse eines Planspiels, i. A. des MSWV – jetzt MIR (Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung) – Brandenburg, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Dez. 2002

Einige Gutachterausschüsse sahen sich auf Grund der Planspielforderungen veranlasst, darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Gutachterausschüssen um hoheitlich tätige Landesbehörden handle, die als selbstständige und unabhängige Kollegialgremien bei der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen tätig werden.

Diese Klarstellung hat auch der Obere Gutachterausschuss (OGA) des Landes Brandenburg in seinen Anmerkungen zum Planspiel vorgenommen, gleichzeitig aber das grundsätzliche Anliegen der Planspielverfasser unterstützt, die regionalen Gutachterausschüsse in die bevorstehenden städtebaulichen Vorhaben der Gemeinden und Regionen Brandenburgs einzubinden². Der OGA schlug zu diesem Zweck vor, das Planspiel zu Rechts- und Verfahrensinstrumenten beim Stadtumbau um ein verfahrensbegleitendes Planspiel über die Bewertungsinstrumente im Stadtumbau zu ergänzen. Gemeinsam mit dem heutigen Ministerium für Raumordnung und Infrastruktur (MIR) wurden Vorbereitungen getroffen und die Zielstellungen des Planspiels wie folgt umrissen:

- **Anregung zur Erweiterung und Verstetigung der Zusammenarbeit mit den für Stadtentwicklung zuständigen kommunalen Stellen,**
- **Lösungsvorschläge für die Beantwortung spezieller Bewer-**

² Nachwort im Nachdruck der Planspielergebnisse, Mai 2003

tungsfragen nach dem besonderen Städtebaurecht (Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbaumaßnahmen).³

- **Systematisierung der Bewertungsinstrumente, so z. B. bei der Ermittlung von allgemeinen und besonderen Bodenrichtwerten,**
- **Bewertungsansätze für Fallkonstellationen bei Stadtumbaumaßnahmen in ausgewählten ostdeutschen Städten.**

Für die aktive Beteiligung am Planspiel konnten u.a. die Gemeinden Rathenow und Luckenwalde gewonnen werden. Die beiden Gemeinden haben das Planspiel nicht nur durch die Zusammenstellung wertermittlungsrelevanter Fragestellungen unterstützt, sondern insbesondere durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit innerhalb der Sitzungsperioden zum Gelingen des Planspiels beigetragen. Den o.g. Gemeinden ist an dieser Stelle zu danken.

Die Ergebnisse des Planspiels werden nachfolgend als Orientierungshilfe für die Wertermittlung in Stadtumbaugebieten vorgestellt. Es besteht die Hoffnung, dass Gemeinden wie Gutachterausschüsse diese als Beratungsgrundlage aufnehmen und nach den besonderen Verhältnissen der jeweiligen Gemeinden modifizieren und weiterentwickeln.

³ Schwenk, W., Auf unbekanntem Terrain – Planspiel zur Wertermittlung im Stadtumbau, in: Vermessung Brandenburg, Ministerium des Innern des Landes Brandenburg, Nr. 01/2005, Potsdam, 2005, Seite 12 ff.

2 Bewertungsbedarf und Zusammenarbeit beim Stadtumbau

2.1 Einbindung der Gutachterausschüsse in den Stadtumbau

Im Grundsatz sollte davon ausgegangen werden, dass die Gemeinden die Mithilfe der örtlichen Gutachterausschüsse in allen Fragen der Bewertung von Liegenschaften suchen. Bei allen städtebaulichen Maßnahmen spielen Grundstückswerte eine wichtige Rolle. Die Gewährleistung eines jederzeit transparenten Grundstücksverkehrs muss ein gemeindliches Anliegen sein. Dies gilt umso mehr im besonderen Städtebaurecht, da hier die Gemeinde mit öffentlich-rechtlichen Maßnahmen gestaltend in die städtebauliche Entwicklung eingreift. Eine den Beteiligten jederzeit transparente Preis- und Wertfindung stellt eine wichtige Grundlage für die erforderliche Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Bürgern und Unternehmen dar. Daher musste es erstaunen, dass diese wünschenswerte Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und Gutachterausschüssen keinesfalls einen gesicherten Platz im kommunalen Alltag einnimmt. Bei der Befragung sind die Planspielverfasser eher auf Vorbehalte und Unsicherheiten gestoßen. So beklagen Kommunalvertreter öfter das Niveau der gemeindlichen Bodenrichtwerte, die je nach Interessenlage zu hoch oder zu tief liegen. Andererseits werden die Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen von beiden Seiten nicht ausgeschöpft. Zu erwähnen wäre hier die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen.⁴

⁴ vgl.: Ebenda.

In Bezug auf die Gesetzesbezogenheit der Tätigkeit des GAA im Rahmen des Stadtumbaus haben sich die Umstände verbessert. Durch die Aufnahme der Stadtumbauaumaßnahme in das Baugesetzbuch⁵ entfallen beispielsweise Begründungen bei der Beantragung von Verkehrswertermittlungen in Stadtumbaugebieten durch kommunale Stellen. Auch besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 könnten für Stadtumbaugebiete beantragt werden.

Die Aufgaben eines GAA ergeben sich aus § 193 BauGB. Danach wird der Gutachterausschuss bei der Erstellung von Gutachten auf Antrag tätig (Abs. 1 und 2). Diese Antragsbezogenheit wird nur in Abs. 3 durchbrochen. Der GAA führt in "gesetzlicher Eigenverantwortlichkeit" eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Bei Befragung sehen sich die Gutachterausschüsse i. A. nicht in der Lage, über die gesetzlich definierten Aufgaben hinaus, von sich aus Angebote zur Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Gemeinden zu machen. Diese Haltung muss sicherlich überprüft werden, wenn man die teilweise kategorischen Forderungen zur Aufgabenbegrenzung oder "Beurlaubung der Gutachterausschüsse auf Zeit" aus dem politischen Raum ernst nimmt.

⁵ Im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau), Baugesetzbuch – BauGB – Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages vom 21.05.2004, Bekanntmachung vom 23.09.2004

Der beobachteten Zurückhaltung auf beiden Seiten, der Gemeinde und des Gutachterausschusses, kann möglicherweise mit den nachstehenden Hinweisen auf stadumbaurelevante Bewertungsanlässe begegnet werden.

2.2 Bewertungsanlässe zur Umsetzung des Stadtumbaus

Erste Hinweise für die Bedeutung der Ermittlung von Bodenwerten in Stadtumbaugebieten lieferte bereits das o.g. Planspiel des MIR (damals noch MSWV). Deren Relevanz bestätigte sich im Laufe des hiesigen Planspiels. Dementsprechend stellt sich das Erfordernis zur Bodenwertermittlung

- **für Entschädigungsforderungen aufgrund von Änderungen oder Aufhebung des Planungsrechts für bauliche Nutzungen nach §§ 40 ff BauGB,**
- **zur realistischen Einschätzung von Eigentumsverhältnissen und als Argumentationsgrundlage zur Maßnahmendurchführung,**
- **im Falle der Erweiterung des Stadtumbaus mit anderen Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts (Festlegung von Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen) oder zur Abgrenzung von diesen.**

Es bedarf an dieser Stelle einer genaueren Betrachtung der einzelnen Bewertungsanlässe, um die jeweiligen Qualitäten und Merkmale der dabei zugrunde zu legenden Bodenwerte quantifizieren zu können.

2.2.1 Prüfung von Ansprüchen auf Planungsschäden

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele im Stadtumbau besteht in Stadtumbaugebieten die Besonderheit, dass die Gemeinden zwangsläufig die Änderung von Nutzungsmöglichkeiten und sogar die Aufhebung von Baurechten durchsetzen müssen, "ohne dass diese Maßnahmen den unmittelbar betroffenen Quartieren zugute kommen"⁶. Sofern die Stadtplanung formelles Planungsrecht schafft, können sich daraus Ansprüche auf Entschädigung nach §§ 40 BauGB ergeben.

Für das Geltendmachen der so genannten **Planungsschäden** muss für den Eigentümer eine wesentliche Minderung des Grundstückswertes spürbar geworden sein. Dessen Bemessung regelt sich nach § 42 Abs. 3 und 4 BauGB, wonach der marktkonforme Grundstückswert auf Grundlage der tatsächlich ausgeübten Nutzung (existing use) dem Grundstückswert nach planungsrechtlichem Eingriff gegenüberzustellen ist. Eine andere planungsrechtlich zulässige Nutzung (wie z.B. ein vermeintlicher best use) wäre überhaupt nur dann entschädigungsrelevant, wenn die Dauer der Gebäudenutzung nicht länger als sieben Jahre betragen hätte (§ 42 Abs. 2 BauGB). Eine solche Situation zeigt sich in den Stadtumbaugebieten aber nur in Ausnahmefällen.

⁶ veränderter Nachdruck der Broschüre „Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau – Ergebnisse eines Planspiels“ des MSWV – jetzt MIR – mit einem Nachwort des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg, 05/2003, Seite 53.

Kleiber⁷ weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bodenwerte bereits vor Maßnahmebeginn konjunkturell bedingt gesunken sind und geht nicht zuletzt deshalb davon aus, dass die planungsschadensrechtlichen Regelungen im Allgemeinen kostenmäßig überschätzt werden.

Ein anderer für den Stadtumbau relevanter Entschädigungsanspruch ergibt sich durch den Rechtsverlust durch Enteignung nach § 95 BauGB. Eigens dafür ist in der Novelle des Baugesetzbuches im § 85 Abs. 1 Satz 7 BauGB ein weiterer Enteignungszweck aufgenommen worden, der die Sicherung der Maßnahmendurchführung gewährleisten soll; dann, wenn das angestrebte Konsensualprinzip versagt.

Beispiel Rathenow:

Die Stadt Rathenow hat in einzelnen Gebieten, die u.a. von erheblichem Wohnungsleerstand betroffen sind, die Umwidmung der bestehenden Wohnnutzung zur Nutzung für öffentliche Zwecke bzw. in einem Fall für die vollständige Aufgabe der Grundstücksnutzung vorgesehen. Daraus resultierten Fragenstellungen, wie z.B.:

- Können die Stadtumbaukonzepte Ansprüche auf Planungsschäden auslösen?

- Bedarf es für die Umwidmung von Baulandflächen in öffentliche Nutzung der Sicherung in Bebauungsplänen?
- Kann es als gesichert gelten, dass die erforderlichen Anpassungen des Flächennutzungsplanes keinen planerischen Eingriff im Sinne des § 42 BauGB darstellen?

Hieraus erwächst also insbesondere für die Kommunen das Erfordernis, sowohl **nutzungs- als auch planungsadäquate Bodenwerte** in den für den Stadtumbau vorgesehenen Gebieten bereits im Zuge der Planung zu kennen, um die möglichen Konsequenzen wertmäßig berücksichtigen zu können.

2.2.2 Argumentationsgrundlage zur Maßnahmendurchführung

Der Gesetzgeber hat empfohlen, dass für die Umsetzung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte nach § 171c BauGB zur Durchführung der Maßnahmen städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB (als verfahrenstechnisch einfachste Methode) abgeschlossen werden. Dies setzt ein konsensuales Verhalten, d.h. die Einsicht bzw. das Interesse der betroffenen Eigentümer zum Vertragsabschluss voraus.

Allerdings hat sich gezeigt, dass gerade private Eigentümer häufig **Wertvorstellungen** haben, die wegen der vorhandenen Leerstandssituation unangemessen

⁷ Kleiber, W.; Wertermittlung und Stadtumbau, in: Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft Heft vhw-FW 6, 12/2003, Seite 306.

sind. Die Kommunen haben festgestellt, dass dadurch mögliche Investitionen verhindert werden.⁸ Außerdem ist bereits abzusehen, dass vielerorts die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ins Stocken gerät und gefährdet wird, weil die Transparenz des örtlichen Wertniveaus nicht gegeben ist. Unter den genannten Gesichtspunkten erscheint es deshalb an vielen Stellen hilfreich zu sein, den Eigentümern zu einer sachgerechten Einschätzung ihrer Immobilienwerte zu verhelfen, um sie zu einem konsensualen Verhalten (Vertragsabschluss) zu bewegen. Grundstücksübergreifende Wertermittlungen im Rahmen der Maßnahmedurchführung erscheinen dafür besonders geeignet.

Beispiel Luckenwalde:

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckenwalde ist ein Projekt mit der Zielstellung integriert, private Eigentümer, "die inaktiv nicht modernisierten Wohnraum leer stehen lassen bzw. keine Markterfolge erzielen oder keine Chancen sehen", zur Aufgabe der Grundstücke zu bewegen. Als Hindernis für einen geplanten Aufbau eines Immobilienpools hat sich gezeigt, dass "passive private Anbieter in der Regel einen Immobilienbestandswert annehmen, der weit über dem möglichen Ertragswert liegt und auch langfristig nicht zu erreichen ist (Vermögensfiktion)".

Ergänzt wird das Erfordernis **maßnahmebezogener Bodenwerte** durch die Verpflichtung der Planungsinstitute gegenüber dem Fördermittelgeber, die Maßnahmen im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu rechtfertigen und zu plausibilisieren. An dieser Stelle wird eine Wechselwirkung zwischen allen Akteuren deutlich, wobei den Verantwortlichen in der Stadtplanung die Rolle des „Interessenvermittlers“ zukommt. Für die Entscheidung zur Vergabe von Fördermitteln wird vorausgesetzt, dass deren Einsatz und die vertragliche Gegenleistung des Empfängers in einem adäquaten Verhältnis stehen. Dieses Anliegen ist auch vom Fördergeldgeber eindeutig zum Ausdruck gekommen.⁹

2.2.3 Kontext zu weiteren Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht

Den Gemeinden bleibt die Option offen, die Gebietskulissen des Stadtumbaus u.a. sanierungsrechtlich nach §§ 136 ff BauGB abzuwickeln, sofern sich die angestrebte Konsensualstrategie nicht umsetzen lässt. Des Weiteren gibt es in der Praxis häufig räumliche Überlagerungen bzw. Überschneidungen unterschiedlicher Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts. Dabei ist in den meisten Fällen die Stadtumbau-Förderkulisse auf förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete übertra-

⁸ vgl.: Ermittlung von Bodenwerten, in: a.a.O.(Fn.6), Seite 69.

⁹ hierzu im Rahmen der Sitzungen: Hr. Bußmann, MIR – Abteilung Fördermittel für Stadtumbau im Land Brandenburg. kritisch dazu: der Sächsische Rechnungshof im Jahresbericht 2005, Seite 170 ff.

gen worden. Die daraus resultierenden unterschiedlichen Rechtsfolgen (Erhebung von Ausgleichbeträgen etc.) lassen eine inhaltliche Trennung der Maßnahmen sinnvoll erscheinen, obwohl die Änderungen der Rahmenbedingungen, auf die die Stadtumbau-Förderkulisse reagiert, durchaus eine Modifikation der Sanierungsziele implizieren kann.

Beispiel Luckenwalde:

Der Gutachterausschuss der Stadt Luckenwalde hat jährlich über besondere Bodenrichtwerte für zwei innerstädtische Sanierungsmaßnahmen zu beraten, die 1995 von der Stadtverwaltung förmlich beschlossen wurden. Seit 2001 werden in Luckenwalde Stadtumbaukonzepte erarbeitet. Einen Beschluss zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen fasste die Stadtverwaltung im Mai 2002. Demnach bestand die Situation, dass innerhalb laufender Sanierungsmaßnahmen die Notwendigkeit zu weitreichenden Umgestaltungen der Stadt unter veränderten Rahmenbedingungen erkannt und entsprechende Maßnahmen vorbereitet wurden.

Stadtumbaumaßnahmen sind in großen Teilen der Stadt Luckenwalde vorgesehen. Die Sanierungsmaßnahmen stellen sich dabei als Stadtentwicklungsschwerpunkte innerhalb der Gesamtmaßnahme Stadtumbau dar. Für die rechtskonforme Anwendung des besonderen Städtebaurechts müssen die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Maßnahmegebieten erfasst werden. Diese bilden sich zurzeit aber noch nicht in den (wenigen) Kauffällen ab.

Aus diesen Tatbeständen erwächst die Erkenntnis, stadumbaubezogene Bodenwerte in Anlehnung an die im BauGB definierten Anfangs- und Endwerte zu ermitteln. Diese Erkenntnis wird durch zwei weitere Faktoren bestärkt:

So hat Reuter¹⁰ die Notwendigkeit von **Bodenordnungsmaßnahmen** untersucht und dabei festgestellt, dass gerade mittels städtebaulicher Umlegung ein Ausgleich gegenläufiger Interessen der Eigentümer hergestellt werden kann. Die Anwendung sei laut Reuter insbesondere für Umstrukturierungsgebiete zu empfehlen.

Eine weitere entscheidende Herausforderung bei der Umsetzung des Stadtumbaus stellt der **Vorteils- und Lastenausgleich** dar, der im § 171c BauGB als wesentlicher Gegenstand der städtebaulichen Verträge hervorgehoben wurde. Ursache hierfür sind die unterschiedlichen Einbindungen der Wohnungsunternehmen und Privaten bei der Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen, wodurch besondere Belastungen oder auch Wettbewerbsvorteile für einzelne Eigentümer entstehen. In diesem Zusammenhang wird u.a. hinterfragt, inwiefern sich die Maßnahmen auf die Wertverhältnisse der näheren Umgebung auswirken, wie z.B. auf Nachbargrundstücke. Zum Ausgleich der Disparitäten sind finanzielle Ausgleiche zwischen den Akteuren im Gespräch. Als Maßstab zur sachgerechten Vertei-

¹⁰ Reuter, F., Bodenordnung bei Stadtumbau und Stadtrückbau; in: FORUM, Sonderheft Stadtumbau 01/2004, Berlin, 2004, Seit 10 ff.

lung der Vorteile und Lasten müssen die herrschenden Wertverhältnisse auf Grundlage marktgerechter maßnahmebezogener Bodenwerte abgebildet werden. Dies wird gerade dann wichtig, wenn der Erlass von Alt-schulden nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz AHG wirtschaftlich ausgewogen berücksichtigt werden soll.

2.2.4 Erfüllung kreditwirtschaftlicher Vorgaben

Darüber hinaus ergeben sich Anlässe zur Bodenwertermittlung aus der Verknüpfung des Verkehrswertes i. S. d. § 194 BauGB zu anderen Rechtsbereichen, wobei der Verkehrswert als Ausgangsgröße zur Bemessung zugrunde gelegt wird. Im Wesentlichen besteht für den Stadtumbau die Verknüpfung des Verkehrswertes¹¹

- im Kreditwirtschaftrecht (als Beleihungswert) nach § 16 PfandBG und
- im Bilanzrecht nach § 253 HGB.

Durch den Rückbau bzw. Abriss baulicher Anlagen werden die Verkehrswerte der Immobilien stark beeinflusst, was entsprechende Auswirkungen auf die Bilanzen der Unternehmen und die für das Darlehen gegebenen Sicherheiten in Form der Immobilien hat. Der Kontext zur Wertermittlungspflicht stellt sich wie folgt dar:

Die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern bewerten ihre Grundstücke und Gebäude nach den handelsrechtlichen Vorschriften

¹¹ in Anlehnung an Kleiber, W. in: Kleiber/ Simon/ Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Köln, 2002, Seite 95 ff.

ten durch Fortschreibung der DM-Eröffnungsbilanz. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass für alle nach dem Handelsgesetzbuch HGB aufgestellten **Bilanzen** eine Abschreibungspflicht auf den so genannten niedrigen beizulegenden Wert (i. d. R. den Verkehrswert) zum Abschlussstichtag gilt. Insbesondere bei dauerhafter Wertminderung wird im § 253 HGB geregelt, dass Vermögenswerte, für die mehrere Wertansätze in Frage kommen, mit dem niedrigsten Wert zu bilanzieren sind. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GdW¹² hat sich mit den Bewertungsfragen aufgrund des zurzeit bestehenden strukturellen Leerstands und dem vorgesehenen Abriss in den Stadtumbaugebieten beschäftigt und dazu Stellung bezogen.

Bewertungstechnisch ergibt sich die Notwendigkeit der Bodenbewertung dadurch, dass Grundstück und Gebäude bei der Bilanzierung von Anlagevermögen als zwei Vermögensgegenstände anzusehen sind. Dabei ist zu beachten, dass auf den Bodenwert sowohl die strukturellen Zustandsmerkmale als auch die Marktverhältnisse durchschlagen.

Des Weiteren zeigt sich als wesentliches Umsetzungshemmnis des Stadtumbaus, dass die Banken bei der **Prolongation von Krediten** und Darlehen zurückhaltend agieren¹³. Die Buchwerte der Woh-

¹² Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW), Stadtumbau Ost – Ausgewählte Fragen der praktischen Umsetzung, Arbeitshilfe 39, Berlin, 2002, Seite 87.

¹³ Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IFS), Fortschritte und Hemmnisse beim

nungsunternehmen werden dabei zunehmend kritisch hinterfragt und eine marktgerechte Wertermittlung entsprechend der kreditinstitutionellen Rechtsvorschriften angestrebt. Die Frage nach Bodenwerten stellt sich durch folgenden Zusammenhang:

Nach den einschlägigen Beleihungsgrundsätzen / Wertermittlungsanweisungen dient zur Ermittlung und Festsetzung des **Beleihungswertes** nach § 16 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) der Verkehrswert nach § 194 BauGB als Höchstgrenze. Danach darf die Höhe des Beleihungswertes den Wert nicht übersteigen, der sich *“bei vorsichtiger Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung... der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt.“* Bei der Festsetzung des Beleihungswertes sind die dauernden Eigenschaften und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

Im Rahmen kreditwirtschaftlicher Immobilienwertermittlung haben sich die Sachverständigen *"permanent am Markt zu orientieren"*. Eine turnusmäßige Überprüfung ist nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditbearbeitung erforderlich, zumal eine direkte Abhängigkeit des Beleihungswerts vom Verkehrswert besteht.

Deshalb sind die Banken zur Erfüllung ihrer vorgegebenen Aufgaben maßgeblich auf die Bestimmung sachgerechter Vermögenswerte angewiesen. Hier verdeutlicht sich die Bedeu-

tung marktkonformer Bodenwerte als Eingangsgröße für die Wertermittlungen, die sowohl die Perspektiven der Grundstücke als auch die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen berücksichtigen sollten.

2.2.5 Zum Bedarf an Bodenwerten

Aus den Bewertungsanlässen lässt sich also neben der obligatorischen Ermittlung von Bodenrichtwerten auch das Erfordernis der Abschätzung maßnahmebedingter Bodenwerte erkennen – ggf. bietet sich die Beauftragung zur **Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte** i.S.d. § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB an. Für die nachfolgende Systematisierung der Bewertungsfragen im Stadtumbau werden diese in Abgrenzung zu den ausgleichsbetragsrelevanten Anfangs- und Endwerten begrifflich als **Start-** und **Zielwerte** definiert.

Der **Startwert SW** erfasst qualitativ die Zustandssituation vor Aufnahme der Stadtumbaumaßnahmen. Seine Abschätzung ermöglicht die Abgrenzung der durch die Stadtumbaumaßnahme beeinflussten Bodenwertentwicklung gegenüber der allgemeinen bzw. der durch andere Maßnahmen bedingten Bodenwertentwicklung. Als Qualitätsstichtag bietet sich der Beginn der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) an, da ab diesem Zeitpunkt für einzelne Gebiete mit der Durchführung besonderer städtebaulicher Maßnahmen gerechnet werden kann. Da der Startwert die städtebauliche Situation eines Grundstücks oder Stadtgebietes vor Beginn einer Stadtumbaumaßnahme widerspiegelt, ist zu erwarten, dass dieser Wert wegen

Vollzug des Stadtumbau Ost – Unternehmensumfrage, Endbericht, Berlin, 2004, Seite 22 ff.

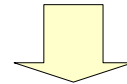
des eingetretenen Substanz-, Funktions- und Strukturverlustes deutlich unter dem allgemeinen Bodenrichtwertniveau liegt.

Für den **Zielwert ZW** ist die planungsadäquate Grundstücksqualität nach Abschluss der Stadtumbaumaßnahmen anzuhalten. Eine begriffliche Trennung von den im besonderen Städtebaurecht definierten Anfangs- und Endwerten liegt darin begründet, dass letztere nur im Zusammenhang mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB Verwendung finden. Diese Möglichkeit der Refinanzierung besteht in Stadtumbaugebieten prinzipiell nicht.

Die maßnahmebedingten Bodenwerte (Start- und Zielwert) beziehen sich stets auf denselben Wertermittlungstichtag und könnten sowohl grundstücks- als auch gebietsbezogen ermittelt werden.

Anlässe zur Wertermittlung

- Prüfung von Planungsschäden
- Argumentationsgrundlage zur Maßnahmendurchführung
- Kontext zu Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht
- Erfüllung bilanztechnischer bzw. kreditwirtschaftlicher Vorgaben



Bedarf an Bodenwerten

- Aktualisierung der Bodenrichtwerte
- maßnahmebezogene Bodenwerte (nutzungs- und planungsadäquat)

3 Leitlinien als Lösungsansätze spezieller Bewertungsfragen

Die Stadt Luckenwalde legte ein Papier mit folgenden Fallbeispielen mit Fragen zur Auswirkung auf die Bodenwerte vor:

Stadt Luckenwalde

- Innerstädtische Umbaumaßnahme mit dem Ziel der Schaffung öffentlicher Räume ([Ordnungs-], Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen)
- Innerstädtische Umbaumaßnahme zur Schaffung einer öffentlichen Durchwegung und Vernetzung von Grundstücken ([Ordnungs-], Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen)
- Verlegung eines im Sanierungsgebiet gelegenen Straßenzugs durch Abriss einzelner Gebäude. Langfristige Verfolgung der Neugestaltung des öffentlichen Raums ([Ordnungs-], Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen)

Hoher Wohnungsleerstand, hoher Modernisierungsbedarf und struktureller Qualitätsverlust werden als Begründung für die bereits durchgeführten Abrisse und geplanten Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen angeführt.

Die sich aus den vorgelegten Fällen ergebenden Fragen an den Gutachterausschuss lauteten:

1. Auswirkungen der geplanten Umbaumaßnahmen auf die Bodenwerte der Nachbargrundstücke;
2. Auswirkungen der Unterschutzstellung (Denkmalschutz) von Gebäuden auf die Entwicklung eines Quartiers;
3. Wertvor- oder -nachteile, die sich aus der Beräumung einzelner Grundstücke ergeben. Lassen sich Wertunterschiede der Grundstücke miteinander "in Ausgleich bringen"?
4. "Neue" Verfahrensweise bei Stadtumbaugebieten in Gebieten mit laufenden Sanierungsmaßnahmen;
5. "Neue" Verfahrensweise bei Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Stadtumbaugebieten.

In einem round-table-Gespräch mit Vertretern der Gemeinde Luckenwalde, des MIR, des Sanierungsträgers und des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming wurde versucht, sich den gestellten Fragen an Hand von Thesen zu nähern. Im Rahmen des Planspiels wurden diese Thesen unter Einarbeitung der Diskussionsbeiträge fortgeschrieben und mit Vertretern aus Rathenow und anderen Gemeinden weiter diskutiert. In Rathenow konnte auch die Wohnungswirtschaft eingebunden werden. Diese Gespräche verfolgten das Ziel, Grundlagen für die Beantwortung der gemeindlichen Anfragen und künftigen Bewer-

tungsaufgaben der Gutachterausschüsse zu legen.

3.1 Stadtumbaukonzepte sind informelle Planungen, die sich bezüglich des Rückbaus kurzfristig, in Bezug auf Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen i.d.R. nur mittelfristig umsetzen lassen.

Die gesetzlich verfügte Planungskonkretisierung geschieht „im Vorfeld der Bauleitplanung“. Die Vorlage von Stadtumbaukonzepten ist Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln. Daneben dienen sie als Grundlage konsensualer und öffentlich-rechtlicher Regelungen. Stadtumbaukonzepte sind Grundlage für die kommunale Finanzierungsplanung, sie sind verbindliche Planungsinstrumente für die gemeindlichen Planungsstellen. Es ist zu beobachten, dass sich Investoren an Stadtumbaukonzepten dann orientieren, wenn diese im Falle von Aufwertungsmaßnahmen mit Förderbewilligungen verknüpft werden.

3.2 Rahmenbedingungen wie Förderbestimmungen, kommunale Unterhaltungspflichten und wirtschaftliche Rücksichten beeinflussen die Umsetzung von Stadtumbaukonzepten.

Grundsätzlich gilt, dass bei Abrissmaßnahmen die Fördermittel zu je 50 % von Bund und Ländern aufgebracht werden. Für Aufwertungsmaßnahmen ist eine Dreiteilung zwischen Bund, Ländern und Kommunen vorgesehen. Da die Kommunen den Eigenanteil für Aufwertungsmaßnahmen häufig nicht aufbringen können, werden der Abriss und das Brachlegen von

Grundstücken begünstigt.

Zudem entscheiden sich die Kommunen eher für Flächenabriss als für den Rückbau oder Abriss einzelner Gebäude. Im letzteren Fall müssen die öffentliche Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Infrastruktur weiter gewährleistet werden. Diese Vorgehensweise deckt sich durchaus mit dem allgemeinen Ziel des Stadtumbaus, den zukünftigen Erschließungsaufwand der Städte zu verringern und die baulichen Nutzungen in innerstädtischen Lagen zu konzentrieren. Die Sorge um den Erhalt der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und deren wirtschaftlicher Sanierung wirkt sich ebenfalls auf Art und Umfang der Maßnahmen aus. Auch hierbei gilt, dass Rückbau und Entschuldung gegenüber Gebäudesanierung oder Neubau regelmäßig Vorrang genießen.

3.3 Die Festlegung eines Gebiets zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus durch Satzung erhöht die Rechts- und Planungssicherheit und begünstigt die Investitionsbereitschaft.

Eine Durchführungssicherungssatzung impliziert das Vorhandensein eines Entwicklungskonzepts und Planungen über die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Einzelmaßnahmen. Gemeinsam mit dem satzungsgemäßen Recht der Gemeinde über die Verhinderung von städtebaulich ungewünschten Maßnahmen werden damit perspektivische Aussagen über die beabsichtigte Stadtentwicklung untermauert.

3.4 Der Bodenwert wird sich insbesondere durch Änderung des verbindlichen Planungsrechts oder durch tatsächliche Änderung der Lagefaktoren verändern.

Bei Stadtumbaumaßnahmen wird die verbindliche Bauleitplanung regelmäßig zugunsten informeller Planungen zurückgestellt. Dementsprechend stützt sich die Wertermittlung entweder auf das bestehende Planungsrecht oder aber sie beurteilt das avisierte Planungsrecht perspektivisch. Hierzu bedarf es aber einer hinreichenden Konkretisierung, d. h. Wertprognosen können i.d.R. erst dann verlässlich erstellt werden, wenn das neue Planungsrecht mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist.

Die Lagefaktoren beschreiben die Auswirkung der Umgebung auf das zu bewertende Grundstück. Die Umgebungsstruktur kann sich im Laufe einer Maßnahme verändern, sofern die Ziele und Zwecke der Maßnahme rechtlich und tatsächlich umgesetzt werden.

Auch für die Anrechenbarkeit von zu erwartenden Umgebungsveränderungen bedarf es einer hinreichenden Planungssicherheit, die nicht zwangsläufig von der Planreife einer verbindlichen Bauleitplanung abhängig ist. So kann die Umsetzung konsensualer Strategien auf der Grundlage von Stadtumbauverträgen und auf der Basis von Stadtumbaukonzepten sowohl lagebezogene Nutzungs- als auch Qualitätsänderungen bewirken.

3.5 Bodenpreise verändern sich nicht auf Grund informeller Planungen (Stadtumbaukonzepte), sondern durch Reaktion des Marktes auf die Umsetzung städtebaulicher Planung.

Auch wenn städtebauliche Konzepte neben Rückbaugebieten Erhaltungs- und Aufwertungsgebiete ausweisen und damit Perspektiven für die Entwicklung der Gemeinde darstellen, bleiben diese Planungen i.A. zunächst ohne Auswirkung auf den Bodenmarkt. Auf Grund der wirtschaftspolitisch angespannten kommunalen Situation sind Eigentümer wie Investoren nicht bereit, qualifizierte städtebauliche Planungen grundsätzlich als umsetzbar zu bewerten. Hierbei ist auch beachtlich, dass bei Aufwertungsmaßnahmen die Gemeinden ein Drittel der Finanzmittel selbst stellen müssen. Für Kommunen stellen sich Flächenabriss finanziell günstiger dar.

Mit Reaktionen auf den Bodenmarkt kann erst dann gerechnet werden, wenn die Inhalte der erlassenen Stadtumbausatzungen von den Marktteilnehmern als realistisch und umsetzbar angesehen werden.

3.6 Stadtumbauverträge können sich auf Grund der darin enthaltenen Vereinbarungen und Verpflichtungen auf den Bodenwert auswirken.

Die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers, die beschlossenen (Rückbau-) Maßnahmen in Gänze zu realisieren und finanziell zu sichern, schafft eine gewisse Planungssicherheit. Dies gilt auch für den kommunalen Zustimmungsvorbehalt bei Veräußerung, die allgemeine Zweckbindung und die Verpflichtung, bei allen Maß-

nahmen die Ziele des Stadtumbaukonzeptes zu beachten. Auch der Verzicht auf planungsschadensrechtliche Ansprüche kann als Planungs- und Gestaltungshilfe für die Kommune betrachtet werden. Alle Regularien sind geeignet, den Grundstückszustand konkret zu fassen und die Grundstücksentwicklung beschreibbar zu machen.

3.7 Kurzfristige Auswirkungen auf den Bodenmarkt sind bei unverändertem Planungsrecht weder bei flächenhaftem noch bei punktuelltem Rückbau zu erwarten.

Eine desolante städtebauliche Situation wird nicht allein durch Abriss behoben. Soweit keine Bauleitplanung vorgesehen ist, bleibt es zwar beim alten Planungsrecht, die stadträumliche und strukturelle Wertkomponente kann sich aber nach dem Abriss sogar noch verschlechtern. Dies wird der Fall sein, wenn z.B. die sozialen Daten (Sozialstruktur, Altersdurchschnitt usw.) nicht durch Aufwertungsmaßnahmen verbessert werden.

Es kann damit gerechnet werden, dass eine Bodenwertminderung dann eintritt, wenn mit dem Gebäudeabriss auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen beseitigt werden. Hierdurch wird der Rückfall in eine niedrigere Entwicklungsstufe bewirkt.

3.8 Das Lagepotential (Nachnutzungsmöglichkeiten) von Stadtumbauflächen stellt ein prägende Bodenwertkomponente dar.

Das Bodenwertniveau wird gebiets- oder grundstücksbezogen durch die Aussicht auf qualifizierte bauliche Nachnutzungen (z. B.

individueller Wohnungsbau oder Gewerbe) geprägt. Entsprechend wird für Grundstücke, in denen nichtbauliche bzw. öffentliche Nutzungen vorgesehen sind, ein Werteverfall zu Buche schlagen. Hier wird i.d.R. ein Verlust der Baulandqualität eintreten. Realisierte Zwischennutzungen „drücken“ warzeitbedingt den nachnutzungsadäquaten Bodenwert.

3.9 Bei der Anwendung deduktiver Verfahren zur Bodenwertermittlung ist es erforderlich, sich an realistischen Nutzungsszenarien zu orientieren.

Sofern für Flächen in Stadtumbaugebieten eine Bauerwartung eingeschätzt werden kann, muss bei der Bodenwertermittlung auf eine tatsächlich zu erwartende Nachnutzung abgestellt werden (z.B. die in der Bauleitplanung avisierte Nutzung). Wertbestimmend wird sein, ob für die angehaltene Nutzung eine entsprechende Nachfrage des Grundstücksmarktes festzustellen ist.

An dieser Stelle sind die Sachverständigen herausgefordert zu beurteilen, unter welchen Bedingungen Zielnutzungen die Bodenwerte tatsächlich beeinflussen und ab wann der Markt unverbindliche Planungen antizipiert.

3.10 Sofern Stadtumbaumaßnahmen für Gebiete beschlossen werden, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, sollten maßnahmebedingte Bodenwerterhöhungen der jeweiligen Maßnahme voneinander unterschieden werden.

Dies wird insbesondere dann erforderlich sein, wenn die Gemeinden einen Nachweis über maßnahmebezogene Fördergelder führen müssen.

Nach §171a BauGB können Stadtumbau-maßnahmen ergänzend oder anstelle von sonstigen Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht durchgeführt werden. Mit Bezug auf diesen Paragraphen wird im Land Brandenburg überwiegend die Auffassung vertreten, dass Fördergelder aus dem Stadtumbauprogramm durchaus für das Erreichen von Zielen und Zwecken der Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden dürfen. „Sofern sich aus den Untersuchungen zum Stadtumbau notwendige Änderungen der Sanierungsziele ergeben, und diese unter Beachtung von §139 [3] BauGB entsprechend geändert werden, sind die Auswirkungen auf die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ebenfalls zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind lediglich stadtumbaubedingte Bodenwertsteigerungen denkbar, die nicht in die Ausgleichbetragsermittlung einfließen. Für die Einschätzung, welche konkreten Maßnahmen zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen und damit im klassischen Sanierungsverfahren zu möglichen Ausgleichsbeträgen führen, ist es jedoch unerheblich, über welche Förderprogramme diese Vorhaben finanziert werden, sofern die Förderung zum Zweck der Sanierungsdurchführung gewährt wird.“¹⁴

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass das Baugesetzbuch nur für Sanierungs-

und Entwicklungsmaßnahmen eine Ausgleichsbetragshebung vorsieht. Die Abschöpfung möglicher, durch eine Stadtumbau-maßnahme bewirkter Bodenwerterhöhungen ist vom Gesetzgeber, möglicherweise aufgrund der konsensualen Ausprägung der Durchführung des Stadtumbaus, nicht beabsichtigt.

¹⁴ MIR, Referat 21

4 Systematisierung der Bewertungsinstrumente im Stadtumbau

4.1 Umgang mit Bodenwerten in der aktuellen Bewertungspraxis

Im Rahmen des Planspiels wurden verschiedene Gutachterausschüsse gebeten, zu bewertungsrelevanten Fragen und dem Handlungsbedarf bezüglich der Bodenwertermittlung Stellung zu nehmen. Dieser Anfrage folgten u.a. die Gutachterausschüsse Havelland (Rathenow) und Brandenburg an der Havel.

Beispiel Brandenburg/ Havel (Stadtumbauvertrag):

Der Gutachterausschuss erstellte ein Verkehrswertgutachten für ein bebautes Grundstück in einem Stadtumbaugebiet, für das der punktuelle Abbruch von Mietwohnhäusern auf der Grundlage von Stadtumbauverträgen gemäß § 171c BauGB mit anschließender Nutzung als öffentliche Grünfläche mit grundsätzlich 25-jähriger Zweckbindung vorgesehen ist. Eine bauliche Nutzung wird auch innerhalb dieses Zeitraumes nicht generell ausgeschlossen (z.B. dienstleistungsorientierte und soziale Bauten, Eigentumswohnungen). Zur Einschätzung des Bodenwertes wurde der Bodenrichtwert für die umgebenden Wohnbauflächen herangezogen (drei- bis fünfgeschossig, geschlossene Bebauung), der nachweislich auch für dienstleistungsorientierte Bauflächen gezahlt wurde.

Als erster Ansatz wurde der Bodenwert als Bauerwartungsland mit 25% vom Wert des umliegenden Baulandes angegeben. Vergleichsweise wurde der Bodenrichtwert über den Zeitraum der Nutzungsbeschränkung diskontiert.

Aus der vorgestellten Vorgehensweise ergibt sich Klärungsbedarf für folgende Sachverhalte:

- Inwiefern kann es sachgerecht sein, bei der Bodenwertermittlung auf eine bauliche Nutzung abzustellen, die zum Wertermittlungsstichtag nicht nachgefragt wird?
- Stützen sich die beratenen Bodenrichtwerte auf eine ausreichend fundierte Datengrundlage, so dass sie als Vergleichswerte geeignet und begründbar sind?

Der Gutachterausschuss des Landkreises Havelland verfasste einen Bericht zur Bodenwertermittlung am Beispiel der Stadt Rathenow und bezog in diesem Zuge gleichzeitig Stellung zu bewertungstechnischen Fragen, die im allgemeinen Zusammenhang mit dem Stadtumbau stehen¹⁵.

¹⁵ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland, Bericht zur Bodenwertermittlung im Zusammenhang mit Stadtumbaumaßnahmen in der Stadt Rathenow, 2005

Beispiel Rathenow:

Der Gutachterausschuss im Landkreis Havelland hat die Bodenwertermittlung für ausgewählte Stadtumbaugebiete in der Stadt Rathenow vorgenommen. Bei der Wertermittlung wurde grundlegend zwischen einem Bodenwert vor und nach dem Abbruch unterschieden.

Der Bodenwert vor dem Abbruch ergab sich laut Ausführungen als Liquidationswert.

Der Bodenwert nach dem Abbruch wurde in Abhängigkeit unterschiedlicher Nachnutzungs-Szenarien eingeschätzt. Für die Nutzung der Flächen mit Geschosswohnungsbau wurde aufgrund des gegebenen Überangebots ein 50%-iger Abschlag als Marktanpassung vorgenommen.

Auch an dieser Stelle bleiben nach Ansicht des OGA einige Fragen offen:

- Wie können Abschläge zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) nicht nur pauschal, sondern auch nachvollziehbar und begründbar gestaltet werden?
- Welche Szenarien sind bei der Bodenwertermittlung marktkonform anzuhalten (vorhandene Nutzung, Planung oder wirtschaftlich vernünftigste Nutzung etc.)?
- Warum sind Bodenwerte mit den Zuständen vor bzw. nach dem Abbruch zu unterscheiden?

Auf Grund der beschriebenen Vorgehensweise der Gutachterausschüsse und den daraus resultierenden offenen Fragen sieht der Obere Gutachterausschuss das Erfordernis, die für Bodenwertermittlung relevanten Aspekte des Stadtumbaus systematisch zu beschreiben. Dies gilt sowohl für die Rahmenbedingungen als auch die Begriffe und Verfahrenszusammenhänge. Diese Zielstellung des Planspiels wurde im Rahmen einer Diplomarbeit¹⁶ unterstützt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden im Oberen Gutachterausschuss diskutiert sowie Vereinfachungen und Weiterentwicklungen angeregt. Nachfolgend werden die Ergebnisse in drei Stufen präsentiert:

- **Präsentation eines Erklärungsmodells als Grundgerüst zur Verdeutlichung der Aufgabenstellungen, Begrifflichkeiten und Lösungsvorschläge,**
- **Vorstellung von Verfahren zur Bodenwertermittlung beim Stadtumbau,**
- **Anwendung der Bewertungsansätze bei stadtumbau-typischen Fallkonstellationen.**

¹⁶ Matz, A., Diplomarbeit am Lehrstuhl Bau- und Planungsrecht, BTU Cottbus, 2005

4.2 Erklärungsmodell zur Charakterisierung des Stadtumbaus

Die Bodenwertentwicklung im Zusammenhang mit Stadtumbaumaßnahmen hängt von besonders zahlreichen Einflussgrößen ab, die qualitativ und quantitativ ineinander greifen. Zum besseren Verständnis der Abhängigkeiten wird nachfolgend ein Modell vorgestellt, in dem die Entwicklung der Bodenwerte in einem Gebiet über einen längeren Zeitraum betrachtet wird. Dabei wird die Dauer einer besonderen städtebaulichen Maßnahme in diesem Gebiet in den Rahmen der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung gestellt.

Mit Hilfe des Modells lassen sich nicht nur die Einflussgrößen auf die Bodenwerte verdeutlichen, sondern auch die Problempunkte der Bodenwertentwicklung in diesem Zeitraum darstellen. Darüber hinaus eignet sich das Modell als methodisches Gerüst für die Vorstellung verschiedener Fallkonstellationen und die Ableitung geeigneter Verfahren für die Abschätzung der Bodenwertentwicklung innerhalb von Stadtumbaumaßnahmen.

4.2.1 Einflussgrößen auf die Bodenwertentwicklung

Zunächst gilt, dass jedes Gebiet als Bestandteil eines städtischen Raums durch Veränderungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen geprägt wird. Deren Auswirkungen schlagen sich in der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung nieder. Diese wird wesentlich durch die gemeindliche Handhabung der allgemeinen Rechtsinstitute des Baugesetzbuches mitbestimmt. In den Fällen größerer städtebaulicher

Entwicklungsstörungen bietet das besondere Städtebaurecht Gestaltungsmittel zur Beseitigung dieser Missstände. Die bisher gesetzlich verankerten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind seit 2004 um die Stadtumbaumaßnahmen erweitert worden. Im Sinne des Städtebaurechts handelt es sich jeweils um flächenhafte, dem Allgemeinwohl dienende Gesamtmaßnahmen, die zeitlich begrenzt sind.

Die Unterscheidung der städtebaulichen Entwicklungen ist in Abb. 1 dargestellt. Die durch besondere städtebauliche Maßnahmen nach dem BauGB bewirkte Entwicklung - gelb unterlegt - ist zeitlich begrenzt, wobei deren Beginn als Zeitpunkt 1 (i. d. R. der Stichtag des Durchführungsbeschlusses vorbereitender Maßnahmen) und deren Abschluss (i. d. R. Tag der förmlichen Aufhebung einer Satzung) als Zeitpunkt 2 definiert werden.

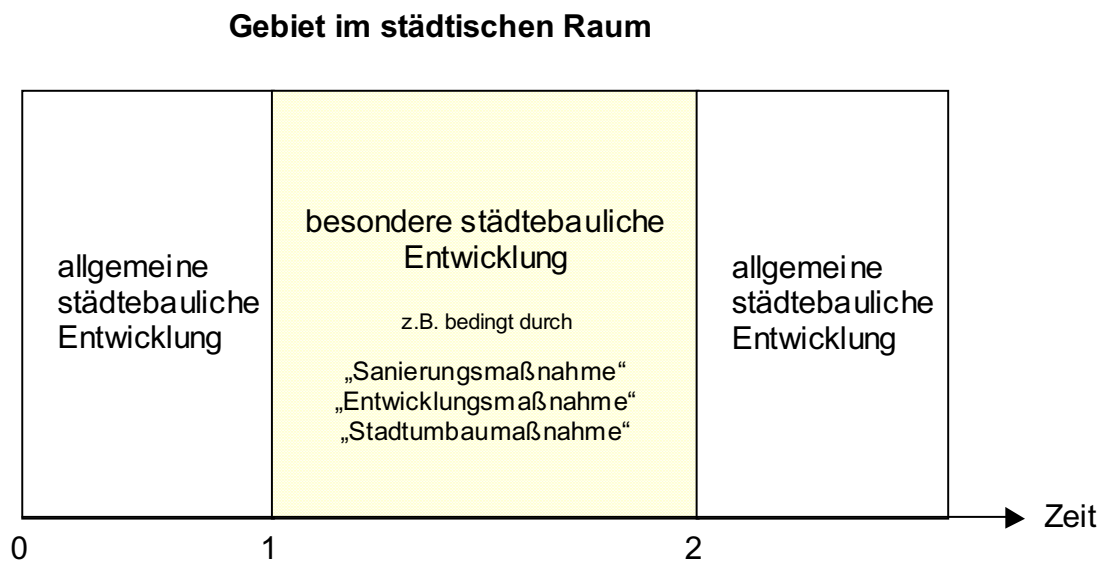


Abb. 1: Unterscheidung der städtebaulichen Randbedingungen

Die Entwicklung der Bodenwerte ergibt sich daraus, wie der Grundstücksmarkt auf private oder öffentliche Maßnahmen reagiert. Definitionsgemäß werden die Bodenwerte grundstücksbezogen in erster Linie durch die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sowie umgebungsbezogen durch die Lagequalität bestimmt. Außerdem unterliegen die Bodenwerte einer konjunkturrell bedingten Entwicklung. Zum besseren Verständnis der zustandsbezogenen Werteeinflüsse wird in den nachfolgenden Erläuterungen zunächst eine Konstanz der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unterstellt.

Die Bodenwertentwicklung eines Grundstücks oder eines Gebietes hängt wesentlich davon ab, ob ein planungsrechtlicher Eingriff zur Veränderung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung führt. Die vorbereitende und insbesondere die ver-

bindliche Bauleitplanung nach dem BauGB ist dementsprechend auch ein wesentliches Gestaltungsmittel zur Umsetzung der jeweiligen städtebaulichen Ziele von Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht.

Erfolgt beispielsweise ein planungsrechtlicher Eingriff zu einem beliebigen Zeitpunkt 3, etwa durch Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan, wobei die Zulässigkeit von Art und Maß einer baulichen Nutzung verändert werden soll, so kann die Bodenwertentwicklung einen anderen Verlauf nehmen, als dies ohne Einsatz des verbindlichen Planungsrechts der Fall wäre.

Die Auswirkung auf den Bodenwert findet sich in der folgenden Darstellung (siehe Abb. 2) - beispielhaft für eine Herabzonung - wieder. Fall a stellt den Verlauf der Bodenwertentwicklung ohne planungsrechtliche Veränderung, Fall b die mögliche Auswirkung des Planungseingriffs nach Aufstellungsbeschluss und Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes. Dabei reagiert der Markt im Vertrauen auf die Umsetzung ei-

nes B-Plans regelmäßig schon vor dessen Planreife bzw. Festsetzung. Entsprechend unterschiedlich sind in den Fällen a und b die über die Maßnahmezeit 1-2 zu erwartenden **Auswirkungen auf den Bodenwert**, die nachfolgend mit **dBW** bezeichnet werden.

wertverbesserung als Auswirkung von strukturverbessernden Eingriffen verdeutlicht, mit der einer angenommenen Abwärtsentwicklung des Bodenwertes vor der Maßnahme entgegengewirkt wird.

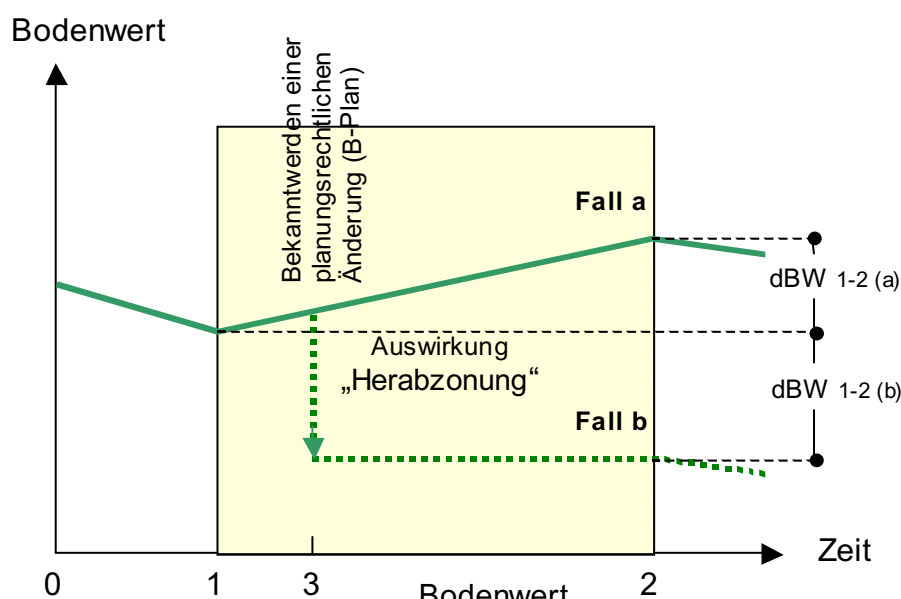


Abb. 2: Auswirkungen der Maßnahme: Faktor Planungsrecht

Von noch größerer Bedeutung für die Entwicklung des Bodenwertes, innerhalb von Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht, sind jedoch die Ordnungs- und Baumaßnahmen, mit denen Substanz- und Funktionsschwächen eines Gebietes behoben werden sollen. Dadurch wird in den Gebieten regelmäßig eine Strukturverbesserung, ggf. auch eine Verbesserung der allgemeinen stadträumlichen Lageeinschätzung erreicht. In Abb. 3 wird beispielhaft die maßnahmebedingte Lage-

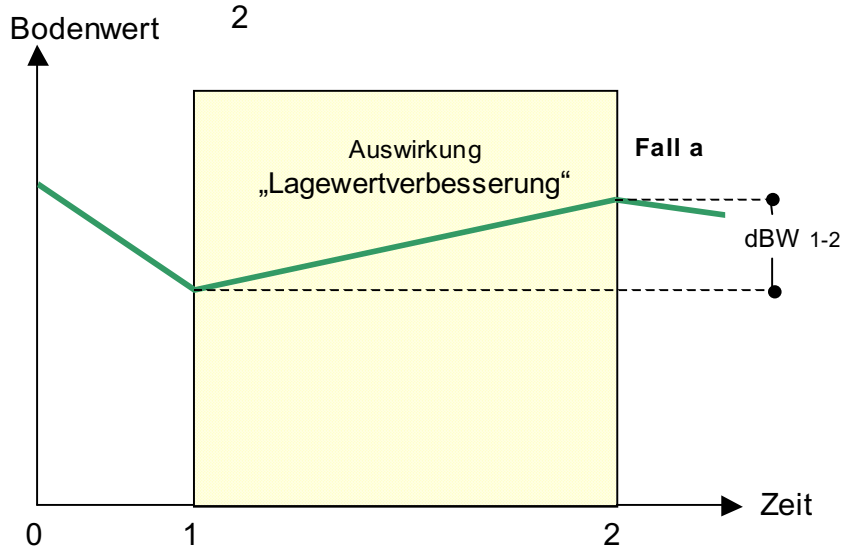


Abb. 3: Auswirkung der Maßnahme: Faktor Lagewert

Der in den Grafiken dargestellte Wertrückgang bis zum Zeitpunkt 1 spiegelt demzufolge einen qualitativen Wertverfall in einem

Gebiet wider, der möglicherweise erst zum Zeitpunkt 1 erkannt und bewertet werden kann. Dieser ist somit auch Indikator für das Erfordernis besonderer städtebaulicher Maßnahmen. Die Wertänderung im Zeitraum 1-2 ist auch hier analog als Auswirkung dBW der Maßnahmendurchführung zu verstehen. Gemäß dieser Definition entspricht dBW_{1-2} der strukturbedingten Bodenwertveränderung, die neben den Auswirkungen wegen planungsrechtlicher Eingriffe in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen relevant ist¹⁷.

4.2.2 Maßnahmenüberschneidungen

In vielen Gemeinden finden sich Beispiele dafür, dass in einzelnen Gebieten verschiedene besondere städtebauliche Maßnahmen nach dem BauGB durchgeführt werden, wobei diese sich räumlich und zeitlich überschneiden oder sogar decken. So ist am Beispiel der Stadt Luckenwalde bereits angedeutet worden, dass Stadtumbaumaßnahmen in bestehende Sanierungsgebiete integriert werden oder Sanierungsmaßnahmen für Stadtumbaugebiete beschlossen werden. An dieser Stelle ergeben sich

die unter 3.10 skizzierten Fragestellungen zur rechtskonformen Abschöpfung von maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen¹⁸. Zur Veranschaulichung ist in der folgenden Abbildung modellhaft angeführt, wie ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (Zeitraum der Durchführung a-e) um Stadtumbaumaßnahmen im Zeitraum s-z erweitert worden ist. Die Bodenwertentwicklung folgt modellhaft der Darstellung in Abb. 4:

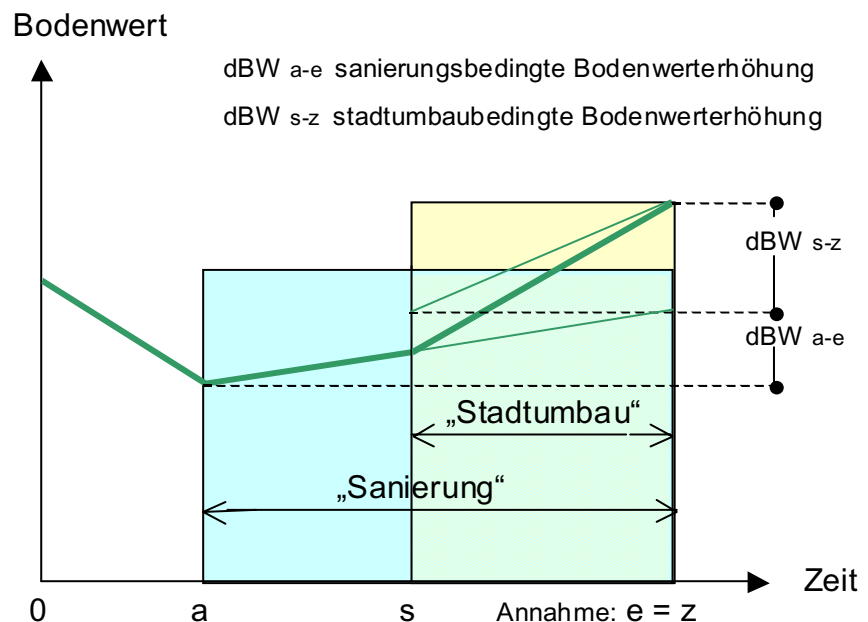


Abb. 4: Überlagerung von Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen

Danach wäre dBW_{a-e} die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte, dBW_{s-z} die durch die Stadtumbaumaßnahme bedingte Bodenwerterhöhung.

¹⁷ Dieses Modell gilt sowohl für konjunkturell bedingte aufwärts- als auch für abwärtsweisende Preisentwicklungen.

¹⁸ Im Zeitraum s-e wären somit abschöpfungsfähige von nicht abschöpfungsfähigen maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen zu unterscheiden.

4.2.3 Stadtumbaubezogenes Modell zur Bodenwertentwicklung

Die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen lässt sich grundlegend in Rückbau und Aufwertung unterscheiden. Ziel ist die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen, um die betroffenen Gebiete von ihrem erheblichen Funktionsverlust loszulösen. Dabei sollen die baulichen Anlagen nach § 171 a Abs. 3 BauGB entweder erhalten bleiben (insbesondere Altbaubestände in Kerngebieten) oder nicht bedarfsgerechte Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Rückbau ist für Gebäude vorbehalten, die einer anderen Nutzung nicht mehr zugeführt werden können, wobei die nach dem Rückbau entstandenen Freiflächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt oder mit letzterem verträglich zwischengenutzt werden sollen. Einige wesentliche Aspekte finden sich in (Abb. 5) wieder:

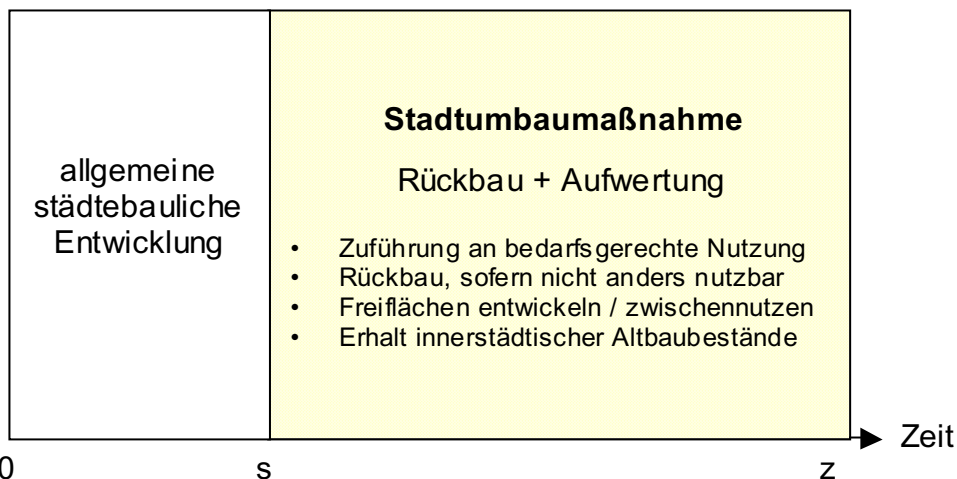


Abb. 5: stadtumbaubezogene Veränderungen der baulichen Nutzung

Durch die stadtumbaurelevanten Bewertungsanlässe (siehe 2.2) werden die Gut-

achterausschüsse verstärkt vor die Aufgabe gestellt,

- **Bodenrichtwerte entsprechend der tatsächlichen Gebietsqualitäten und Marktverhältnisse zu ermitteln sowie**
- **im Bedarfsfall Bodeneckwerte SW / ZW entsprechend der Qualitäten vor / nach der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen anzugeben.**

Diese Bodenwerte werden in Abb. 6 dem Modell zugeordnet. Um eine systematische Anwendung von Fallbeispielen mit dem Modell zu unterstützen, wird der gesuchte korrigierte Bodenrichtwert nachfolgend BRWk bezeichnet (grün gekennzeichnet). Es wird angenommen, dass sich der Bodenrichtwert BRWk vom regelmäßig ermittelten Bodenrichtwert BRW unterscheidet

(vgl. Abb. 7). Die bereits eingeführten Bezeichnungen der Eckwerte Startwert SW (blau) und Zielwert ZW (rot) werden konsequent beibehalten. Hintergrund dieser Vorgehensweise ist der Umstand, dass die Bodenwertentwicklung im Zeitraum einer Stadtumbaumaßnahme nicht durch gesetzlich definierte Werte fixiert ist. In der Praxis sind daher gerade die Bodenwerte zu Be-

halten. Hintergrund dieser Vorgehensweise ist der Umstand, dass die Bodenwertentwicklung im Zeitraum einer Stadtumbaumaßnahme nicht durch gesetzlich definierte Werte fixiert ist. In der Praxis sind daher gerade die Bodenwerte zu Be-

ginn und zum Abschluss einer Stadtumbaumaßnahme unsicher. Diese „Eckwerte“ werden deshalb außerhalb der Begrifflichkeiten des Baugesetzbuches als Start- und Zielwerte geführt.

Zu beachten ist, dass die Wertermittlung stets auf einen bestimmten Zeitpunkt wst , den Wertermittlungstichtag, abstellt. Für diesen Zeitpunkt wird auch die Qualität des gesuchten Bodenrichtwerts BRW_k zugrunde gelegt. Da konjunkturelle Einflüsse, d.h. die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bisher unberücksichtigt blieben, können **maßnahmebedingte Bodenwertveränderungen dBW** in Abb. 6 direkt abgelesen werden. In Anlehnung an Abb. 3 bewirkt die Stadtumbaumaßnahme im dargestellten Szenario eine kontinuierliche Wertsteigerung; die zum Zeitpunkt z (Abschluss der Maßnahmen) mit dBW_{s-z} am größten ist.

Zusätzlich wird in der folgenden Abbildung 7 als schwarze Linie die Entwicklung der Bodenrichtwerte nachgezeichnet, wie sie von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung der allgemeinen konjunkturellen Einflüsse regelmäßig ermittelt wird. Entsprechend der Kritik an den bestehenden Bodenrichtwerten wird der **Differenzbetrag** zwischen **ermitteltem Bodenrichtwert** und einem gesuchten, im Hinblick auf den Stadtumbau **marktgerechten Bodenrichtwert zu einem beliebigem Wertermittlungstichtag wst** mit $dkwst$ bezeichnet. Mögliche, zum Zeitpunkt wst bereits erkennbare Auswirkungen der Stadtumbaumaßnahmen auf den Bodenwert werden mit **dBW_{s-wst}** bezeichnet (siehe Abb. 7).

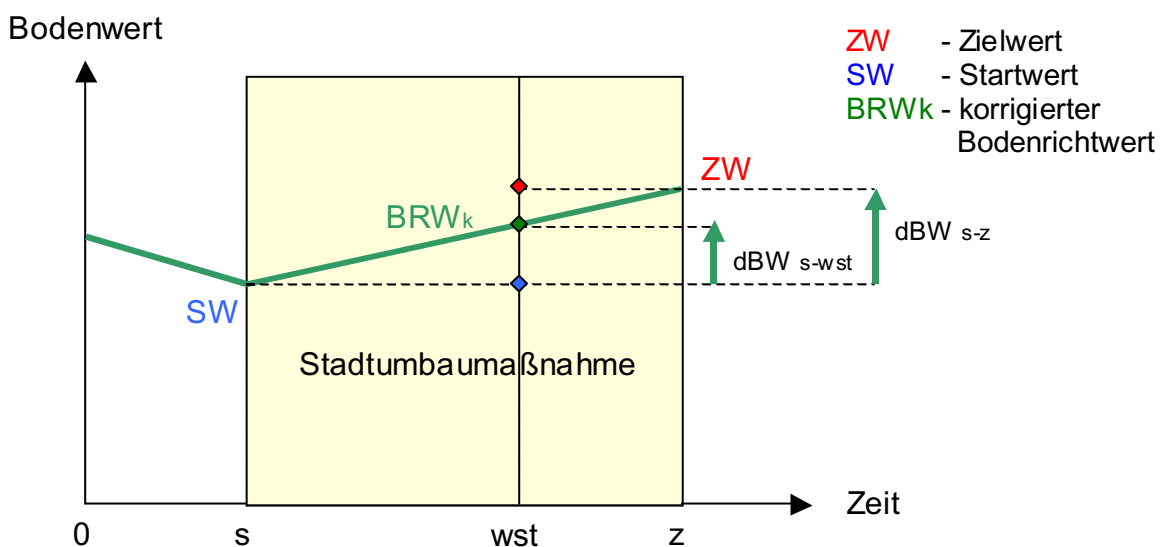


Abb. 6: Darstellung der gesuchten Bodenwerte im Modell

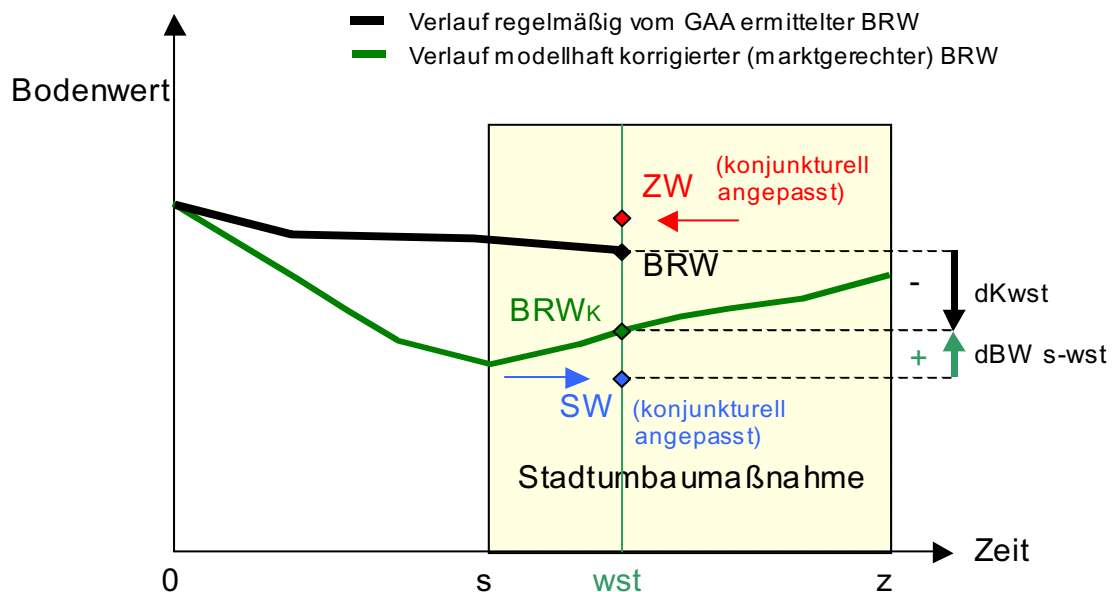


Abb. 7: Schaubild zur Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenwertdifferenz dk erklärt sich aus den gebietsweisen Struktur- und Funktionsverlusten, deren Ausmaß i.a. die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen begründen. Die Berücksichtigung von dk führt regelmäßig zu einer Anpassung des Bodenrichtwertes „nach unten“.

Einige Problempunkte lassen sich aus dem Schaubild Abb. 7 unschwer erkennen. Dies betrifft zunächst den Unterschied eines ermittelten Bodenrichtwertes BRW ohne Beachtung von besonderen städtebaulichen Umständen zu einem Bodenrichtwert BRW_k, bei dem die qualitativ festgestellten wertbildenden Faktoren auch quantitativ berücksichtigt werden. Es liegt auf der Hand, dass eine solche Wertdifferenz vom Gutachterausschuss sorgfältig untersucht und nachvollziehbar bewertet werden muss.

Am deutlichsten zeigt sich der Wertrückgang dk zum Zeitpunkt s (Abb. 8). Wie bereits angedeutet, beruht dieser Zustand auf einer besonderen Marktsituation, die sich insbesondere für die Teilmärkte des Geschosswohnungsbaus in Plattenbauweise und innerstädtischer Randbebauung darstellt. Diese Situation ist durch einen deutlichen Marktverfall gekennzeichnet. Als Ursachen des Marktverfalls gelten wirtschaftlich begründete Migrationsschübe und eine negative demografische Entwicklung. Die Situation spiegelt sich an der wirtschaftlichen Misere der Wohnungsunternehmen und wird u.a. am hohen Leerstand sowie den funktionalen und strukturellen Verlusten in den betroffenen Gebieten sichtbar.¹⁹ Faktisch fungierten diese Zustandsmerkmale als Auslöser für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen.

¹⁹ dazu auch: Reinhardt, Bodenwertermittlung in Rück- und Umbaugebieten, in: FORUM, Sonderheft Stadtumbau 01/2004, Berlin, 2004, Seite 27.

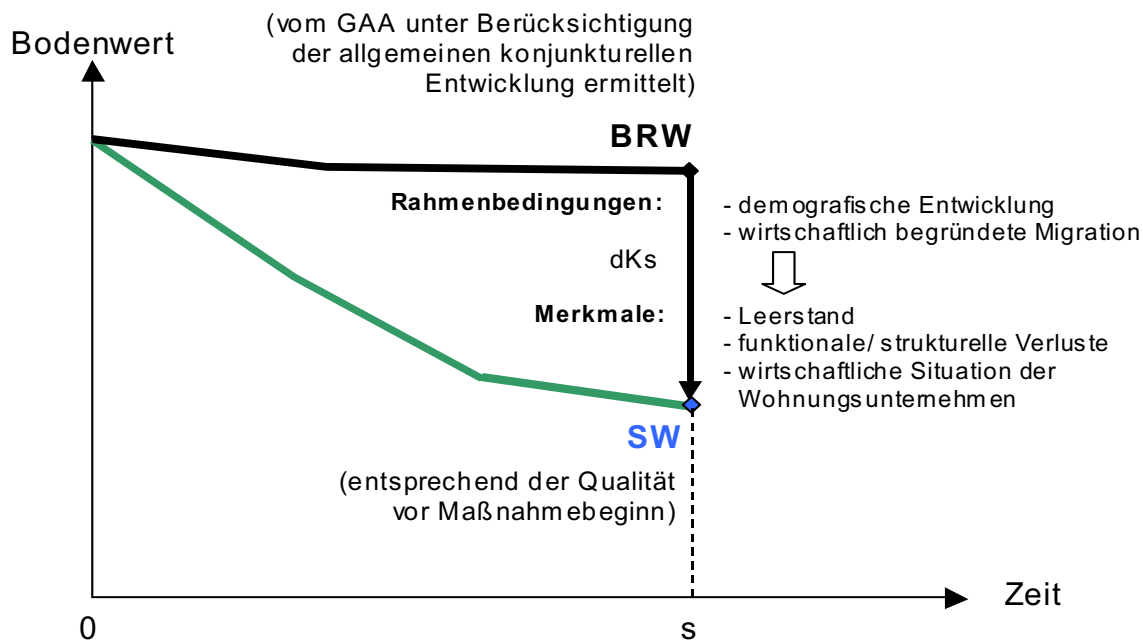


Abb. 8: Zustandsbeschreibung vor Maßnahmebeginn

Eine andere Problemstelle besteht zum Zeitpunkt z , nach Beendigung der Maßnahme. Sofern der Wertermittlungsstichtag wst mit z zusammenfällt, lässt sich der Wertunterschied relativ leicht durch Auswertung von Marktdaten ableiten. In der Planungsphase oder für die Vorbereitung von städtebaulichen Verträgen, die auch finanzielle Regelungen enthalten, werden die Abschätzungen allerdings weit vor Abschluss der Maßnahme benötigt. Auch hierbei ist der Gutachterausschuss aufgefordert, seine Wertabschätzung nicht pauschal, sondern unter Beachtung der jeweiligen wertprägenden Faktoren vorzunehmen. Ob in jedem Fall die gesetzlich verlangte hinreichende Planungssicherheit gegeben ist, muss der Gutachterausschuss entscheiden. Möglicherweise lassen sich die Zielwerte für einen bestimmten Zeitraum auch nur temporär unter der Annahme der Umsetzbarkeit der gemeindlichen Strukturkonzepte abschätzen.

Schließlich sind verlässliche Aussagen über die Wertentwicklung während der Maßnahme zu treffen. Wie oben aufgeführt, sind bei der Bodenwertermittlung alle städtebaulichen Maßnahmen auf ihren grundstücks- und umgebungsbezogenen Einfluss auf den Bodenwert zu untersuchen. Dies trifft sowohl für die Ableitung von Bodenrichtwerten als auch für die Ermittlung von grundstücksbezogenen Bodenwerten zu. Die Problemstellungen für die Wertermittlung im Stadtumbau ergeben sich interessanterweise aber zunächst nicht, wie zumeist bei den Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, aus den strukturellen lageverbessernden Maßnahmen, sondern aus den direkten Einwirkungen der Gemeinden auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

4.2.4 Stadtumbauspezifische Fallunterscheidungen

Um einen Überblick über die Entwicklungsmöglichkeiten der Bodenwerte in Stadtumbaugebieten geben zu können, werden im Folgenden Fallunterscheidungen zusammengestellt. Dabei ist zu unterscheiden, in welcher Art und Weise die bestehende Nutzung geändert wird. Dies kann auf Grundlage der integrierten Stadtumbaukonzepte durch Schaffung neuen Planungsrechts oder weitere Anwendung von Planersatzbestimmungen (§ 34, § 35 BauGB) geschehen. Hier kommt auch die konsensuale Grundausrichtung der Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 c BauGB zum Tragen, die von Regelungsmöglichkeiten im Rahmen von Stadtumbauverträgen zwischen den Beteiligten ausgeht.

Dazu sei angemerkt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in den überwiegend unbeplanten städtischen Gebieten vor der Umsetzung der Maßnahmen nach § 34 BauGB richtet. Durch flächenhaften Rückbau (inklusive der Erschließung) können diese zum Außenbereich nach § 35 BauGB werden, sofern die Umgebungsprägung eine bauliche Nachnutzung ausschließt. Dies betrifft insbesondere die Randlagen. Außerdem kann der Innenbereichscharakter auch durch entstehende Freiflächen nach punktuelltem Rückbau innerhalb eines Wohngebietes verloren gehen. Unter dem Aspekt der Auswirkung auf die Bodenwerte muss jedoch der verbindlichen Festsetzung in Bebauungsplänen als Bewertungsgrundlage Vorrang eingeräumt werden, da sich der Markt gewöhnlich daran orientiert.

Eine erste Fallunterscheidung bilden reine Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen, bei denen die baulichen Anlagen unverändert bleiben und auch die ausgeübte Nutzung zu Wohnzwecken beibehalten wird. Hier bedarf es keiner planungsrechtlichen Veränderung. Einen zweiten Fall stellt der vollständige Gebäuderückbau dar, der i.d.R. mit einfachen Renaturierungsmaßnahmen gekoppelt wird (Fall 2). Die Umsetzung wird vorwiegend informell auf vertraglicher Basis geregelt. Sollen Funktions- und Substanzverbesserungen in den Wohngebieten nachfragegerecht bewirkt werden, sind häufig Änderungen im Maß der baulichen Nutzung vorzunehmen (Fall 3). Dafür sind insbesondere der Teilrückbau oder die Neubebauung nach vorangegangener Freilegung in Zusammenhang mit Neuordnung kennzeichnend. Für Letzteres sind verbindliche baurechtliche Regelungen unerlässlich. Änderungen in der Nutzungsart (Fall 4) treten dann auf, wenn entweder die vorhandenen baulichen Anlagen einer anderen Nutzung zugeführt werden können oder nach vollständigem Rückbau neue Nutzungsperspektiven eröffnet werden. Dies geht i.d.R. mit Neuordnung und -erschließung einher. Unter dem Aspekt einer umfeldbezogenen Aufwertung sieht die Stadtumbauplanung auch Umwidmungen zur öffentlichen Nutzung z.B. als Grünanlage (Fall 5) vor. Die Sicherung öffentlicher Nutzungen wird nicht zwangsläufig durch verbindliche Bauleitplanung erfolgen, um mögliche Übernahmeverlangen von Eigentümern oder die Geltendmachung von Planungsschäden gegenüber der Gemeinde auszuschließen.

Flächen mit nicht mehr nutzbaren Wohngebäuden, die potentiell für andere Nutzungen geeignet sind, werden nach der Freilegung durch Zwischennutzungen vorgehalten (Fall 6), bis sie in die städtebauliche Entwicklung einbezogen werden können. Sofern allerdings auf absehbare Zeit kein Potential für andere qualifizierte Nutzungen festgestellt werden kann, verbleibt nur die Einbindung in die Aufwertungsmaßnahmen, z.B. durch Herstellung naturnaher Bereiche. Wie oben erwähnt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Fall nach den Planersatzbestimmungen.

Auf Grundlage der vorgenommenen Differenzierung ergeben sich folgende stadtumbau-spezifische Fallkonstellationen:

Umsetzung des Stadtumbaus	
Fall	Nachnutzungsmöglichkeiten
1	Fortführung der ausgeübten Nutzung
2	Aufgabe der baulichen Nutzung
3	Änderung im Maß der baulichen Nutzung
4	Änderung in der Art der baulichen Nutzung
5	Nutzung zu öffentlichen Zwecken
6	(zeitlich begrenzte) Zwischen-nutzung

Tab. 1: Konstellationen zur Fallunterscheidung

Ungeachtet der einschneidenden Eingriffe in Art und Maß der baulichen Nutzung bildet die Lagequalität die Haupteinflussgröße auf den Bodenwert. Es ist gerade so, dass die oben aufgeführten Fälle in unterschiedlicher Art und Weise eine Veränderung der Lagewertigkeit bewirken. So kann die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes an Stelle einer Plattenbausiedlung die stadträumliche Qualität des Gesamtstandorts beeinflussen. Weiterhin wird durch die begleitenden öffentlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen die strukturelle Standortqualität wesentlich verändert. Wie bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wirken sich insbesondere Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen positiv auf die Umgebungsqualität aus. Dadurch kann sich die Lagequalität verändern. Auch der Rückbau beeinflusst in Abhängigkeit von der Intensität und der bewirkten Funktionsänderung seine Umgebung. Daraus folgt, dass sämtliche Maßnahmen auch auf deren umgebungsbezogenen Einfluss zu untersuchen sind.

Soll also eine Bodenwertveränderung innerhalb einer Stadtumbaumaßnahme festgestellt werden, sind geeignete Verfahren sowohl für die Erfassung der grundstücksbezogenen als auch für die Bemessung der umgebungsbezogenen Auswirkungen der Maßnahmen einzusetzen.

4.3 Vorstellung von Verfahren zur Bodenwertermittlung

Die WertV schreibt für die Ermittlung von Bodenwerten die Anwendung des Vergleichswertverfahrens vor. Da die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus i.d.R. zu den kaufpreisarmen Lagen gehören, lassen sich allerdings nur schwer geeignete Vergleichswerte finden.

Für die Ermittlung der benötigten Bodenwerte, insbesondere der Bodenrichtwerte (vgl.2.2), sind demzufolge alternative Verfahren zu erproben, um die Wertermittlungen begründbar gestalten zu können. In der o.g. Diplomarbeit wurden drei verschiedene Verfahrensansätze hinsichtlich ihrer Eignung für den Stadtumbau untersucht.

4.3.1 Deduktiver Ansatz (Verfahren I)

Deduktive Bewertungsmethoden zeichnen sich dadurch aus, dass man sich an einer zukünftigen Nutzung orientiert. Methodisch betrachtet könnte in Anlehnung an das vorgestellte Modell ein Bodenrichtwert bzw. der Startwert für eine Stadtumbaumaßnahme aus dem Zielwert abgeleitet werden. Vorreiter dieser Überlegungen sind Dieterich und Koch²⁰, die zur Ermittlung von Bodenwerten in Rückbaugebieten die Anwendung eines Kalkulationsverfahrens unter fiktiver Annahme einer künftigen, bestmöglichen Nutzung vorgeschlagen haben. Das Verfahren erscheint allerdings für die Ermittlung von gebietsbezogenen Bodenwerten und zonalen Eckwerten aufgrund der

Berücksichtigung von gebäudespezifischen, nur sehr unsicher einschätzbaren Parametern, nur bedingt geeignet. Deshalb soll methodisch die **Kalkulation für werdendes Bauland** auf ihre Eignung im Stadtumbau erprobt werden. Dabei müssen ggf. anfallende Entwicklungskosten und ein Erschließungsflächenanteil zur Realisierung der Nachnutzungen in Abzug gebracht werden. Beim Verfahren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$R = (B - E) \times (1 - \{f/100\}) \times (1/q^n)$$

wobei:

B = Baulandwert

(erschließungsbeitragsfrei)

R = Rohbaulandwert

E = Entwicklungskosten (bezogen auf das Netto-Bauland)

f = Flächenabzug (Erschließungsflächenanteil in Prozent)

q = 1 + p/100, wobei p = Liegenschaftszinssatz in Prozent

n = Wartezeit in Jahren.

Nach den eingeführten Begrifflichkeiten des Modells entspricht der Rohbaulandwert den gesuchten Größen SW bzw. BRWk; der Baulandwert dem Zielwert ZW. Vor der Diskontierung über die Wartezeiten ns für den Startwert bzw. nb für den Bodenrichtwert müssen in die Berechnung gegebenenfalls aufzuwendende Entwicklungskosten und ein Abzug für Erschließungsflächen berücksichtigt werden. Die verfahrensspezifische Funktion lautet im Allgemeinen:

$$SW = ZW \times (1/q^{ns}) \text{ bzw.}$$

$$BRWk = ZW \times (1/q^{nb})$$

²⁰ Dieterich, H. / Koch, J. in: Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau, a. a. O. Fn. 6, Seite 76 ff.

Die Methodik ist in der folgenden Abb. 9 schematisch mit den eingeführten Begrifflichkeiten dargestellt. Wesentliches Merkmal des Verfahrens ist, dass sich die zugrundeliegende Funktion gegen Null bewegt, wobei der Bodenwert aufgrund der zukünftigen Nutzung in Abhängigkeit von der Wartezeit durch die Diskontierung „abgeschwächt“ wird.

Die Ergebnisse SW und BRW_k können mit den zum jeweiligen Stichtag vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten BRW_s bzw. BRW_{wst} verglichen und interpretiert werden. Gegebenfalls sind die bestehenden Bodenrichtwerte durch Wertdifferenzen dK zu korrigieren.

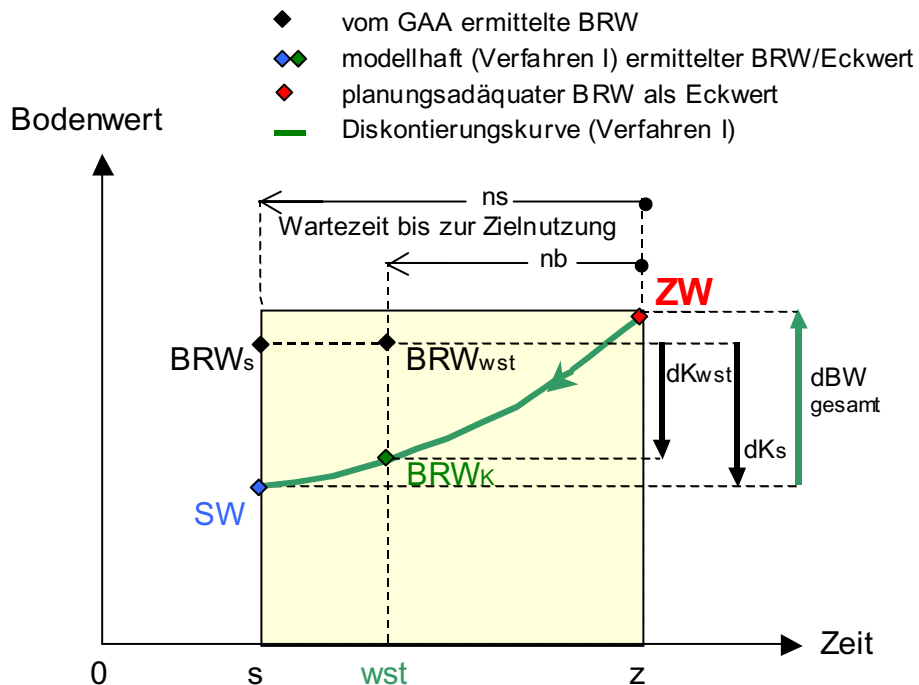


Abb. 9: Methodik des angewendeten deduktiven Verfahrens (I)

Die so ermittelbaren Bodenricht- bzw. Eckwerte beziehen sich auf einen **fiktiv unbebauten Zustand**. Es bleibt vom Sachverständigen einzuschätzen, ob potentielle Marktteilnehmer eine planungsadäquate Nachnutzung akzeptieren würden oder ob möglicherweise bei der Bewertung auf eine andere marktgerechtere Zielnutzung ZW abzustellen wäre.

Bezüglich der Anwendbarkeit des deduktiven Verfahrens ist anzumerken, dass in der Praxis in erster Linie Bodenwerte für die Entwicklungsstufen Bauland und Rohbauland nach diesem Verfahren abgeleitet werden. Für zukünftige Nichtbaulandflächen ist das Verfahren nicht verwendbar. Dementsprechend wird auf die Anwendung bei den Fallkonstellationen 2 und 5 (vgl. 4.2.4) verzichtet.

4.3.2 Bodenwert bei Nutzungsänderung (Verfahren II)

Als weiterer Ansatz zur marktgerechten Bemessung von Bodenwerten wurde ein zweites Verfahren unter Berücksichtigung von Abweichungen vom Maß der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung²¹ vorgeschlagen. Die Methode findet dann Anwendung, wenn eine Änderung planungsrechtlicher Gegebenheiten zu einem zukünftigen Zeitpunkt tatsächlich zu erwarten ist oder Art und Maß der realisierten Bebauung nicht der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung entsprechen und für die Dauer der Restnutzung nicht angeglichen werden können. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn die Bebauung als dauerhaft unwirtschaftlich anzusehen ist.²² Eingangsgrößen i.S.d. Modells sind deshalb nicht nur ein zukünftig erwarteter Bodenwert (Zielwert), sondern auch eine marktgerechte Wertannahme entsprechend der tatsächlichen Nutzung zum Zeitpunkt s und wst . Die Berechnung basiert auf der Funktion:²³

$$Ba = Bf + (Bu - Bf) \times 1/q^n \text{ wobei:}$$

Ba = aktueller Bodenwert

Bf = Bodenwert aufgrund realisierter Nutzung

Bu = Bodenwert aufgrund zulässiger bzw. lagetypischer Nutzung

q = $1 + p/100$, wobei p = Liegenschaftszinssatz in Prozent

n = Dauer der aktuellen Nutzbarkeit bzw. Restnutzungsdauer

Weil die Bodenwerte der realisierten Nutzung Bf zum Zeitpunkt s und wst unbestimmt sind, muss jeweils ein Ausgangswert angenommen werden. Modellkonform bietet es sich an, den jeweils zum Zeitpunkt s bzw. wst beratenden Bodenrichtwert, sofern dieser den Bodenwert der Bestandsnutzung zumindest näherungsweise repräsentiert, einzusetzen. Ferner entspricht im Modell der planungsrechtlich zulässige Bodenwert Bu dem zukünftig erwarteten Bodenwert ZW . Genau wie im Verfahren I orientiert sich dieser Ansatz am Zielwert, unabhängig davon, ob eine rechtsverbindliche Sicherung der Planungsabsichten erfolgt. Die an die eingeführten stadumbaurelevanten Begriffe angepasste Funktion muss lauten:

$$BRWk = BRWwst +$$

$$(ZW - BRWwst) \times 1/q^{nb} \text{ bzw.}$$

$$SW = BRWs + (ZW - BRWs) \times 1/q^{ns}$$

In den anschließenden Fallbeispielen wird für die Bodenwerte $BRWwst$ und $BRWs$ einheitlich der nächstliegende Bodenrichtwert (01.01.200x) eingesetzt. Dies ist eine Vereinfachung, um die Bodenwertentwicklung innerhalb einer Funktion darzustellen. Der Zusammenhang zwischen den Eingangsgrößen $BRWs$, $BRWwst$ und ZW zu den gesuchten Bodenwerten SW bzw. $BRWk$ ist in Abb. 10 grafisch umgesetzt.

²¹ Anm.: Seele, W. (Bodenwert und Städtebau – ausgewählte Schriften – ; aus: Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Bonn, 2002, Seite 82 ff.) bezeichnet den Bodenwert unter Berücksichtigung der Abweichungen aufgrund zu erwartender Nutzungsänderungen als "Aktuellen Bodenwert".

²² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, a.a.O. Fn.11, Seite 1098.

²³ siehe auch Gerardy / Möckel "Praxis der Grundstücksbewertung", lose Blattsammlung, Kapitel 1.3.7

Dabei wird im Stadtumbau häufig der Fall angenommen, dass der Bodenwert der Zielnutzung ZW niedriger ist, als der Bodenwert der Bestandsnutzung (BRWs bzw. BRWwst).

Es bleibt noch zu erwähnen, dass die Verfahrensanwendung nur sinnvoll ist, wenn durch die Stadtumbaumaßnahmen Nutzungsänderungen herbeigeführt werden. Dementsprechend findet die Methode für die Fallkonstellationen 1 und 6 (vgl. 4.2.4) keine Anwendung.

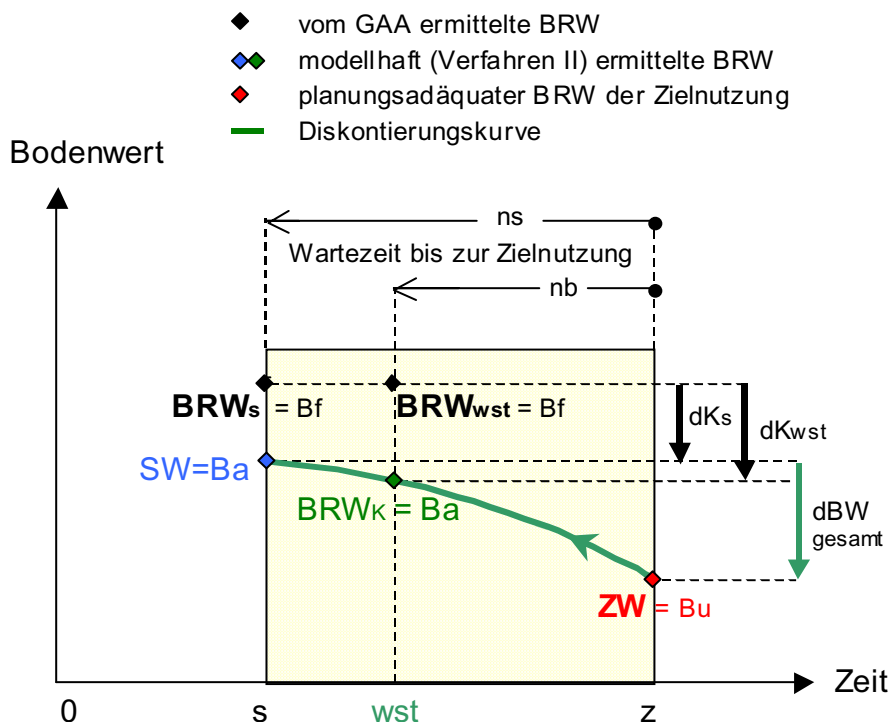


Abb. 10: Methodik der Bodenwertermittlung bei Nutzungsänderung (II)

Die gesuchte Korrekturgröße dK beschreibt also den Unterschied aus dem auf den Stichtag wst bzw. s bezogenen Bodenwert unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzungsänderung abzüglich der Bodenwerte der Altnutzung (bestehende Bodenrichtwerte):

$$dK_s = BRW_s - SW \text{ bzw.}$$

$$dK_{wst} = BRW_{wst} - BRW_k$$

4.3.3 Zielbaummethode (Verfahren III)

Bei der Zielbaummethode handelt sich um ein operatives Verfahren zur Berücksichtigung von Abweichungen i. S. des § 14 WertV, wobei die veränderliche Lagewertigkeit als wesentliche wertbeeinflussende Größe in Eigenschaftsgruppen und Bereichseigenschaften aufgegliedert, gewichtet und sachverständig bewertet wird. Im Ergebnis wird ein relativer, wertmäßig bestimmbarer Qualitätsunterschied²⁴ abgebildet. In der Praxis hat sich diese Anwendung des mittelbaren Vergleichswertverfahrens gerade bei der Begleitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Ermittlung maßnahmebedingter Bodenwertveränderungen bewährt.

Der Anteil des Lageeinflusses am Bodenwert muss für jedes Gebiet differenziert eingeschätzt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin beispielsweise hat für die Wohnnutzung in innerstädtischen Gebieten die Lagewertigkeit auf ca. 60 – 70 % eingeschätzt²⁵, der Gutachterausschuss in Leipzig hingegen auf 70-80 %. Diese Ansätze sind auch für Bodenrichtwertberatungen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt für anwendbar erachtet worden, wobei ein Lageeinfluss in kleineren Gemeinden bis zu 90 % vom Bodenwert realistisch sein kann.

Abb. 11 verdeutlicht den prinzipiellen Aufbau eines Zielbaums für die Nutzungsfunktion Wohnen. Der dargestellte Zielbaum diente in der Stadt Luckenwalde zur Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte und kann prinzipiell für Bewertungen in anderen Städten Anwendung finden.

²⁴ die Qualität entspricht i. d. R. dem Zustand des Bodens i. S. von § 3 WertV

²⁵ eingeschätzte Lagewertigkeit von 65 % für Wohnen; aus: GAA für Grundstückswerte im Land Berlin, Gutachten über strukturbedingte Bodenwerterhöhungen im Entwicklungsbereich „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“, Berlin, 1995

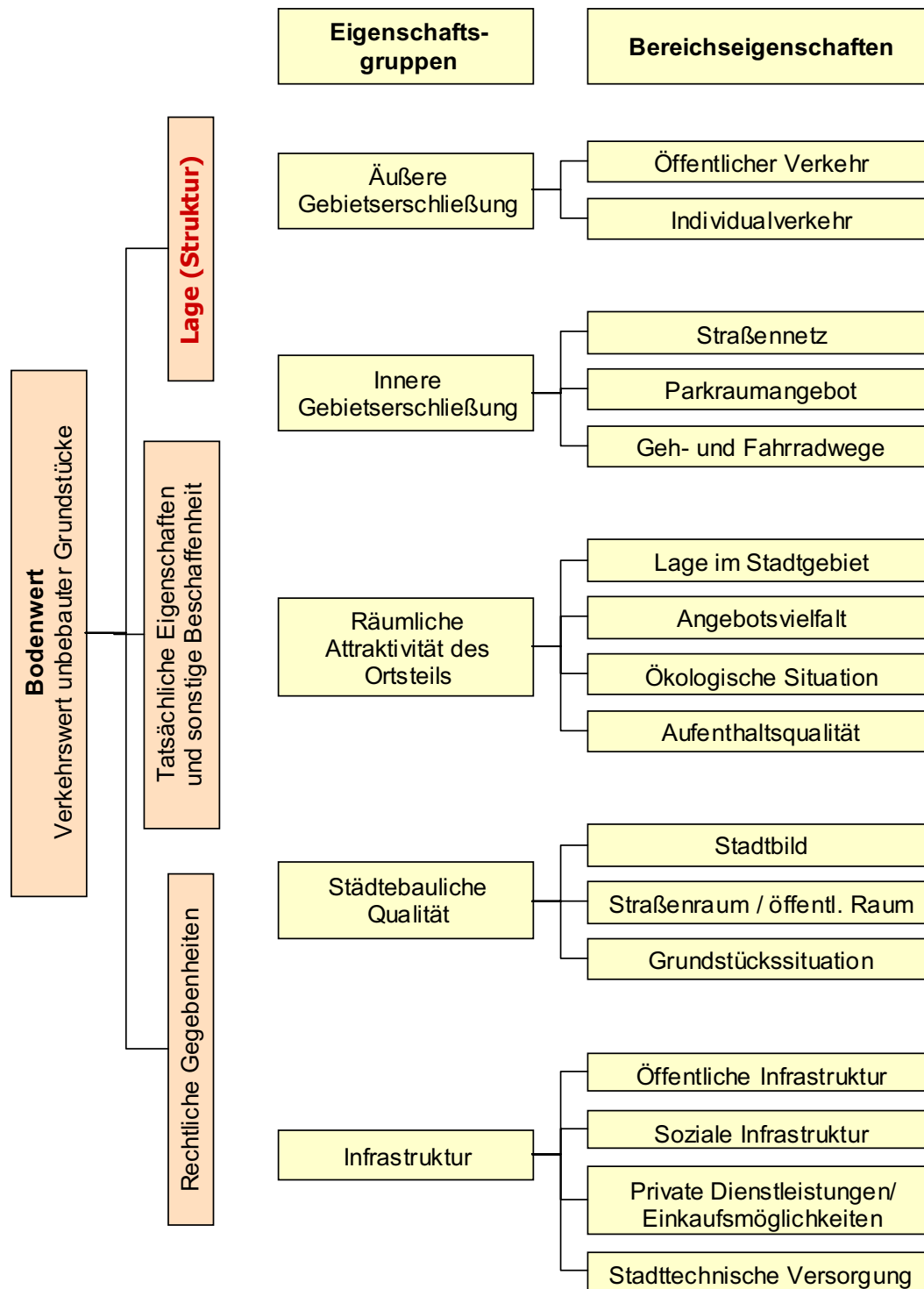


Abb. 11: Lagefaktoren mit möglichem Einfluss auf den Bodenwert (GAA Teltow/Fläming, 2004)

Die umgebungsbezogene Bodenwertkomponente lässt sich in Bereichseigenschaften und diese wiederum in Einzelkriterien unterteilen. Die Gewichtung der Merkmale ist nutzungsabhängig. Deshalb ist in allen Fällen, in denen sich durch den Stadtumbau eine veränderte Nachnutzung ergibt, zu überprüfen, ob neben der entsprechenden Wahl des Vergleichsgebietes auch ein modifizierter Zielbaum anzuwenden ist.

Es ist weiterhin zu überlegen, ob die Anwendung des Zielbaums prinzipiell zu einem sachgerechten Start- bzw. Bodenrichtwert führen kann. Voraussetzung für die Begründbarkeit der Ergebnisse des qualitativen Vergleichs bleibt, dass der Bodenwert des Vergleichsgebietes durch den Markt gesichert ist.

Außerdem müssen nach § 13 WertV neben den Lagefaktoren (siehe Abb. 11) die öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten (Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung) qualitativ übereinstimmen. Somit kommen nur Gebiete zum Vergleich in Betracht, die gleichartig bebaut und genutzt sind. Sofern kein vergleichbares Gebiet mit gesichertem Bodenwert herangezogen werden kann, wird vorgeschlagen, die Qualitätsänderung des Gebietes auf einen Zeitpunkt zu beziehen, an dem der Bodenwert noch marktgerecht war (z.B. BRW zum Zeitpunkt 0). Die resultierende Unterschied dk zwischen bestehendem Bodenrichtwert $BRWs$ bzw. BRW_{wst} und den qualitativ ermittelten Größen BRW_k und SW bleibt:

$$dK_s = BRW_s - SW \text{ bzw.}$$

$$dK_{wst} = BRW_{wst} - BRW_k$$

Mit zunehmendem Fortschritt des Stadtumbaus ist es sachgemäß, beim Qualitätsvergleich anstelle von BRW_0 auf die Zielnutzung ZW abzustellen, sofern die Umsetzung erfolgt ist. Die Bezugsmöglichkeiten sind in **Abb. 12** verdeutlicht.

Da die Schwierigkeit bestehen bleibt, die dem Vergleichsbodenwert zugrunde liegende Qualität konjunkturell dem aktuellen Wertermittlungsstichtag anzupassen, kann der vermutete Wertverfall dK nur indirekt durch Bewertung der Zustandsmerkmale (auch nicht sichtbarer) erfasst werden.

Der Vorteil der Zielbaummethode besteht darin, dass die Bodenwertermittlung unabhängig von der prognostizierten Qualität zum Zeitpunkt des Maßnahmeabschlusses ZW möglich ist. Kompliziert wird die Anwendung allerdings in den Fällen, wo Änderungen in der Nutzungsart zu erwarten sind oder bereits umgesetzt wurden, da dann eine modifizierte Zielbaumaufstellung erforderlich wird. Dies betrifft insbesondere die Bodenwerte, deren Qualitäten innerhalb der Maßnahmen einzuschätzen sind. Da im Gegensatz zu den anderen vorgestellten Bewertungsverfahren kein funktionaler Zusammenhang besteht, sondern Qualitätsunterschiede zwischen ausgewählten Stichtagen eingeschätzt werden, wird die modellhafte Bodenwertentwicklung gestrichelt angedeutet (Abb. 12). Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass im Rahmen einer Stadtumbaumaßnahme Zustandsverbesserungen bewirkt werden, die sich bodenwerterhöhend niederschlagen.

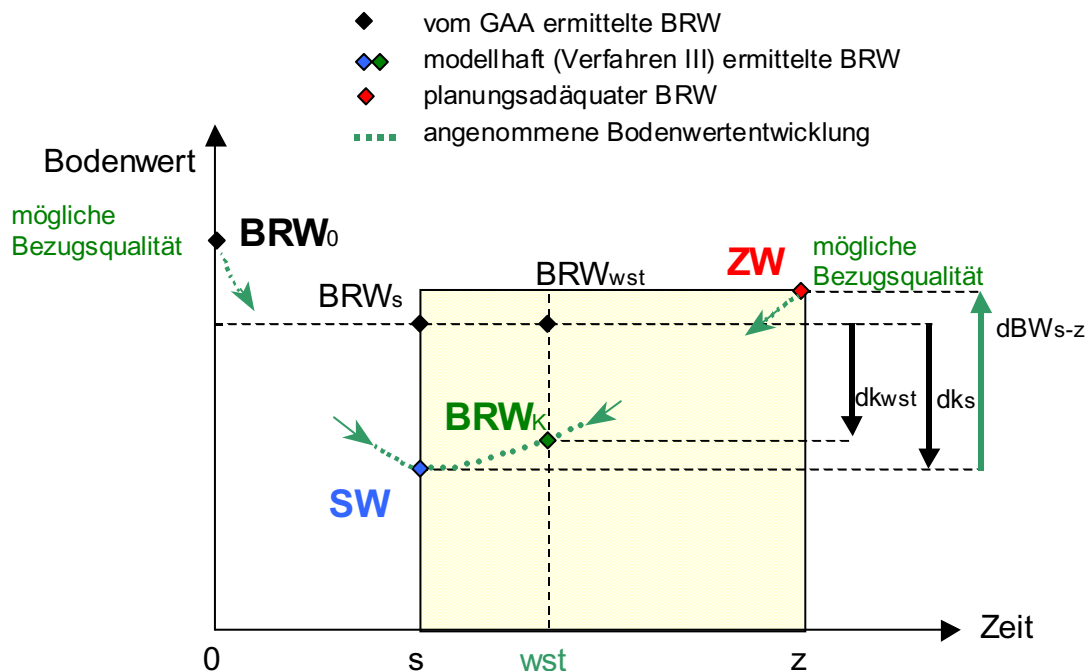


Abb. 12: Methodik beim Zielbaumverfahren (III)

Ausgehend vom vorgestellten Zielbaum für Wohnnutzung (vgl. Abb. 11) ist zu untersuchen, welche Kriterien im Laufe der Zeit eine Bodenwertänderung begründen. Wichtige Hinweise zur Qualität können den Erklärungen und Ergebnissen der Stadtentwicklungskonzepte entnommen werden. Daraus können bodenwertbeeinflussende Lage-merkmale des Gebiets gefiltert und in die Zielbaumsystematik eingeordnet werden.

Zur Vereinfachung der Zielbaumanwendung wird in den Beispielen nur die Ebene der Eigenschaftsgruppen behandelt. Verzweigungen bleiben unberücksichtigt. Des Weiteren bleiben die grundstücksbezogenen Anteile wie Änderung der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften ohne Ansatz. Es sei hier schon ange-

deutet, dass sich bei Änderung der planungsrechtlichen Nutzbarkeit und gleichzeitiger Gebietsumgestaltung möglicherweise die Anwendung verschiedener Verfahren (Deduktion/ Zielbaum) anbietet.

5 Darstellung anhand von Fallbeispielen

5.1 Erläuterung zur Vorgehensweise

Um die Entwicklung der Bodenwerte unter dem Einfluss des Stadtumbaus als besondere städtebauliche Maßnahme aufzuzeigen, wurden in der o.g. Diplomarbeit²⁶ die unter 4.2.4 zusammengestellten Fallkonstellationen (1-6) in verschiedenen Stadtumbaugebieten exemplarisch untersucht.

Wichtigstes Kriterium zur Auswahl der Untersuchungsgebiete war der Planungsstand der vorbereitenden Maßnahmen für den Stadtumbau, insbesondere die Beschlussfassung zur Maßnahmendurchführung und das Vorliegen konkreter teilräumlicher Konzepte.

Frankfurt/Oder wurde als erster Standort der Untersuchung gewählt, weil die drittgrößte Stadt im Land Brandenburg in besonderem Maße vom Funktionsverlust in den Wohnsiedlungen betroffen ist. So betrug im Jahr 2003 die gesamtstädtische Leerstandsquote ca. 20 %²⁷. Einen weiteren Ausgangspunkt bildeten Fallbeispiele zur Bodenwertermittlung, die das Bauamt der Stadt Rathenow mit dem örtlichen Sanierungsbeauftragten²⁸ in Begleitung des Planspiels zusammengestellt hatte. Von Interesse waren hier vor allem die geplante

Herstellung eines öffentlichen Platzes sowie der flächenhafte Rückbau einer Wohnsiedlung am östlichen Stadtrand. Mit Cottbus fand sich eine weitere Stadt im Land Brandenburg, die sich besonderen städtebaulichen Herausforderungen stellt: So gibt es im südlich gelegenen Stadtteil Sachsen-dorf-Madlow Pläne zur gebietsbezogenen Umnutzung. Ein erfolgreiches Beispiel für den Teilrückbau von Mehrgeschosswohnungen im Norden Berlins, die „Ahrensfelder Terrassen“, gab Anlass, hinsichtlich der Bodenwertveränderung untersucht zu werden. Abschließend wurde eine Form der Zwischennutzung vorgestellt, die in einem Leipziger Stadtumbaugebiet realisiert worden ist. Für die Ermittlung von Bodenwerten ist auch dieser Fall repräsentativ, weil im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen regelmäßig vertragliche Vereinbarungen über zeitlich begrenzte Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeit abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Fallbeispiele wurden unter Anwendung der vorgestellten Verfahren I - III ein marktkonformer Bodenrichtwert BRWk sowie die Bodeneckwerte SW und ZW in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Planungen bestimmt. Für den Startwert SW (vgl.2.2.5), der sich auf die Qualität vor Maßnahmebeginn zum Zeitpunkt s bezieht, musste für die Beispielstädte ein Qualitätsstichtag festgelegt werden, an dem noch keine Aussicht auf Durchführung besonderer städtebaulicher Maßnahmen bestand. Für den gesuchten Bodenrichtwert BRWk war die Qualität unter Berücksichtigung der bereits umgesetz-

²⁶ vgl.: Matz, A. a.a.O. Fn.16.

²⁷ vgl.: Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung, Stadtumbaukonzept Frankfurt/Oder, Gesamtfortschreibung 2004, Seite 6 ff.

²⁸ Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH.

Darstellung anhand von Fallbeispielen

Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW ₀	BRW _x	ZW	SW	BRW _k
	bezogen auf den Wertermittlungsstichtag wst (01.01.2005)				
Qualitätsstichtag QST	Bodenrichtwert vom Zeitpunkt QST = 0	(nächstliegender) Bodenrichtwert zum Zeitpunkt QST = x	Annahme entsprechend des Planungsstandes zum Zeitpunkt z	Zeitpunkt mit Aussicht auf Durchführung der Maßnahme (ISEK)	festgelegt auf den 01.01.2005
Wartezeit bis z				ns [in Jahren]	nb [in Jahren]

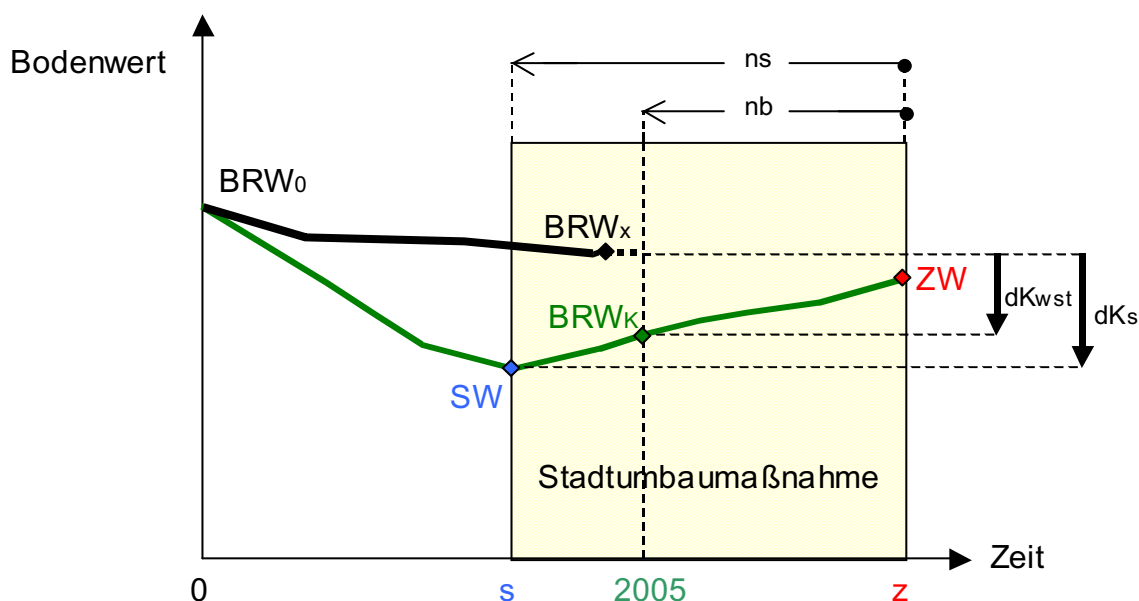


Abb. 13: Schaubild entsprechend der Annahme für die Fallbeispiele

ten städtebaulichen Eingriffe zum Wertermittlungsstichtag wst zugrunde zu legen.

Gewählt wurde entsprechend des Zeitpunktes der Untersuchung der 01.01.2005, der gleichzeitig einheitlich in der Verfahrensanwendung als Wertermittlungsstichtag wst fungierte. Der sich nach Abschluss der Maßnahmen zum Zeitpunkt z einstellende Zielwert ZW, wurde der Planung entsprechend weitestgehend fiktiv angehalten. Den Unsicherheiten über den zeitlichen Rahmen der Maßnahmendurchführung wurde in den Verfahren methodisch durch Annahme ei-

ner entsprechenden Wartezeitenspanne ns bzw. nb entsprochen. Als Eingangsgrößen für das Verfahren II fungierte der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert BRW_x (i.d.R. vom 01.01.2004, vereinfachte Annahme für die Bodenrichtwerte der Altnutzung BRWs bzw. BRW_{wst}), sowie für die Zielbaumethode der Bodenwert BRW₀ (vgl. 4.3.3).

Die modellhafte Bodenwertentwicklung sollte in den Fallbeispielen im zeitlichen Verlauf dargestellt werden, wobei für alle Bodenwerte auf die **allgemeinen Wertverhältnisse vom 01.01.2005** abgestellt wurde. Die BRW für diesen Stichtag lagen zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht vor.

5.2 Anwendung in ausgewählten Stadtumbaugebieten

Frankfurt/Oder: Stadtumbaugebiet Neuberresinchen

Im Oktober 2001 hatte sich die Stadt Frankfurt/Oder erfolgreich um die Teilnahme am Bundeswettbewerb "Stadtumbau Ost" beworben. Durch Auswertung der parallel erarbeiteten wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Konzepte konnten im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Eckdaten zur Bestandsreduzierung sowie für die einzelnen Stadtgebiete Leitbilder und Entwicklungsziele abgestimmt werden. Für die Untersuchung der Bodenwertentwicklung wird zunächst der im Südosten von Frankfurt/Oder gelegene Stadtteil „Neuberresinchen“ ausgewählt, der als eines von vier Stadtumbaugebieten im Jahr 2002 durch entsprechenden Beschluss festgelegt wurde.

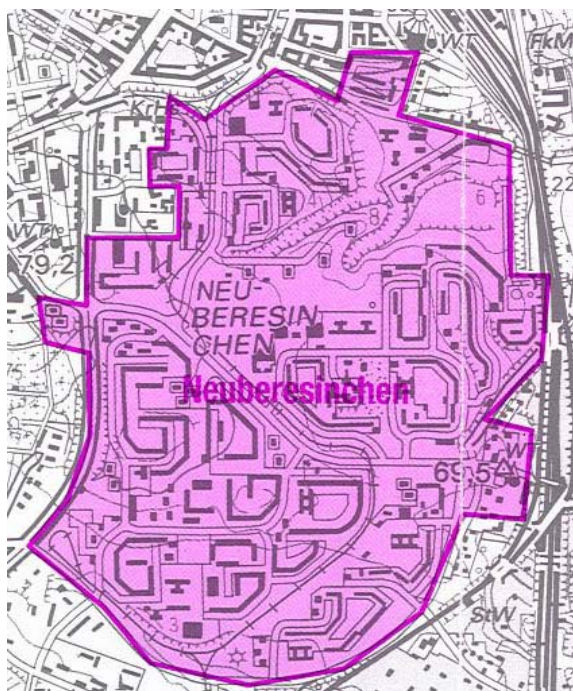


Abb. 13: Stadtumbaugebiet "Neuberresinchen"

In der Anlage zur Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2004 ist die Gebietskulisse - farbig hinterlegt - dargestellt.

Die Umsetzung des Stadtumbaus im Frankfurter Stadtteil Neuberresinchen ist stark vorangeschritten: Viele der Wohnscheiben stehen leer, erste Freiflächen sind bereits entstanden.

Bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2002 wurden alle städtischen Wohngebiete zur Feststellung des Handlungsbedarfs nach städtebaulichen Kriterien wie "strukturelle Defizite", "Standortattraktivität" sowie "Image/Profil" bewertet. Daraufhin erfolgte für Neuberresinchen die Festlegung der Gebietskulisse als "Umstrukturierungsgebiet mit dringendem Handlungsbedarf". Kennzeichen des Stadtteils war im Einzelnen²⁹:

- überdurchschnittlich hoher Einwohnerrückgang,
- hohe Leerstandszahlen,
- hohes Durchschnittsalter der Einwohner,
- mittlerer bis hoher städtebaulicher Neuordnungsbedarf,
- unattraktives Stadtbild, Gestaltungsmängel, schlechter Bauzustand,
- neutrales bis negatives Image.

Ferner wurde in den Ergebnissen des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes für Neuberresinchen das stadtweit größte Problempotential hinsichtlich der Vermietbarkeit festgestellt.

²⁹ vgl.: Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung, Stadtumbaukonzept Frankfurt/Oder 03.06.2002, Seite 14 ff.

Darstellung anhand von Fallbeispielen

Die Bedeutung der Ermittlung der maßnahmebezogenen Eckwerte wird gerade in diesem Beispiel dadurch unterstrichen, dass im Konzept die Möglichkeit der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet diskutiert worden ist. Hieraus ergibt sich ein weiterer wichtiger Hinweis auf den Praxisbezug der hiesigen Untersuchung.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für den Stadtteil Neuberesinchen folgende Festlegungen zur zukünftigen Entwicklung getroffen worden³⁰:

- punktueller Abriss einzelner Gebäude vorrangig mit dem Ziel der Wohnumfeldverbesserung im 1.-3. WK (Wohnkomplex) und Stabilisierung der verbleibenden Gebietsstrukturen. Langfristig werden eine Konsolidierung des Stadtteils und die Festigung des städtebaulichen Gefüges auf deutlich reduziertem quantitativem Niveau angestrebt. (nachfolgend Gebiet A)
- langfristig flächenhafter Abriss des 4. WK, Nachnutzung vorrangig als Freifläche. Begründet wird der geplante flächenhafte Abriss damit, dass eine neue bauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes nicht marktgerecht sei und sich negativ auf die Perspektive anderer Stadtgebiete, insbesondere der Innenstadt, auswirken würde. Potenziale für andere Nutzungen, wie z.B. Eigenheime oder Gewerbe-

nutzungen, konnten im Rahmen der für die Konzepterstellung durchgeführten Marktanalyse mittelfristig nicht festgestellt werden. Zur Zeit ist dieser Bereich Gegenstand eines landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. (nachfolgend Gebiet B, wird im Anschluss behandelt).

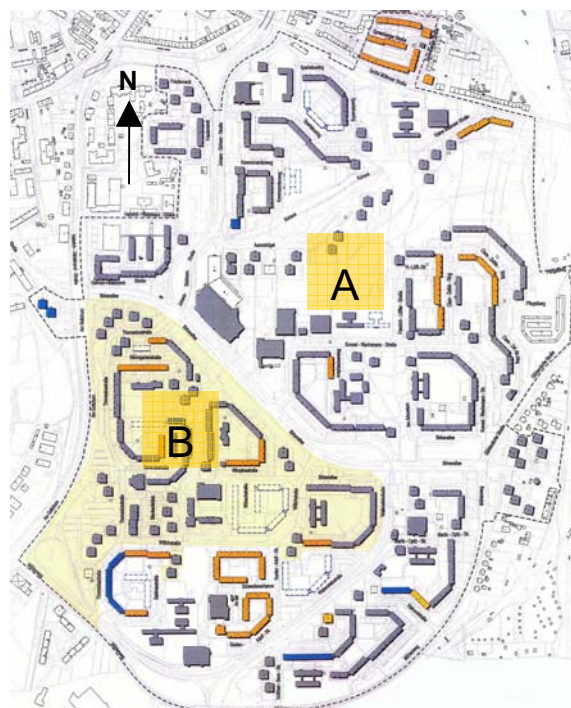


Abb. 14: Umstrukturierungsgebiet Neuberesinchen

Der aktuelle Planungsstand³¹ ist in Abb. 14 dargestellt. Gelb unterlegt ist der Wohnkomplex 4 (WK) mit Kennzeichnung der Gebäude, die unmittelbar vor dem Abbruch stehen. Es ist folglich davon auszugehen, dass sich die zukünftige Nutzung in den beiden oben genannten Teilbereichen bezüglich der Auswirkungen des Stadtumbaus grundsätzlich voneinander unterscheiden

³⁰ siehe: Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung, Stadtumbaukonzept Frankfurt/Oder, Gesamtfortschreibung 2004.

³¹ Ebenda.

wird. Die Bereiche A und B lassen sich auf Grundlage der städtebaulichen Planung wie folgt in die Fallsystematik (vgl. Tab. 1) einordnen:

- **Gebiet A - Fortführung der baul. Nutzung:** **Fall 1**
- **Gebiet B - Aufgabe der baulichen Nutzung:** **Fall 2**

Der Gesamtbereich des Stadtteils Neube-resinchen ist in der Bodenrichtwertkarte³² zum Stichtag 01.01.2004 in einer Wertzone zusammengefasst. Aus den Erläuterungen ist zu entnehmen, dass es sich in diesem Gebiet um ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise handelt. Die durchschnittliche Lagewertigkeit wird mit 60 €/m² für erschließungsbeitragsfreies Bau-land angegeben.

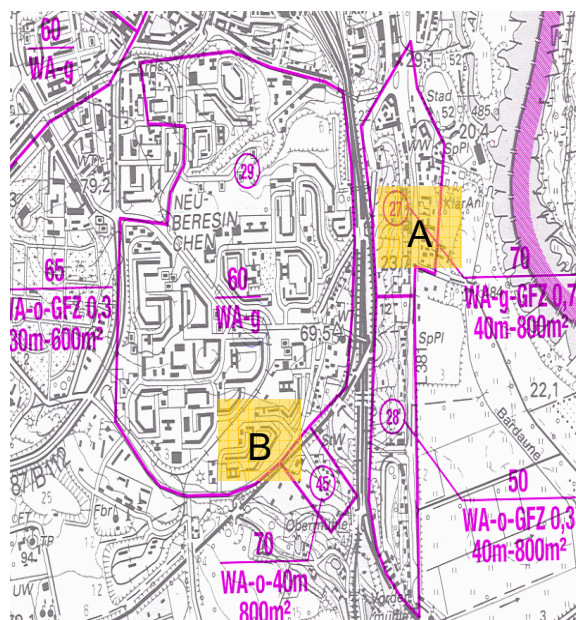


Abb. 15: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte von Frankfurt/Oder, 01.01.2004

5.2.1 Gebiet A – Frankfurt/Oder (Fortführung der Nutzung)

- **Planungsrechtliche Situation:**

In planungsrechtlicher Hinsicht ist nach Beurteilung des Stadtplanungsamts das gesamte Gebiet Neube-resinchen derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur räumlichen Abgrenzung des Innenbereichs liegt nicht vor. Der entsprechende Flächennutzungsplan der Stadt weist die Flächen als Allgemeines Wohngebiet aus. Dies entspricht sowohl der ausgeübten Nutzung als auch der zukünftigen Nutzung.

Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes³³ liegen für den zu untersuchenden Bereich keine Bebauungspläne vor. Die Durchführung der Maßnahmen basiert auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zwischen den betroffenen Wohnungsunternehmen und der Stadt. Der Umsetzungserfolg unterliegt somit lediglich dem Konsensualprinzip. Im Gebiet A besteht bislang keine Notwendigkeit für verbindliche planungsrechtliche Regelungen, da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert werden.

- **Problemfeld und Annahmen zu den Berechnungsgrößen:**

Im Gebiet A ist nach der Umsetzung punktuellen Rückbaus die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, die gewöhnlich eine Verbesserung der städte-

³² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Bodenrichtwertkarten Land Brandenburg (CD-ROM), Stand: 01.01.2004.

³³ dazu erfolgte am 21.12.2004 ein Gespräch mit Hrn. Annuß, Abteilungsleiter des Stadtplanungsamtes FF/O

Darstellung anhand von Fallbeispielen

baulichen Qualität bewirken. Deshalb kann für das Gebiet A eine Erhöhung der Lagewertigkeit unterstellt werden. Nach entsprechendem Vergleich mit anderen Wohngebieten in der Stadt wird für den Zielwert eine Spanne zwischen 60-70 €/m² angenommen.

ellen Wertermittlungsstichtag ein Bodenwert BRW₀ in Höhe von 60 €/m² angenommen wird. Zur qualitativen Ermittlung der gesuchten Bodenwerte wurden die Veränderungen des Gebietszustandes zwischen 1995 und 2002 quantifiziert³⁴. Die Annahmen zur Bodenwertermittlung sind nachfolgend zusammengestellt:

Gebiet A- Fall 1					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW ₀	BRW _x	ZW	SW	BRW _k
QST	01.01.1995 60 €/m ²	entfällt	2007- 2012 60 - 70 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				ns= 5 - 10 Jahre	nb= 2 - 7 Jahre

Die Dauer der Umsetzung kann aufgrund der unsicheren amtlichen Aussagen nur sehr vage eingeschätzt werden. Die Rahmenplanung sieht aber vor, dass die Maßnahmen bis spätestens 2010 abgeschlossen sind. Unter Berücksichtigung der Risiken wird für die Wertermittlung eine Wartezeit von 5 -10 Jahren bezogen auf den Startwert bzw. 2 - 7 Jahren auf den Bodenrichtwert BRW_k angenommen, um ein gesichertes Ergebnis zu erhalten.

Da im vorliegenden Fall keine Nutzungsänderung erfolgt, entfällt Verfahren II. Für die Anwendung der Zielbaumethode wird ein Vergleich mit dem Gebietszustand aus dem Jahre 1995 angestellt, weil zu diesem Zeitpunkt der Gebietszustand noch vergleichsweise intakt war. Der Bodenrichtwert betrug zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls 60 €/m². Eine allgemeine konjunkturell bedingte Entwicklungstendenz ist aus den beschlossenen Bodenrichtwerten nicht zu erkennen, so dass für die zugrunde gelegte Gebietsqualität aus dem Jahr 1995 auch zum aktu-

• Ergebnisse der Bodenwertermittlung:

Die Ermittlung der gesuchten Bodenwerte ist in der Anlage ausführlich dargestellt. Aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren ergibt sich die modellhafte Bodenwertentwicklung grafisch wie folgt:

³⁴ vgl: Amt für Strategie, Wirtschaft- und Stadtentwicklung, a.a.O. Fn.29, Seite 14 ff.

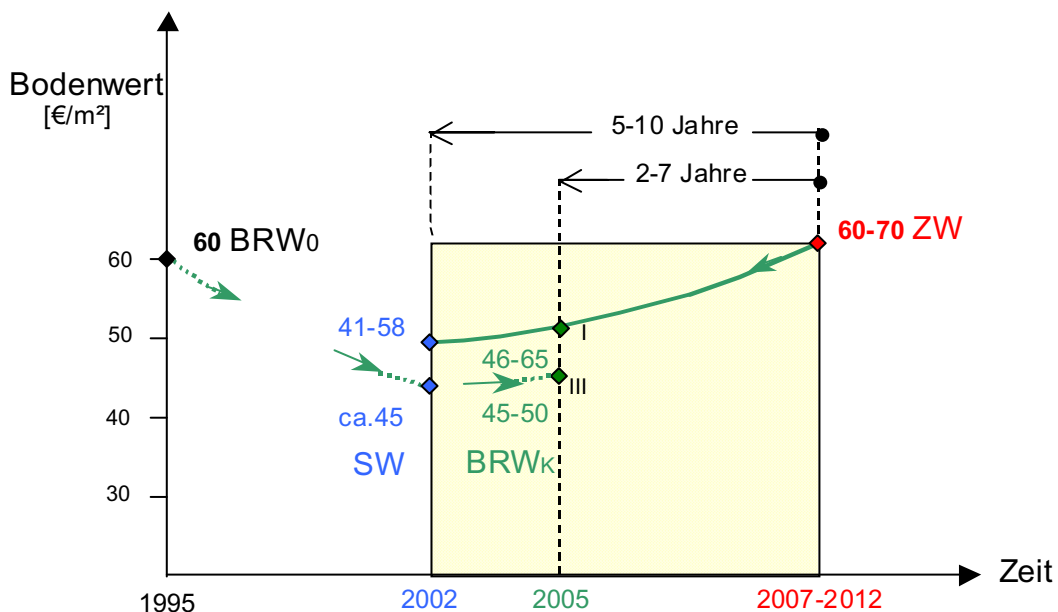


Abb. 16: Gebiet A - Ergebnisse der Bodenwertermittlung

Zunächst lassen die Ergebnisse aus dem Lagewertvergleich (III) vermuten (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), dass durch die Veränderung der Zustandsmerkmale zwischen 1995 und 2002 auch der Boden an Wert verloren haben müsste.

Außerdem zeigen die Ergebnisse der beiden angewandten Verfahren I und III einen tendenziellen Bodenwertanstieg (ab Zeitpunkt s) durch die Maßnahmedurchführung auf. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass durch den punktuellen Rückbau eine Lageverbesserung des Gebietes erreicht wird. Da die geplante Aufwertung im vorliegenden Fall aktuell umgesetzt wird, erscheint diese Tendenz als gerechtfertigt.

Demzufolge liegen sowohl der Startwert SW vor Beginn der Maßnahmen als auch der Boden- Bodenrichtwert BRW_k zwi-

schen ca. 45 und 60 €/m². Aufgrund der unsicheren Annahmen kann allerdings lediglich nachgewiesen werden, dass es sich aktuell um baureifes Land i. S. von § 4 Abs. 4 WertV handelt und keine Änderung der Entwicklungsstufe zu erwarten ist.

Eine Abweichung d_K vom bestehenden Bodenrichtwert BRW_x (2004) wird in diesem Fallbeispiel tendenziell nur durch die Ergebnisse des Verfahrens III nachgewiesen, so dass abschließend keine absolute Mindestkorrektur vorgeschlagen werden kann.

**5.2.2 Gebiet B – Frankfurt/Oder
(Aufgabe der baulichen Nutzung)**

• **Planungsrechtliche Situation:**

Für die planungsrechtliche Situation im Bereich B gelten die gleichen Kriterien wie für den Bereich A - unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Umsetzung des Stadtumbaus und der im Konzept aufgezeigten Prognosen ist beabsichtigt³⁵. Auch für den Bereich B liegen laut Angabe des Stadtplanungsamtes³⁶ keine Bebauungspläne vor. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt demzufolge ohne verbindliche Bauleitplanung.

nutzung als „hochwertige Freifläche“³⁷ erfolgt. Potentiale für bauliche Nutzungen weise das Gebiet nicht auf. Der Zeitrahmen der allmählichen Aufgabe der baulichen Nutzung bewegt sich zwischen 2007 – 2012. Als Zielwert ZW wird ein planungsadäquater Wert für Sport- und Erholungsflächen von maximal 10 €/m² angenommen. Die Baulandqualität ist durch den flächenhaften Abbruch nicht mehr gegeben, weil auch die Erschließung rückgebaut bzw. unbrauchbar wird und der Bereich damit qualitativ voraussichtlich in einen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB zurückfallen wird. Demzufolge entfällt Verfahren I (vgl. 4.3.1). Die Annahmen sind nachfolgend zusammengestellt:

Gebiet B- Fall 2					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW ₀	BRW _x	ZW	SW	BRW _k
QST	01.01.1995 60 €/m ²	01.01.2004 60 €/m ²	2007-2012 10 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				ns= 5 - 10 Jahre	nb= 2 - 7 Jahre

• **Annahmen der Berechnungsgrößen:**

Zur Annahme des Start- bzw. Bodenrichtwertes fungiert analog zum Gebiet A der bestehende Bodenrichtwert in Höhe von 60 €/m² (BRW_x). Dasselbe gilt für den Vergleichwert BRW₀, dem der Gebietszustand aus dem Jahr 1995 zugrunde liegt sowie für die Wartezeiten ns und nb.

Im Stadtumbaukonzept wird davon ausgegangen, dass für den Bereich B eine Nach-

• **Ergebnisse der Bodenwertermittlung:**

Der Rechengang ist der Anlage zu entnehmen. Aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren ergibt sich die Bodenwertentwicklung modellhaft grafisch wie folgt:

³⁵ siehe a.a.O. Fn.30, Seite 47.

³⁶ Gespräch vom 21.12.2004 mit Hrn. Annuß, Abteilungsleiter des Stadtplanungsamtes FF/O

³⁷ vgl. Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung, a.a.O. Fn.29, Seite 22 ff.

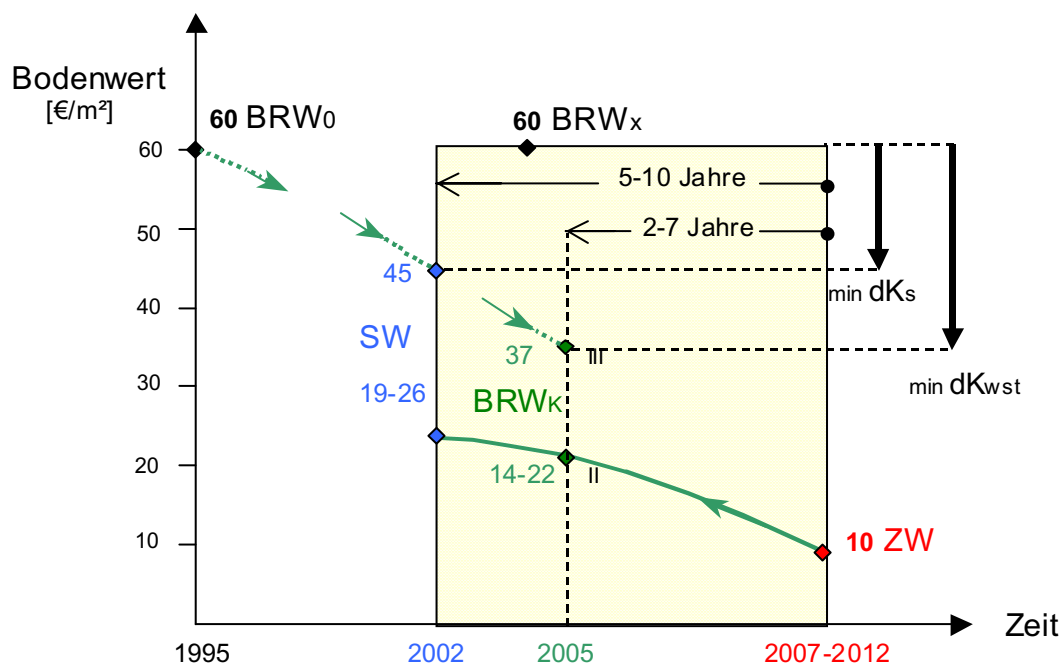


Abb. 17: Gebiet B - Ergebnisse der Bodenwertermittlung

Die ermittelten Bodenwerte weisen durch die allmähliche Aufgabe der baulichen Nutzung eine rückläufige Tendenz gegen den Zielwert auf. Grundsätzlich ist spätestens zum aktuellen Zeitpunkt (01.01.2005) abzu-sehen, dass sich das Gebiet durch die Maßnahmen in einen Außenbereich nach § 35 BauGB hineinentwickelt und dies zum Verlust der Baulandqualität führt. Es er-scheint deshalb plausibel, dass der Boden mit dem fortschreitenden Verlust der Bau-landqualität an Wert verliert.

Aufgrund des noch (01.01.2005) gegebene-n Bebauungszusammenhanges ist so-wohl für den Startwert als auch für den Bo-denrichtwert BRW_k von Baulandqualität auszugehen. Allerdings ist deren Wertigkeit "zusammengedrückt". Da der gesamte Stadtteil Neuberresinchen vor dem Stadt-umbau eine städtebauliche und funktionale

Einheit bildete, ist davon auszugehen, dass die Bodenwerte im Gebiet A und B zum Qualitätsstichtag des Startwerts (2002) ähn-lich groß waren. Diese Annahme spiegelt die Zielbaumethode (III) mit einem Bo-denwert von 45 €/m² wider. Für die Ablei-tung von BRW_k müsste allerdings die zu-künftige Qualitätsstufe des Gebietes B (Nichtbauland) berücksichtigt werden, was in diesem Fall nicht unerheblich ist. Somit erscheinen die im Verfahren II ermittelten Bodenwertspannen von 14 – 22 €/m² für BRW_k realistischer als die 37 €/m² aufgrund der qualitativen Verluste.

Unabhängig von den unsicheren Eingangs-größen ZW und BRW_x muss eingeschätzt werden, ab welchem Zeitpunkt sich die Zielqualität (Nichtbauland) einstellt und das Gebiet durch die Umsetzung des flächen-haften Rückbaus zum Außenbereich nach § 35 BauGB wird. An dieser Stelle definiert sich eine wichtige Aufgabenstellung für die Gutachterausschüsse, das Marktverhalten

zu beobachten und die Werteinschätzung entsprechend zu begründen. Dabei ist auch einzuschätzen, ab welchem Zeitpunkt die Aufgabe der baulichen Nutzung vom Markt akzeptiert wird und dieser Umstand bei der Verfahrensauswahl konsequent berücksichtigt werden muss.

Unter den Umständen der o. g. zukünftigen Entwicklung wäre eine Bodenwertanpassung dK nach den obigen Betrachtungen berechtigt. Der Startwert dürfte demzufolge höchstens 45 €/m² (min dKs) betragen, für den aktuellen Bodenrichtwert BRWk wäre sogar ein Mindest-Abschlag min dKwst auf ca. 35 €/m² vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wäre die Zonierung der Bodenrichtwertkarte zu prüfen und anzupassen.

5.2.3 Gebiet C – Frankfurt/Oder, Süd (Änderung im Maß der Nutzung)



Abb. 18: Stadtumbaugebiet „Süd“ in Frankfurt/Oder

Neben der Plattenbausiedlung Neuberesinchen konzentriert sich der Stadtumbauprozess in Frankfurt/ Oder auf das Umstrukturierungsgebiet „Süd“ (Abb. 18), wo man durch planerische Eingriffe die einstige städtebauliche Ordnung in individuellen Wohnformen wiederherstellen möchte.

Dem Frankfurter Stadtumbaukonzept ist zu entnehmen, dass im gekennzeichneten Bereich C (Abb. 19) mittel- bis langfristig zusammenhängende Abrisse der vorhandenen Blockbebauung durchgeführt werden, um Potenzialflächen für Eigenheimbebauung zu gewinnen. Es bleibt zwar die Nutzung zu Wohnzwecken erhalten, jedoch ist ein Teilmarktwechsel von der geschlossenen in die offene Bauweise zu erwarten. Städtebaulich erfolgt eine Anpassung an die bestehenden Bebauungsstrukturen nördlich und südlich des Bereiches C.³⁸ Auf dieser Grundlage erfolgt die Einordnung in die Fallsystematik wie folgt:

➤ Änderung im Maß der baulichen Nutzung: Fall 3

Auch der Teilraum Süd wurde als Fördergebiet erster Priorität festgelegt. Das Problempotenzial wurde insgesamt jedoch etwas geringer als für den Bereich Neuberesinchen eingeschätzt. Das Gebiet ist allerdings durch die gleichen Merkmale charakterisiert:

- überdurchschnittlich hoher Einwohnerrückgang,
- hohe Leerstandszahlen,

³⁸ Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung, a.a.O. Fn.30.

- hohes Durchschnittsalter der Einwohner,
- mittlerer bis hoher städtebaulicher Neuordnungsbedarf,
- unattraktives Stadtbild, Gestaltungsmängel, schlechter Bauzustand,
- neutrales bis negatives Image.³⁹

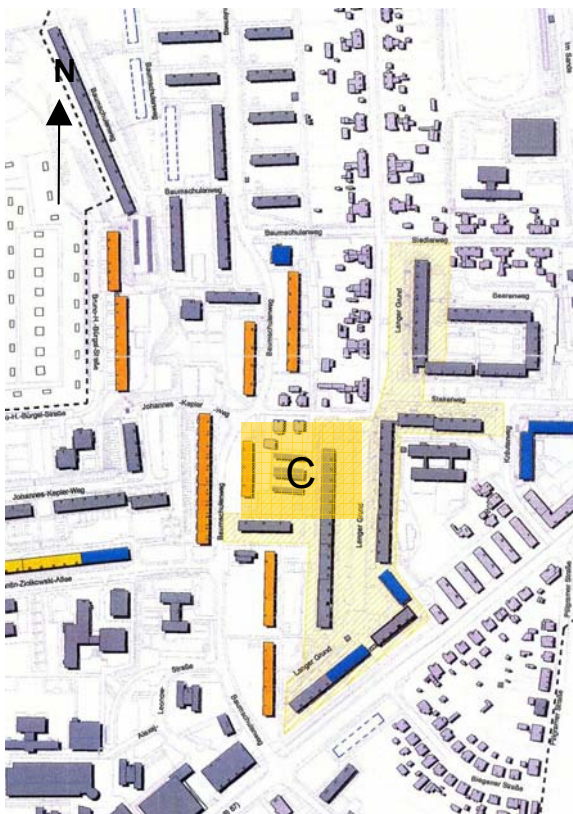


Abb. 19: Konzeptplanung für Frankfurt/ Oder Süd

In der Bodenrichtwertkarte⁴⁰ ist der Bereich C als Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2004 ist auch hier mit 60 €/m² für erschließungsbei-

tragsfreies Bauland ohne weitere Differenzierung im Maß der Nutzung angegeben.

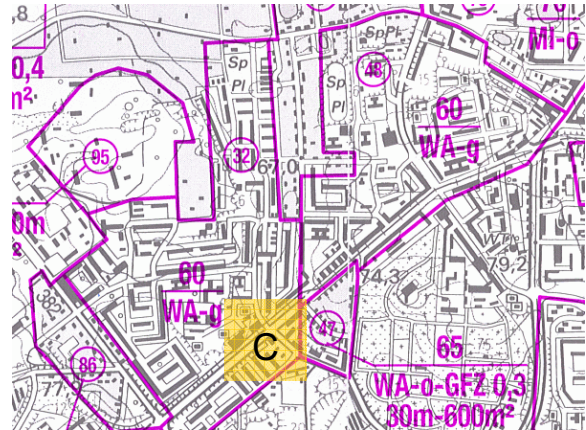


Abb. 20: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte von Frankfurt/Oder vom 01.01.2004

• Planungsrechtliche Situation

Beim Untersuchungsgebiet Frankfurt/Oder Süd handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich i.S. des § 34 BauGB. Entsprechend der Zielsetzung der Stadtumbauplanung wird hier nicht nur eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beabsichtigt, sondern es laufen nach Auskunft des Stadtplanungsamtes⁴¹ zeitnah auch Gespräche zur Aufstellung verbindlicher Regelungen. Der Planung zufolge wird die bestehende Nutzung aufgegeben und das Gebiet nach Abriss mit Einfamilienhäusern bebaut werden⁴². Durch den Nutzungswechsel von der geschlossenen in die offene Bauweise sind verbindliche Regelungen als Voraussetzung zur Umsetzung erforderlich, da für die Nachnutzung die Erschließung fehlt und eine Neuord-

³⁹ Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung, a.a.O. Fn.29, Seite 16.

⁴⁰ Landesvermessung und Geobasisinformation, a.a.O. Fn.32.

⁴¹ aus dem Gespräch mit Hrn. Annuß, Abteilungsleiter des Stadtplanungsamtes FF/O vom 21.12.2004.

⁴² Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung, a.a.O. Fn.30, Seite 33.

Darstellung anhand von Fallbeispielen

nung vorgenommen werden muss. Ein Bebauungsplan wurde noch nicht aufgestellt.

- **Annahmen der Berechnungsgrößen**

Als Eingangsgröße für die Berechnung von Start- bzw. Bodenrichtwert fungiert auch hier der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 60 €/m² sowie der konjunkturell auf 60 €/m² angepasste Bodenrichtwert von 1995.

soll den Zeitraum zur Herstellung der Bedingungen für die erwartete Zielqualität (Umsetzung des Rückbaus und Aufstellung eines B-Plans) abdecken.

Gebiet C- Fall 3					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW ₀	BRW _x	ZW	SW	BRW _k
QST	01.01.1995 60 €/m ²	01.01.2004 60 €/m ²	2007-2012 50 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				ns= 5 - 10 Jahre	nb= 2 - 7 Jahre

Im Stadtumbaukonzept wird davon ausgegangen, dass für den Bereich C eine Nachnutzung durch Einfamilienhausbebauung erfolgt. Der Bodenrichtwert der südlich angrenzenden Bebauung beträgt 65 €/m² für offene Bauweise bei einer GFZ = 0,3. Dessen Lagewertigkeit steht allerdings noch unter dem Einfluss der aktuellen Bebauung. Durch die Umstrukturierung ist mit einer allgemeinen Lageverbesserung zu rechnen. Durch den Vergleich mit benachbarten Gebieten gleichartiger Nutzung erscheint aufgrund der Citynähe für das Gebiet C ein Zielwert von 80 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) realistisch. In Abzug zu bringen sind bodenwertrelevante Entwicklungskosten (ca. 30 €/m²) für Neuordnung und herzustellende Erschließung, so dass als Eingangsgröße für die Zielnutzung ein Bodenwert ZW = 50 €/m² anzusetzen ist.

Die Wartezeitspanne von 5 - 10 Jahren für SW und 2 - 7 Jahren bezogen auf BRW_k

- **Ergebnisse der Bodenwertermittlung:**

Der Rechengang ist der Anlage zu entnehmen. Aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren ergibt sich die modellhafte Bodenwertentwicklung grafisch wie folgt:

5.2.4 Gebiet D – Rathenow Ost (Aufgabe der baulichen Nutzung)

Die Stadt Rathenow hat im Jahr 2001 ihr städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und engagiert sich seither gegen den anhaltenden gesamtstädtischen Funktionsverlust. Entsprechend dem Entwicklungsziel "Stärkung der Innenstadt" wurde der Bereich D als potenzielle Freifläche bewertet und konsequenterweise der flächenhafte Rückbau einschließlich der Erschließung und technischen Infrastruktur geplant⁴³. Daraus ergibt sich für das Beispiel die Einordnung in die Fallsystematik zu:

➤ Aufgabe der baulichen Nutzung: Fall 2

Das Wohngebiet am östlichen Stadtrand von Rathenow war besonders vom Bevölkerungsrückgang betroffen und es lagen folgende Kriterien für die Planungsentscheidung zugrunde:

- hoher Wohnungsleerstand,
- mangelhafte bauliche Qualität und Instandhaltungsrückstau,
- Stadtquartier mit den meisten Negativmerkmalen.

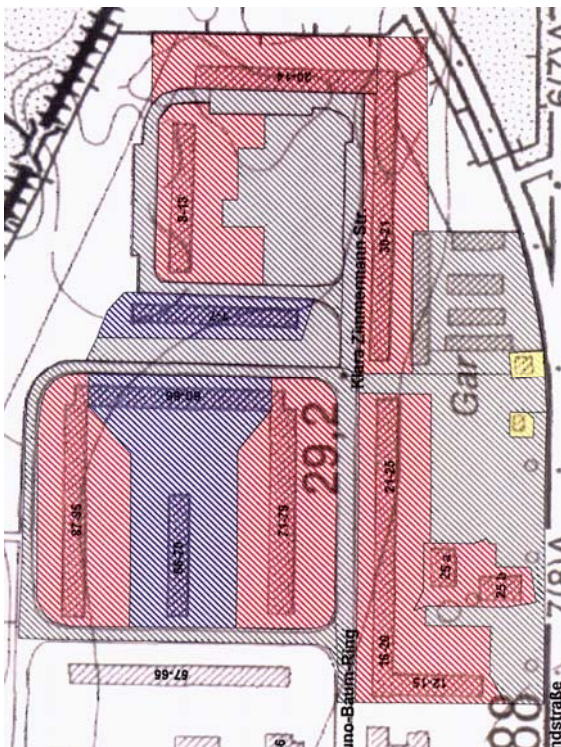


Abb. 22: Rathenow Ost – Bestandssituation

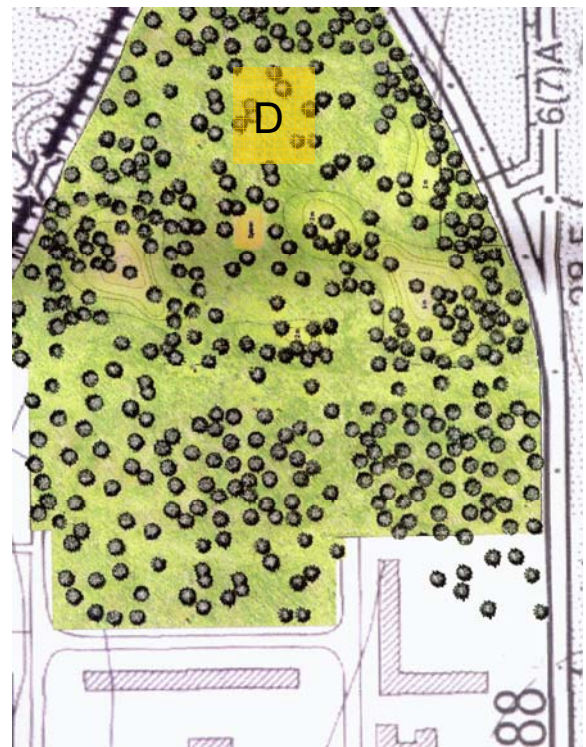


Abb. 23: Rathenow Ost – Konzeptplanung

⁴³ Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSM), Fallbeispiele zur Bodenwertermittlung, Rathenow, 2003.

In der Bodenrichtwertkarte⁴⁴ ist das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet ohne Angabe einer Wertigkeit gekennzeichnet. Für die umliegenden Wohngebiete wird ein Bodenrichtwert von 40 €/m² für Wohnen (erschließungsbeitragsfrei) angegeben.

In der Legende wird darauf hingewiesen, dass für Stadtumbaugebiete derzeit eine "gesicherte Bodenrichtwertermittlung nicht möglich ist".

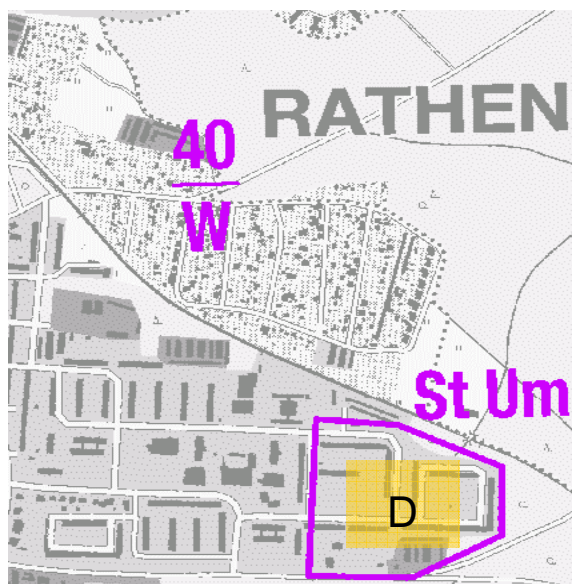


Abb. 24: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Rathenow Ost, 01.01.2004

- **Planungsrechtliche Situation:**

Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die vorgesehene ersatzlose Abräumung der Baugrundstücke verschiebt sich die Innenbereichsgrenze des bisher im Zusammenhang bebauten Quartiers. Dies führt in der Konsequenz zur Einschränkung der Zuläs-

sigkeit zukünftiger Bauvorhaben. Es ist nur eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen - demzufolge Fall 2a.

- **Problemfeld und Annahmen der Berechnungsgrößen:**

Als Zeitpunkt für den Qualitätsstichtag des Startwertes kann auch in Rathenow der 01.01.2002 angehalten werden, da ab diesem Zeitpunkt mit der Durchführung besonderer städtebaulicher Maßnahmen gerechnet werden konnte.

Für die Berechnung im Verfahren II dient auch in diesem Beispiel der Bodenrichtwert der Umgebungsbebauung für Wohnen von 40 €/m² als Maximalwert.⁴⁵ Mittels Zielbaum soll der Qualitätsverlust der Platten siedlung innerhalb der vergangenen 7-10 Jahre erfasst werden. Als Vergleichswert dient deshalb der Bodenrichtwert aus dem Jahr 1995, der konjunkturell angepasst auf ebenfalls 40 €/m² eingeschätzt wird.⁴⁶

Die durch die schrittweise Umsetzung des flächenhaften Rückbaus entstehenden Freiflächen sind zur Wiederherstellung des ursprünglichen Stadtforstes bestimmt. Deshalb kann der Zielwert für die Nachnutzung als forstwirtschaftliche Fläche mit 3 €/m² angenommen werden. Die Dauer der Um-

⁴⁴ Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, a.a.O. Fn.32.

⁴⁵ Der Bereich der Plattenbausiedlung blieb in den letzten Jahren nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Hr. Grunzke am 18.03.2005) ohne Wertbestimmung, da keine ausreichende Anzahl von Kauffällen zur Auswertung herangezogen werden konnten.

⁴⁶ Es wird davon ausgegangen, dass die Veränderung der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte in den vergangenen Jahren im Wesentlichen auf einer konjunkturellen Anpassung beruht.

Darstellung anhand von Fallbeispielen

setzung ist noch unbestimmt. Die Rahmenplanung sieht jedoch vor, dass die Maßnahmen zwischen 2010 und 2015 abgeschlossen sind. Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt Rathenow kann in der Berechnung eine Wartezeit von 8 -13 Jahren vom Zeitpunkt s bzw. von 5 -10 Jahren vom Zeitpunkt wst angenommen werden, um eine gesicherte Abschätzung zu erzielen. Die Anwendung von Verfahren I ist aufgrund der Nutzungsaufgabe nicht möglich. Die Annahmen sind nachfolgend zusammengestellt:

Die Ergebnisse der Bodenwertabschätzung weisen für das Gebiet D eine rückläufige Tendenz nach. Im Einzelnen bedeutet dies:

Sofern der Markt die geplante Nutzungseinschränkung zum Zeitpunkt der Bewertung bereits avisiert, können die Bodenwerte SW bzw. BRW_k mit höchstens 20 €/m^2 eingeschätzt werden (obwohl im Verfahren II ein Ausgangs-Bodenwert für die (noch) existierende bauliche Nutzung berücksichtigt wird, der sich auf benachbarte marktfähige Wohngebiete bezieht).

Gebiet D- Fall 2					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW_0	BRW_x	ZW	SW	BRW_k
QST	01.01.1995 40 €/m ²	01.01.2004 40 €/m ²	2010-2015 3 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				ns= 8 - 13 Jahre	nb= 5 - 10 Jahre

- Ergebnisse der Bodenwertermittlung:**

Aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren ergibt sich der Verlauf der Bodenwertentwicklung wie folgt (Abb. 25):

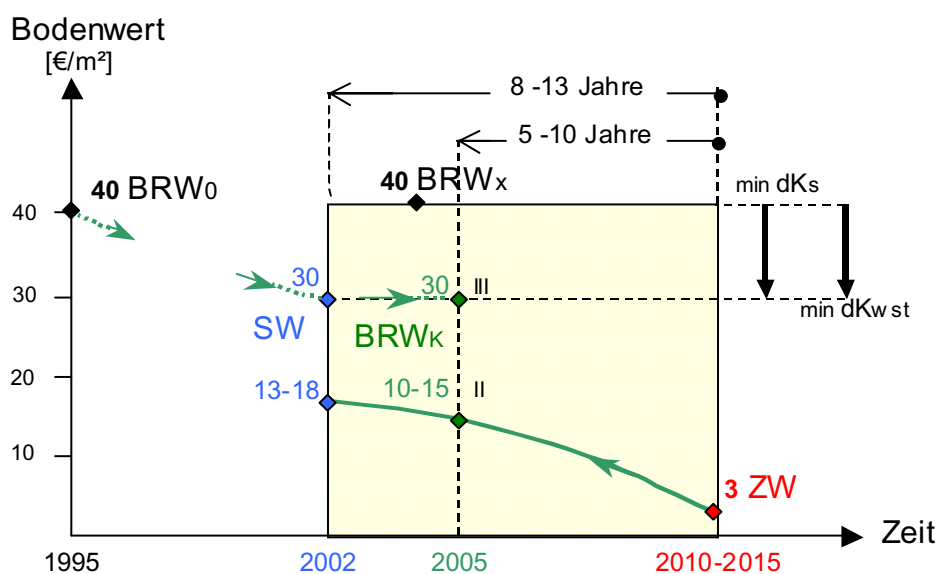


Abb. 25: Gebiet D - Ergebnisse der Bodenwertermittlung

Der Zustandsvergleich mittels Zielbaum (III) ergibt Bodenwerte in Höhe von ca. 30 €/m² (trotz der schwierigen Einschätzungsmöglichkeit der konjunkturell bedingten Höhe des herangezogenen Vergleichswerts BRW₀). Die Qualität des Gebiets hat sich nachweislich zwischen 1995 und 2002 - ungeachtet der geplanten Nutzungsänderung - verschlechtert, was sich auf den Bodenwert SW mit einer Reduzierung um mindestens 25 % (min dKs) ausgewirkt haben müsste.

Wie bereits für das Gebiet B festgestellt, entwickelt sich das Gebiet D bei Realisierung der Planung zukünftig in den Außenbereich. Das Gebiet verliert damit seine Baulandqualität und wäre nach § 4 Abs. 1 Satz 1 WertV als Nichtbauland einzustufen. Sofern für das Gebiet der Plattenbausiedlung zukünftig ein Bodenrichtwert ausgewiesen werden sollte, wäre dieser Umstand zu berücksichtigen. Eine entsprechende Bodenwertanpassung dKwst im Vergleich mit BRW (2004) der Umgebung um min. 25% wäre schon heute angebracht. Weitere Abschlüsse aufgrund des besonderen Teilmarktes sind als sachgerecht einzuschätzen, da sich der Vergleichsbodenrichtwert auf „gesunde“ Wohngebiete des Stadtgebietes bezieht.

Aus den beiden Beispielen des Falls 2 – Aufgabe der baulichen Nutzung – wird deutlich, dass die Einschränkungen der Nutzbarkeit zu einem beachtlichen Rückgang der Bodenwerte führen. Deshalb müssen die Auswirkungen des flächenhaften Rückbaus von den Gutachterausschüssen auch bei der Bodenrichtwertberatung ausgewertet werden. Es ist anzunehmen, dass

der Grundstücksmarkt schon nach Vorlage der teilräumlichen Stadtentwicklungskonzepte mit entsprechender Planung empfindlich auf deren Zielsetzung reagiert.

5.2.5 Gebiet E – Rathenow Innenstadt (öffentliche Nachnutzung)

Für den Bereich E ist unter dem Aspekt der Aufwertung des Innenstadtquartiers die Schaffung eines öffentlichen Platzes bei gleichzeitiger Ergänzung und Erneuerung der baulichen Umgebung vorgesehen. Die Einordnung in die Fallunterscheidung erfolgt für eine

➤ öffentliche Nutzung: Fall 5

Für das Wohngebiet im Zentrum von Rathenow lagen folgende Kriterien für die Planungsentscheidung zugrunde:

- erheblicher Wohnungsleerstand,
- mangelhafte bauliche Qualität verbunden mit Instandhaltungsrückstau,
- städtebauliche Mängel im Block und im angrenzenden Umfeld.⁴⁷

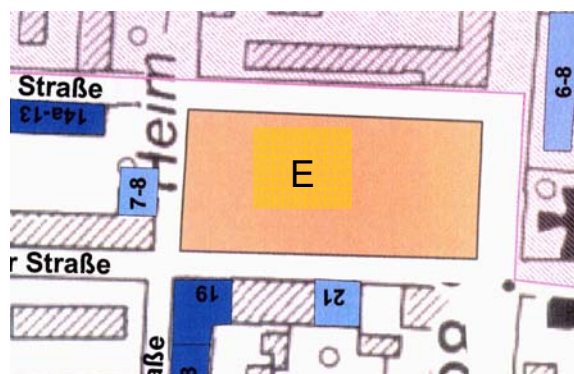


Abb. 26: Konzeptplanung "Stadtplatz"

⁴⁷ Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSM), Fallbeispiele zur Bodenwertermittlung, Rathenow, 2003.

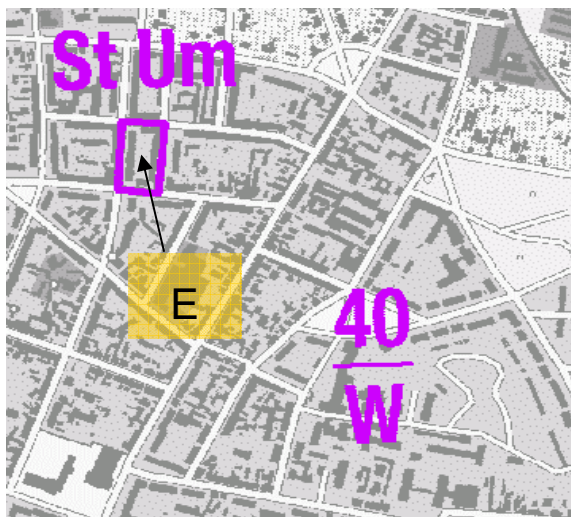


Abb. 27: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Rathenow Zentrum, 01.01.2004

In der Bodenrichtwertkarte⁴⁸ ist auch der Bereich E als Stadtumbaukulisse ohne Angabe der Wertigkeit räumlich abgrenzt. Für das anschließende Wohngebiet ist die Lagewertigkeit ebenfalls mit 40 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) angegeben.

In der Legende wird darauf hingewiesen, dass für Stadtumbaugebiete derzeit eine "gesicherte Bodenrichtwertermittlung nicht möglich ist".

- **Planungsrechtliche Situation:**

Das Gebiet liegt im Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB. An dieser Situation wird sich auch nach Herstellung des geplanten Stadtplatzes nichts ändern. Der Bereich E ist Bestandteil eines einfachen Bebauungsplans, der eine Nutzung zu Wohnzwecken vorschreibt. Als Voraussetzung für die Um-

nutzung als Gemeinbedarfsfläche ist eine entsprechende Änderung des B-Plans erforderlich. Dieser planungsrechtliche Eingriff kann nach Auskunft der örtlichen Behörden⁴⁹ im Jahr 2006 erwartet werden.

- **Problemfeld und Annahmen der Berechnungsgrößen:**

Die Auswirkung auf die Bodenwertentwicklung kann einerseits aufgrund der Änderung der planungsrechtlichen Situation von Wohnnutzung zur zukünftigen Gemeinbedarfsnutzung als öffentlicher Stadtplatz ermittelt werden. Unter dem Aspekt der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit orientiert sich der zukünftige Bodenwert (Zielwert ZW) dann an Preisen für Verkehrsflächen und wird mit 5 €/m² angenommen. Unabhängig vom Zeitpunkt der baulichen Umsetzung könnte sich der Markt am erwarteten planungsrechtlichen Eingriff im Jahre 2006 orientieren. Zur Sicherheit wird die Wartezeit um ein Jahr verlängert angenommen. Daraus ergeben sich in der Berechnung eine Wartezeit von 5 Jahren bezogen auf den Zeitpunkt s bzw. 2 Jahre bezüglich wst.

Andererseits bietet es sich an, auch die gebietsbezogenen Zustandsänderungen im Hinblick auf die Auswirkung am Bodenwert zu untersuchen.

Als Eingangsgröße zur Ermittlung von SW bzw. BRWk steht wie im Gebiet D lediglich ein Bodenrichtwert der Umgebung von 40 €/m² als Maximalwert zur Verfügung. Es ist auch hier anzunehmen, dass der Bo-

⁴⁸ Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, a.a.O. Fn.32.

⁴⁹ fernmündlich: Fr. Böttcher, Bauordnungsamt Rathenow.

denwert aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung tatsächlich niedriger ist. Für die Zielbaumethode dient der konjunkturell angepasste Bodenrichtwert für Wohnen aus dem Jahr 1995 (BRW_0) als Eingangsgröße in die Berechnung. Die Anwendung des Verfahrens I entfällt für die zukünftige Fläche als Nichtbauland. Die Annahmen sind in der Tabelle zusammengestellt:

Es handelt sich nach Verfahren II bei SW und BRW_k nach wie vor um Baulandqualität, die Bodenwerte bewegen sich aber aufgrund der erwarteten öffentlichen Zweckbindung quantitativ auf einem niedrigen Niveau. Wenn man ferner annimmt, dass die zukünftige Nutzungseinschränkung eine entsprechende Vorwirkung auf die Bodenwerte hat,

Gebiet E- Fall 5					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW_0	BRW_x	ZW	SW	BRW_k
QST	01.01.1995 40 €/m ²	01.01.2004 40 €/m ²	01.01.2007 5 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				ns= 5 Jahre	nb= 2 Jahre

• **Ergebnisse der Bodenwertermittlung:**

Aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren ergibt sich der Verlauf der Bodenwertentwicklung wie folgt (Details siehe Anlage):

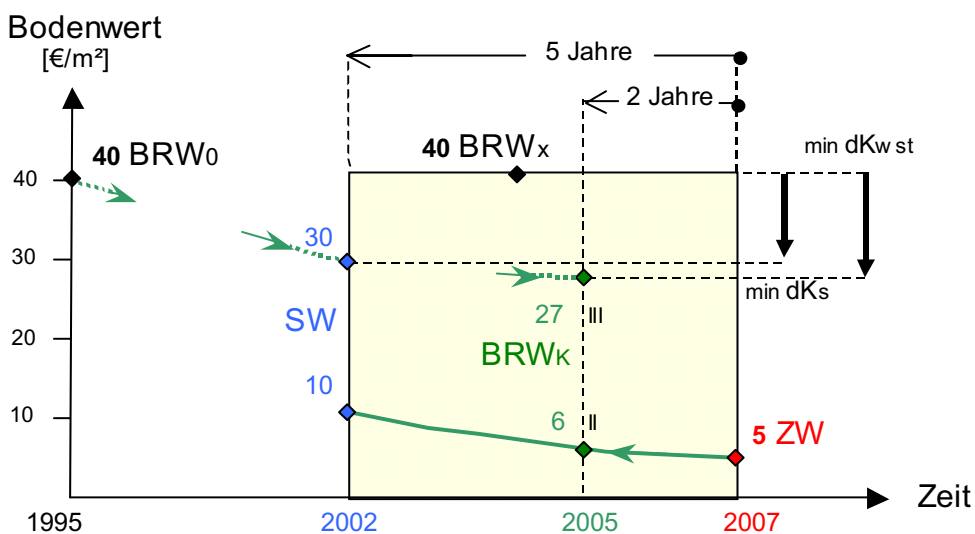


Abb. 28: Gebiet E - Ergebnisse der Bodenwertermittlung

die bereits zum Zeitpunkt vor Maßnahmebeginn (2002) bzw. aktuell (2005) spürbar ist, dann sind die Ergebnisse von max. 10 €/m² aus dem Verfahren II als marktnah zu bewerten. Hier ist der Gutachterausschuss gefragt, die Akzeptanz der noch unverbindlichen Planung vom Markt zu beurteilen.

Für dieses Fallbeispiel muss die Anwendung des Verfahren III besonders diskutiert werden. Die Ergebnisse aus der Zielbaumethode in Höhe von ca. 30 €/m² nach Verfahren III helfen zwar, um die allgemeine umgebungsbezogene Bodenrichtwertentwicklung abzubilden, sie fangen aber nicht die kleinteilige Nutzungsabsicht ein. Trotzdem kann daraus abgeleitet werden, dass der Bodenrichtwert der Umgebungsbebauung BRW_x von 40 €/m² nicht zum vorliegenden Gebietszustand, auch ohne Berücksichtigung der Entwicklungsaussichten des Stadtumbaugebietes, passt. Daraus ergibt sich eine Mindestkorrektur von BRW_x (min dK) auf 30 €/m².

5.2.6 Gebiet F – Berlin, Marzahn/ Hellersdorf (Änderung im Maß der Nutzung)

In der Auswertung des Gebietes C (vgl.5.2.3) wurde bereits darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Nutzungsmaßes auch ohne planungsrechtlichen Eingriff stattfinden kann, sofern keine Neuordnung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wird nachfolgend ein Teilrückbauprojekt aus dem Land Berlin vorgestellt.

Die Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus in Marzahn/Hellersdorf haben

am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost erfolgreich teilgenommen und sind auf Grundlage des Senatsbeschlusses vom 20.08.2002 in die Förderkulisse des Programms aufgenommen worden. Somit kann auch hier als Qualitätsstichtag der 01.01.2002 angehalten werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin hat die Fläche dementsprechend in einer "Karte der Stadtumbaugebiete" veröffentlicht.⁵⁰

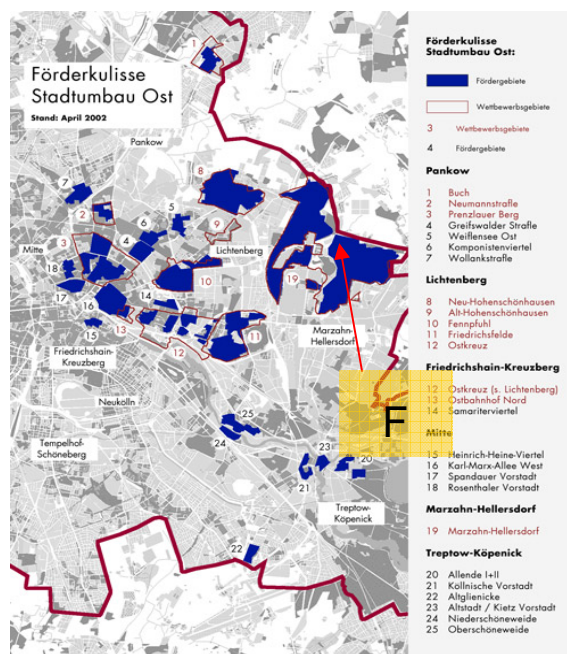


Abb. 29: Karte der Stadtumbaugebiete in Berlin

Der Stadtbezirk ist ebenfalls von hohem Wohnungsleerstand betroffen. Nach einem Stadtumbaukonzept wurde im Dezember 2003 mit dem Rückbau von 11-geschossigen Plattenbauten beiderseits der Havemannstraße begonnen. In den verbleibenden Gebäudeteilen entstanden bis Ende des Jahres 2004 "runderneuerte" Woh-

⁵⁰ siehe: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadtumbau/de/karte/>

nungen, in drei- bis fünf-geschossigen Häusern, den so genannten "Ahrensfelder Terrassen".⁵¹ Hieraus ergibt sich die gesuchte Falleinordnung:

- **Änderung im Maß der baulichen Nutzung: Fall 3**



Abb.30: Ahrensfelder Terrassen: vor und nach dem Teilrückbau (Quelle: degewo)



Im Bodenrichtwertatlas⁵² ist der Bodenrichtwert des Allgemeinen Wohngebietes für eine GFZ = 1,0 in Höhe von 150 €/m² beraten worden. Im Gegensatz zum Land Brandenburg, wo die Gebietskulissen der

beschlossenen Stadtumbaugebiete teilweise nachrichtlich gekennzeichnet sind, findet sich im Berliner Bodenrichtwertatlas kein Hinweis auf die geplanten bzw. durchgeführten Maßnahmen.

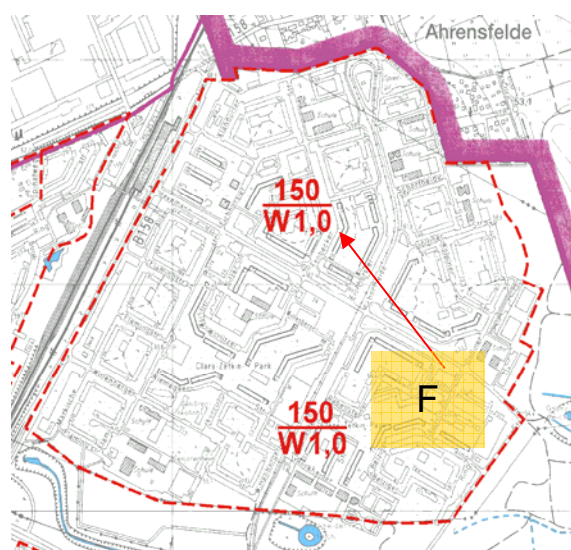


Abb. 31: Ausschnitt aus dem BRW-Atlas des Landes Berlin vom 01.01.2004

- **Planungsrechtliche Situation:**

Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB. An dieser Situation ändert sich zukünftig nichts. Von Seiten des Stadtplanungsamtes sind keine Eingriffe in die bestehende Situation vorgesehen. Sofern sich der Teilrückbau flächenhaft vollzieht, wirkt sich das auf die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben i.S. d. § 34 BauGB aus, d.h. das zulässige Maß der Nutzung wird sich entsprechend reduzieren.

- **Problemfeld und Annahmen der Berechnungsgrößen:**

Die Auswirkung des Teilrückbaus bezieht sich für den betrachteten Bereich in erster

⁵¹ SenStadt in Marzahn/ Hellersdorf, Stadtumbau-Nachrichten 2004, Informationsbroschüre.

⁵² Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bodenrichtwerte vom 01.01.2004

Darstellung anhand von Fallbeispielen

Linie auf die GFZ- Reduzierung von 1,0 auf ca. 0,7, wobei deren Einfluss auf den Bodenwert hinterfragt werden muss. Faktisch ändert sich der Teilmarkt von der geschlossenen in die „halboffene“ Wohnweise. Hinsichtlich der Höhe des Zielwertes ergibt sich allerdings keine wesentliche Änderung,

Das Besondere an diesem Beispiel ist, dass die Maßnahmen zum Zeitpunkt der Untersuchung bereits abgeschlossen sind, d.h. BRW_k = ZW. Die Wartezeit n_b ist dementsprechend gleich Null und n_s=3 Jahre. Die Annahmen sind tabellarisch aufgeführt:

Gebiet F- Fall 3					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW ₀	BRW _x	ZW	SW	BRW _k
QST	entfällt	01.01.2004 150 €/m ²	01.01.2005 140 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				n _s = 3 Jahre	n _b = 0 Jahre

da der Bodenrichtwert in vergleichbaren Gebieten Berlins für eine GFZ von 0,6 -0,8 regelmäßig um 140 €/m² liegt⁵³. Es handelt sich hierbei um keinen Sonderfall, da in vielen Städten grundsätzlich kaum GFZ- Abhängigkeiten im Bereich der Wohnnutzung aus den Kaufpreisen nachgewiesen werden können.⁵⁴ Auf die Zielbaumethode kann an dieser Stelle verzichtet werden, weil bei der Fortschreibung der Bodenrichtwerte in Berlin durch Auswertung einzelner Kauffälle auch die qualitativen Missstände in den Plattenbausiedlungen berücksichtigt werden konnten.

• Ergebnisse der Bodenwertermittlung:

Die Ergebnisse (vgl. Anlage) aus den angewendeten Verfahren sehen wie folgt aus (siehe Abb. 32):

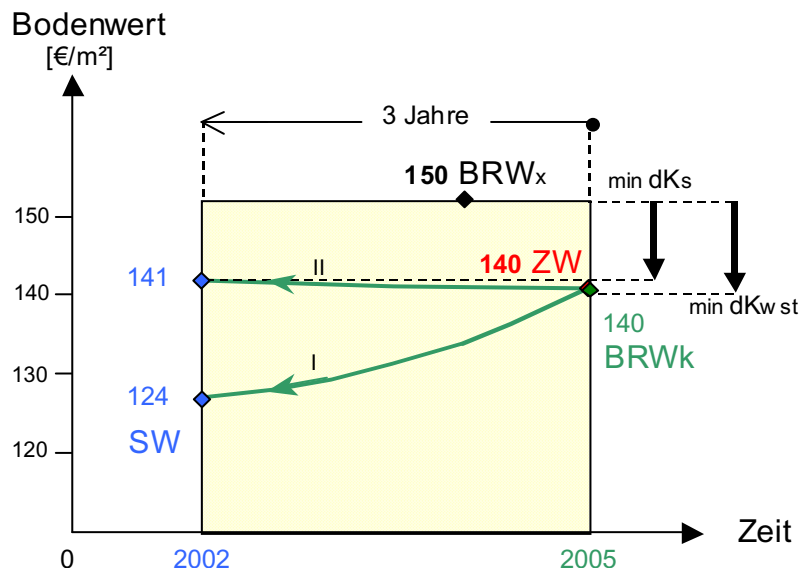


Abb. 32: Gebiet F - Ergebnisse der Bodenwertermittlung

⁵³ nach Recherche im Bodenrichtwertatlas des Landes Berlin (Wertermittlungstichtag 01.01.2004) für allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ 06 -0,8.

⁵⁴ Anm.: Dies ist u.a. daran erkennbar, dass in den Bodenrichtwertkarten (mit Ausnahme der Großstädte) häufig kein Bezug zum Maß der Nutzung angegeben ist.

Die Bodenwerte verändern sich quantitativ kaum, da sich die GFZ- Reduzierung nur unerheblich auf die Lagewertigkeit auswirkt. Für das Beispiel wäre demzufolge nur eine leichte Anpassung dKwst des bestehenden Bodenrichtwerts auf ca. 140 €/m² gerechtfertigt. Die Zielqualität ist in diesem Beispiel erreicht.

Im Allgemeinen kann wohl davon ausgegangen werden, dass durch Änderung des Nutzungsmaßes durch Teilrückbau keine wesentlichen Bodenwertveränderungen zu erwarten sind. Mittelfristig kann sogar mit dem Ansteigen der Bodenwerte gerechnet werden, wenn sich nämlich der Lagewert des Gebietes infolge des Teilrückbaus (Entdichtung) nachhaltig verbessert.

5.2.7 Gebiet G – Cottbus, Sachsendorf/Madlow (Änderung der Nutzungsart)

Im Folgenden wird ein Beispiel aus Cottbus, einem weiteren Schwerpunktgebiet des Brandenburger Stadtumbauprogramms, aufgezeigt. Im Jahr 2001 wurde der im südlichen Teil der Stadt liegende Bereich „Sachsendorf/Madlow“ aufgrund seiner unbefriedigenden städtebaulichen Situation förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt. Dies war nach Einschätzung des Planungsamtes⁵⁵ zum damaligen Zeitpunkt das greifbarste Instrumentarium, um den städtebaulichen Mängeln begegnen zu können. Diese Gebietskulisse wurde im Jahr 2002 mit dem Beschluss als förmlich festgesetztes Stadtumbaugebiet überlagert (siehe

⁵⁵ fernmündliche Auskunft von Fr. Dr. Kühne, Leitern des Stadtplanungsamts Cottbus, 04.02.2005.

4.2.2), um bei der Umsetzung der Ziele finanziell unterstützt werden zu können.

Im Zuge des Umbaus der größten Plattenbausiedlung des Landes Brandenburg in Cottbus wurde am Südrand der Großsiedlung ein komplettes Wohnquartier mit mehr als 1000 Wohneinheiten abgerissen. Dabei lagen für das Wohngebiet vorwiegend folgende Kriterien für die Planungsentscheidung zugrunde:

- hoher Wohnungsleerstand (über 40% im Jahr 2000),
- mangelhafte bauliche Qualität, geringer Modernisierungsgrad und Instandhaltungsrückstau,
- sozial und wirtschaftlich überlastetes Gebiet.

Im Rahmen eines EU-Vorhabens wurde eine Nachnutzung der Flächen geplant. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Autobahn soll die Fläche zukünftig gewerblich genutzt werden. Um die entstandene Freifläche für Anwohner und potentielle Investoren aufzuwerten, wurde auf Grundlage einer Gestattungsvereinbarung zwischen Eigentümer und der Stadt eine Zwischennutzung durch Bepflanzung mit einer Sonnenblumenart als Sofortmaßnahme durchgeführt.⁵⁶ Deren möglicher Bodenwerteeinfluss wird nachfolgend wertmäßig zunächst nicht betrachtet. Die Einordnung in die Fallunterscheidung erfolgt für

⁵⁶ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft, www.bbr.bund.de/aufbau-ost/pdf-files/Zwischennutzung_Endbericht2.pdf, Seite 47 ff.

➤ **Änderung in der Art der baulichen Nutzung:** Fall 4



Abb. 33: Brachfläche im Winter 2004 und mit Zwischennutzung im Sommer 2004



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Cottbus hatte in Anwendung sanierungsrechtlicher Bestimmungen im Jahr 2002 besondere Bodenrichtwerte für die Anfangswertqualität ermittelt. Für die Ausgangsnutzung – Gebäudezeilen mit mittlerer Höhe - wurde der Anfangswert in Höhe von 55 €/m² eingeschätzt.⁵⁷

⁵⁷ siehe: Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau, a.a.O. Fn. 6, Seite 73.
Anm.: Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Fr. Jank am 18.03.2005, sind die zum 27.08.2002 ermittelten Bodenrichtwerte vorerst nicht fortgeschrieben worden.

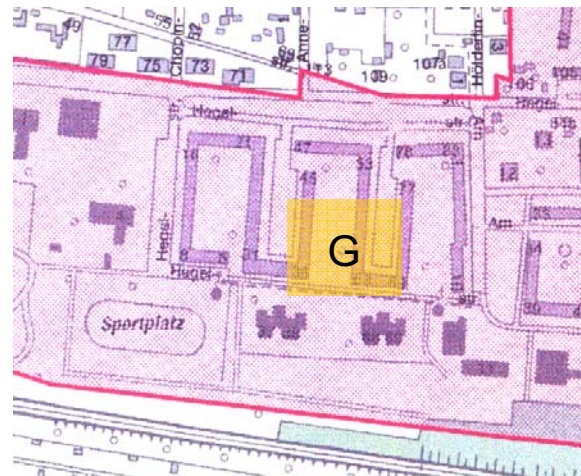


Abb. 34: Gebiet G – förmlich festgelegtes Sanierungs- und Stadtumbaugebiet⁵⁸

• **Planungsrechtliche Situation:**

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes⁵⁹ befindet sich das Gebiet im Geltungsbereich eines aus DDR-Zeiten übergeleiteten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auch in diesem Bereich aufgrund eines zwischen Stadt und Eigentümer abgeschlossenen Stadtumbauvertrages eingeschränkt. Die Aufstellung eines B-Planes für die vorgesehene gewerbliche Nachnutzung ist aufgrund unsicherer Marktverhältnisse noch nicht erfolgt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans als Voraussetzung zur Änderung des verbindlichen Planungsrechts ist kurzfristig vorgesehen. Mit dem neuen B-Plan ist frühestens im Jahr 2009 zu rechnen.

⁵⁸ Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, a.a.O. Fn.32.

⁵⁹ fermündliche Auskunft von Fr. Dr. Kühne, Leitern des Stadtplanungsamts Cottbus, 04.02.2005.

- Problemfeld und Annahmen der Berechnungsgrößen:**

Es ist nach aktuellem Stand der Planung noch ungewiss, ob die avisierte Nachnutzung durch Gewerbe tatsächlich realisiert werden kann. In diesem Beispiel wird jedoch davon ausgegangen. Für Gewerbeflächen werden in der näheren Umgebung zwischen 25 und 40 €/m² erschließungsbeitragsfrei gezahlt⁶⁰. Mit zusätzlichen Entwicklungskosten ist nicht zu rechnen, weil die vorhandene äußere Erschließung im

Als Ausgangsgröße zur Abschätzung von Start- bzw. Bodenrichtwert im Verfahren II dient der vom Gutachterausschuss ermittelte Anfangswert von 55 €/m² aus dem Jahr 2002, der als zuletzt ermittelter Bodenrichtwert existiert. Diese Größe fungiert gleichzeitig als Vergleichswert für den Zielbaum, da aus den ermittelten Bodenrichtwerten der vergangenen Jahre keine veränderte Entwicklung nachvollzogen werden kann. Die Annahmen sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Gebiet G- Fall 4					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW ₀	BRW _x	ZW	SW	BRW _k
QST	01.01.1995 55 €/m ²	01.01.2002 55 €/m ²	2009-2014 30 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				ns= 7 - 12 Jahre	nb= 4 - 9 Jahre

Allgemeinen für gewerblichen Zwecke als ausreichend anzusehen ist. Demzufolge können 30 €/m² für ZW angesetzt werden.

Eine sachverständige Einschätzung für die Bodenwertbestimmung wird sich vorrangig am Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans orientieren, mit dem frühestens 2009 gerechnet werden kann. Zur Berücksichtigung der Planungsunsicherheiten werden 5 weitere Jahre veranschlagt. Daraus ergeben sich in der Berechnung Wartezeiten mit einer Spanne von 7-12 Jahren für den Startwert bzw. von 4-9 Jahren für den Bodenrichtwert.

- Ergebnisse der Bodenwertermittlung:**

Aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren lässt sich die Bodenwertentwicklung wie folgt darstellen (Details: siehe Anlage):

⁶⁰ fernmündlich: Frau Jank, Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Cottbus, 18.03.2005.

Darstellung anhand von Fallbeispielen

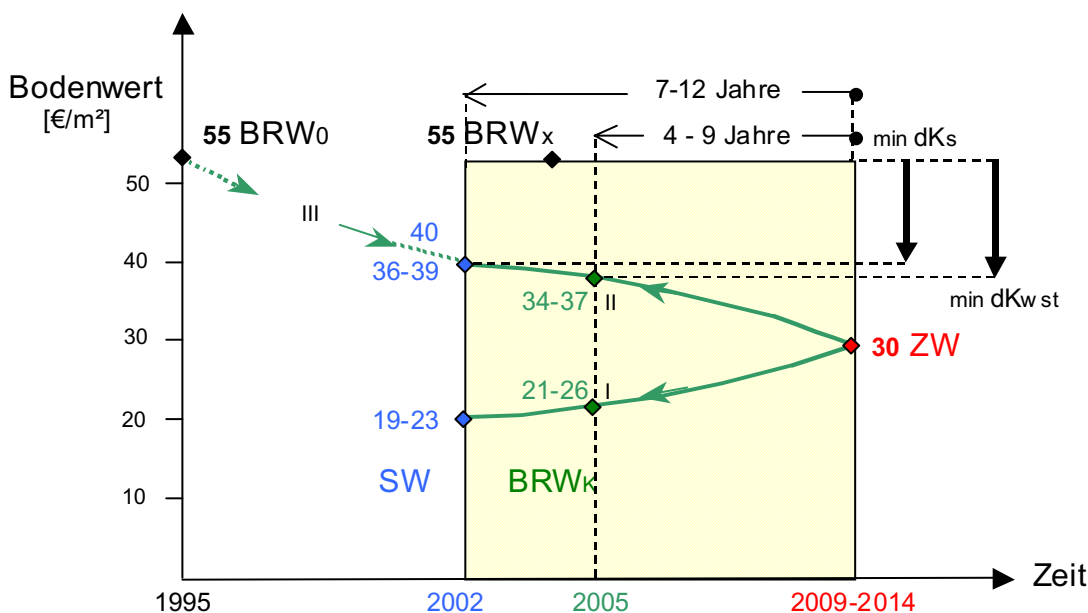


Abb. 35: Gebiet G - Ergebnisse der Bodenwertermittlung

Für den Fall, dass durch entsprechendes Verhalten des Marktes die Nachnutzung als Gewerbefläche realisiert werden kann, ist die Fläche derzeit als Bauerwartungsland i.S.d. § 4 Abs.3 WertV einzustufen. Der Anfangswert, der im Verfahren II Eingang gefunden hat, ist auch hier als unsichere Größe anzusehen, weil sich der Gutachterausschuss bei der Ermittlung nur auf sehr wenige vergleichbare Kauffälle stützen konnte.⁶¹ Zur Ermittlung des aktuellen Bodenrichtwert BRW_k bleibt einzuschätzen, ob der Grundstücksmarkt der Altnutzung zu Wohnzwecken - auch unter Würdigung der Planung - einen entsprechenden Bodenwert zubilligt (siehe Verfahren II) oder ob man sich trotz der Unsicherheiten ausschließlich am geplanten Nachnutzungsszenario orientiert (19-26 €/m² aus Verfahren I).

⁶¹ Anm.: Zur Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte wurden laut Bericht im Planspiel (siehe Fn. 6, Seite 73) Kauffälle aus den Jahren 1994-2001 herangezogen.

Für die Fortschreibung des Anfangswertes bieten die Ergebnisse der Zielbaumethode einen Anhaltspunkt für die qualitative Einschätzung des Gebietszustands. Demzufolge wäre aus heutiger Sicht eine mögliche Korrektur um mindestens 15 €/m² angebracht (min dK_s). Der Bodenrichtwert BRW_k kann somit auf max. 40 €/m² begrenzt werden. Dieser Bodenwert erscheint zumindest für Bereiche des Geschosswohnungsbaus im Stadtgebiet Sachsendorf-Madlow marktgerecht.

Es ist abschließend für den Fall der Änderung der Nutzungsart festzuhalten, dass sich der Grundstücksmarkt ab einem zu bestimmenden Zeitpunkt an der zukünftigen Nutzungsart orientiert und die Bodenwertentwicklung nicht erst durch entsprechende B-Plan-Änderung beeinflusst wird. Faktoren, wie das Erfordernis von Neuordnungsmaßnahmen und Wartezeiten bis zur

Realisierung, schwächen die Bodenwerte vor und während der Maßnahme.

Auf einen weiteren wichtigen Aspekt – die temporäre Zwischennutzung als Brachfläche - ist bereits hingewiesen worden. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass ein Sachverständiger bei der Wertermittlung auch auf die Regelungen eines städtebaulichen Vertrages sowie die Inhalte der o.g. Gestattungsvereinbarung abstellen könnte. Diese Verträge bilden die Grundlage für eine tatsächliche (erhebliche) Einschränkung der Nutzbarkeit, denn sie verhindern die Möglichkeit einer Neubebauung über den Zeitraum der Vertragsdauer bzw. dem Zeitpunkt der Festsetzung einer neuen Nutzung. Für die im Beispiel tatsächlich realisierte Zwischennutzung als begünstigte Freifläche wäre ein Ausgangs-Bodenwert BRWx von ca. 5 €/m² marktgerecht, was mithin eine weitere Korrektur dKs bzw. dKwst rechtfertigen würde.

5.2.8 Gebiet H – Leipzig, „Dunkler Wald“ (Zwischennutzung)

Wie im vorherigen Fallbeispiel beschrieben, werden im Rahmen des Stadtumbaus nach vollständigem Rückbau häufig Zwischennutzungen vereinbart; sei es in Form von städtebaulichen Verträgen i.S.d. § 11 BauGB oder anderer privatrechtlicher Vereinbarungen. Inhaltlich wird darin u.a. häufig ein Verzicht des Eigentümers auf Neubebauung (als „Gegenleistung“ für erhaltene Fördermittel) geregelt, um die städtebaulichen Zielsetzungen der besonderen Maßnahmen nicht zu gefährden. Um Anreiz für die Eigentümer zu schaffen, werden diese ggf. durch die Stadt von der

Grundsteuer befreit. Da bei der Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ Zwischennutzungen eine wesentliche Rolle spielen, wird im Folgenden ein Beispiel aus der Stadt Leipzig vorgestellt.

In den Jahren 2001/2002 wurde für das Stadtgebiet „Leipziger Osten“ ein konzeptioneller Stadtteilplan aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept STEP W + S lokal konkretisiert. Einen wesentlichen Aktionsraum bildet dabei das Projekt „Dunkler Wald“.⁶²

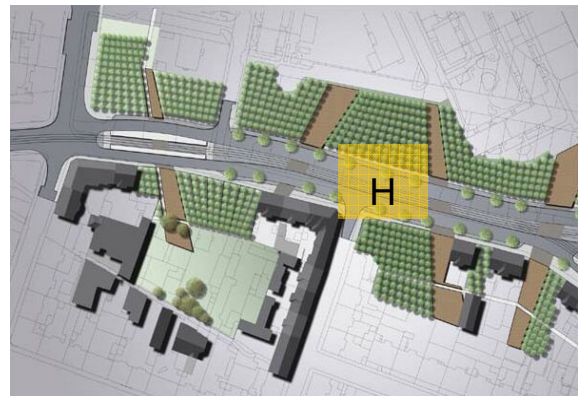


Abb. 36: Teilraumkonzept „Dunkler Wald“, Gebiet H

Im dargestellten Bereich H werden aufgrund der geringen Vermarktungsaussichten Zwischennutzungen im Rahmen von Gestattungsvereinbarungen zwischen Privateigentümern und der Stadt Leipzig geregelt. Es erfolgt eine Umformung der Baulücken zwischen erhaltenen bzw. sanierten Gebäuden zu öffentlich zugänglichen Grünbereichen, wobei durch die Anordnung dichter Baumgruppen eine Simulation der nicht mehr vorhandenen Baukante erzeugt

⁶² siehe. www.leipziger-osten.de

wird. In Innenbereichen der Quartiere sorgen Wiesen für Auflockerung.

Die Investition wird u.a. mit Mitteln des Bund-Länder Programms „Soziale Stadt“ finanziert. Die Vertragsdauer wird individuell mit den Eigentümern verhandelt und umfasst i.d.R. einen Zeitraum von 8-12 Jahren (2002 bis ca. 2014).



Abb. 37: realisierte Zwischennutzung „Dunkler Wald“

- **Planungsrechtliche Situation:**

Für das Gebiet liegen bis zum aktuellen Zeitpunkt nur informelle Planungen vor. Die Zulässigkeit für Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Situation bleibt über den Zeitraum der Zwischennutzung unverändert. Es wirken jedoch Einschränkungen durch die Inhalte der Gestattungsvereinbarung.

- **Problemfeld und Annahmen der Berechnungsgrößen:**

Durch die „Gestattung“ einer Zwischennutzung ZN im Rahmen einer vertraglichen Regelung wird die Möglichkeit der zulässigen baulichen Nutzung i.S. des geltenden Baurechts ausgesetzt. Vor diesem Hinter-

grund sollte für den betroffenen Bereich auch die Ermittlung der Bodenwerte erfolgen. Als Qualitätsstichtag für den maßnahmenbeeinflussten Startwert kann auch in diesem Fall der 01.01.2002 angehalten werden, da sich zu diesem Zeitpunkt das teilräumliche Konzept noch in der Entwicklung befand. Nach Auskunft des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Leipzig⁶³ laufen die Gestattungsvereinbarungen i.d.R. über einen Zeitraum von 8 – 12 Jahren. Diese Vertragsdauern werden als Wartezeitspanne bis zur baulichen Nachnutzung angesetzt. Analog ergibt sich für den Bodenrichtwert BRWk eine Spanne von 5 - 9 Jahren. Nach Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig⁶⁴ wäre für die bauliche Nutzung der Boden unter den aktuellen Marktverhältnissen 140 €/m² (MI, GFZ 1,8) wert. Für die realisierte Zwischennutzung als Grünfläche sind 5 €/m² marktgerecht.

Die Zielbaummethode erscheint an dieser Stelle ungeeignet, da bei der Einschätzung der Zwischennutzung auf keine eindeutige Nutzung abgestellt werden kann. Auf deren Anwendung wird demzufolge verzichtet.

Einen Überblick zu den getroffenen Annahmen für dieses Fallbeispiel gibt die nachfolgende Tabelle:

⁶³ fernmündlich: Fr. Hochtritt, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Leipzig, 18.03.2005.

⁶⁴ fernmündlich: Fr. Häßlich, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig, 18.03.2005.

Gebiet H- Fall 6					
Annahmen	Eingangsgröße			gesuchte Größe	
	BRW ₀	ZN	ZW	SW	BRW _k
QST	entfällt	01.01.2002 5 €/m ²	2010-2014 140 €/m ²	01.01. 2002	01.01. 2005
Wartezeit bis z				ns= 8 - 12 Jahre	nb= 5 - 9 Jahre

• **Ergebnisse der Bodenwertermittlung:**

Aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren lässt sich die Bodenwertentwicklung wie folgt darstellen (siehe auch: Anlage):

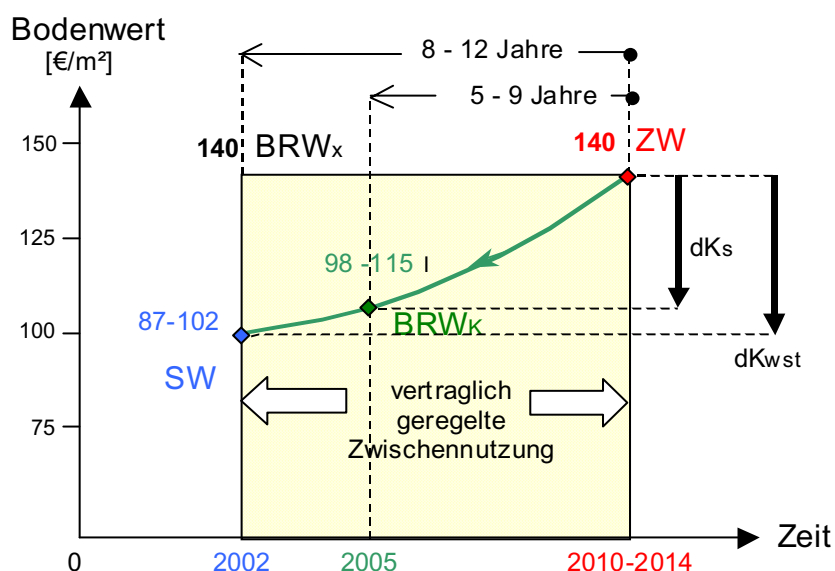


Abb. 38: Gebiet F - Ergebnisse der Bodenwertermittlung

Das angewandte Verfahren I bietet einen sinnvollen Ansatz, Bodenwerte unter Berücksichtigung der zeitlich begrenzten Nutzungseinschränkungen zu ermitteln. Dies ist deshalb in diesem Fall sachgerecht, da mindestens bis zum Zeitpunkt der Vertragserfüllung (hier frühestens 2010-2014) keine qualifizierte Nutzung zu erwarten ist.

So zeigen die Ergebnisse unter der Annahme einer baulichen Nutzung nach Beendigung der vertraglichen Bindung, dass der Startwert als Bodenrichtwert im Jahr 2002 unter dem Einfluss der Zwischennutzung höchstens mit ca. 100 €/m² zu bewerten wäre. Damit liegt er um ca. 30% niedriger als der bestehende Bodenrichtwert BRW_x. Weitere Abschläge sind dann begründet, wenn die Zwischennutzung über den Zeitpunkt der Vertragserfüllung hinaus fortgeführt wird. Die Flächen sind zum Zeitpunkt der Zwischennutzung als Rohbauland nach § 4 Abs. 3 WertV zu qualifizieren.

Die besondere Schwierigkeit der Bodenbewertung bei Zwischennutzungen begründet sich zum einen in der Zugrundelegung des quantitativen Wertniveaus, da die planungsrechtliche Situation durch vertragliche Bindungen überdeckt ist. Erschwerend kommt hinzu, dass die Dauer der Zwischennutzung unter den gegebenen Marktverhältnissen nur sehr unsicher eingeschätzt werden kann. Deshalb bleibt es abzuwarten, inwieweit der Markt die vorgestellten Bewertungsansätze modellhaften Charakters bestätigen wird.

6 Kritik und Fazit

Obwohl bisher nur einige Gemeinden und GAA im Land Brandenburg die Bedeutung der Auseinandersetzung mit der Thematik erkannt haben und sich entsprechend aktiv am Planspiel beteiligten, kann der Obere Gutachterausschuss aus den vorliegenden Ergebnissen eine positive Bilanz ziehen. Nicht zuletzt deshalb, weil die Ergebnisse einen Rahmen bieten, der es ermöglicht, bei der Wertermittlung zukünftig strukturierter vorzugehen.

6.1 Zu den Einflüssen und Auswirkungen des Stadtumbaus auf die Bodenwerte

Inhaltlich erscheinen folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Bodenwertermittlung beachtenswert:

Zunächst bestätigen die modellhaften Betrachtungen, dass sich die wertbildenden Zustandsmerkmale in den betroffenen Gebieten schon vor Einleitung einer besonderen städtebaulichen Entwicklung wesentlich verändert haben. So müssten die Bodenwerte in den Beispielgebieten zwischen 1995 und 2002 regelmäßig um ca. 25% gesunken sein. Außerdem wären konjunkturell bedingte Anpassungen durch weitere Abschläge zu berücksichtigen. Es bleibt zu konstatieren, dass diese Entwicklung, allerdings aufgrund fehlender Marktdaten, nur unzureichend nachvollzogen worden ist.

Unabhängig davon muss in jedem durch Beschluss definierten Stadtumbaugebiet die Maßnahmendurchführung hinsichtlich der Auswirkung auf die Bodenwerte unter-

sucht werden. Grundsätzlich sind dabei in erster Linie geplante oder tatsächliche Veränderungen in der Nutzung zu beachten. Des Weiteren wird sich die umgebungsbezogene Lageeinschätzung verändern. Dem jeweiligen Gutachterausschuss ist aufgegeben zu prüfen, ob und wie Stadtumbaukonzepte, kommunale Strategien oder städtebaulichen Verträge die Bodenwerte auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen.

Dazu lässt sich in Auswertung der Erkenntnisse aus den Fallbeispielen feststellen, dass die Entwicklung der Bodenwerte entscheidend davon abhängt, ob die Flächen sofort nach einem Rückbau vermarktbar sind, eine Neubebauung temporär begrenzt ausgeschlossen werden soll oder ob es sich um Flächen handelt, die dauerhaft keiner baulichen Nutzung mehr zugeführt werden sollen.

Sofern eine bauliche Nachnutzung vorgesehen ist, sind realisierbare Art und marktgerechtes Maß der baulichen Nutzung ausschlaggebend für den Bodenwert. Die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben orientiert sich an der Umgebungsbebauung nach § 34 (bzw. § 35) BauGB, wenn kein Bebauungsplan besteht bzw. in Aussicht gestellt ist. Dem jeweiligen Gutachterausschuss bieten die beschlossenen Stadtumbaukonzepte eine Orientierungshilfe, um ein marktkonformes Nutzungsszenario für die Bodenwertermittlung anzunehmen. Entscheidend dabei ist das Standort- und Nutzungspotential des Gebietes, auch wenn für entstandene Freiflächen zunächst der weite Planungshorizont ein breites Spektrum möglicher Handlungs- und Entwicklungsschritte in Aussicht stellt. Ausschlaggebend

für die Umsetzung ist jedoch eine entsprechende Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt.

Das bedeutet letztlich, dass aus heutiger Sicht vielerorts für ungünstig gelegene Grundstücke, z.B. an den städtischen Randgebieten, eine künftige bauliche Nutzung unter den gegebenen Marktverhältnissen in absehbarer Zeit nicht gegeben sein wird (siehe Fälle 2, 5 und 6). In diesen Fällen finden sich die Bodenwerte auf dem Niveau von Bauerwartungsland oder bestenfalls Rohbauland wieder. Wenn durch flächenhaften Abriss der Innenbereichscharakter verloren geht, wird die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben und damit die Nutzbarkeit erheblich beeinträchtigt. Die im Außenbereich i.S. § 35 BauGB befindlichen Flächen sind als Nichtbauland nach § 4 Abs. 1 WertV einzuordnen. Beispiel dafür sind die Gebiete B und D.

Die Festsetzung verbindlicher Bauleitplanung im Rahmen eines Bebauungsplans hat das Ziel, die angestrebte städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan ist maßgebend für die Entwicklung des Bodenwerts, da sich hieraus unmittelbare Auswirkungen auf die Nutzbarkeit ergeben. Der Marktwert wird sich entsprechend am zukünftigen Planungsrecht orientieren. Die Wartezeit bis zur Realisierung und weitere Risiken (Erschließungssicherheit) stellen eine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

Sofern Grundstücke in einem B-Plan für öffentliche Zwecke, z.B. als Grünfläche, Flächen zur Gemeinbedarfsnutzung oder als Verkehrsflächen vorgesehen werden,

kommt es zur Herabzonung. I. d. R. wird der Eigentümer dann vom Übernahmeanpruch nach § 40 BauGB gegenüber der Gemeinde Gebrauch machen bzw. für den ihm entstehenden Vermögensnachteil eine Entschädigung verlangen. Es sei denn, ein Verzicht auf o.g. Ansprüche wird im Rahmen der Fördermittelbereitstellung vertraglich (z.B. durch Stadtumbauverträge nach § 171 c BauGB) vereinbart. In Anlehnung an die erarbeiteten Fallunterscheidungen geben insbesondere die Fälle 2, 4 und 5 Anlass, Entschädigungsansprüche zu prüfen. Auf die Qualität der dafür zugrundezulegenden Bodenwerte ist eingangs hingewiesen worden (siehe 2.2.1). Welche Bewertungsverfahren u.a. für Gutachten über Entschädigungen geeignet sind, wird nachfolgend bewertet.

6.2 Zur Eignung der vorgestellten Verfahren

Verfahren I - Deduktiver Ansatz

Als Ausgangspunkt der deduktiven Bodenwertermittlung fungiert ausschließlich der zukünftig erwartete Bodenwert (Zielwert). Dafür eine gesicherte Wertannahme zu treffen, gestaltet sich insbesondere dann problematisch, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, die eine Orientierungshilfe bei der Wertermittlung darstellen könnte. In den Beispielen ist deutlich geworden, dass dies in der Praxis regelmäßig der Fall ist.

Der Sachverständige wird sich bei seinen Wertermittlungen in erster Linie am Planungsrecht orientieren, um plausible und tragfähige Ergebnisse zu erhalten. Deshalb begründet erst die verbindliche Bauleitplanung eine direkte Auswirkung auf den Bo-

denwert und gibt einen gesicherten Anhaltspunkt für dessen Bewertung. An dieser Stelle wird das entscheidende methodische Problem der Wertermittlung deutlich, denn wie die Beispiele zeigten, verzichten die Gemeinden wegen der Unsicherheit der zukünftigen Entwicklung bewusst auf die Durchführung rechtsverbindlicher Bebauungsplanverfahren.

Das deduktive Verfahren kann nur zu einem realitätsnahen Bodenwert führen, wenn sich die potenziellen Marktteilnehmer an einer in absehbarer Zeit realisierbaren Nachnutzung orientieren können. Für die systematische Handhabung der Bodenwertermittlung in den Fallbeispielen diente der planungsadäquate Bodenwert ZW als Anhaltspunkt für die (bestmögliche) Nachnutzung. Folglich wäre im Einzelfall zu hinterfragen, ob die städtebaulichen (dem Allgemeinwohl dienenden) Entwicklungsziele tatsächlich mit den Vorstellungen des Marktes über die wirtschaftlich sinnvollste Nachnutzung übereinstimmen.

Zur Ermittlung maßnahmeunbeeinflusster und nutzungsadäquater Bodenwerte (vgl. 2.2.1 bis 2.2.3) ist das vorgestellte Verfahren I ungeeignet, da in diesen Fällen der Startwert SW unabhängig von der Aussicht auf Durchführung besonderer städtebaulicher Maßnahmen eingeschätzt werden muss; d. h. nur auf die erwartete allgemeine städtebauliche

Entwicklung abgestellt werden darf. Gerade diese Bedingung wird hier nicht erfüllt.

Es bleibt festzuhalten, dass die deduktive Ableitung des Bodenricht- bzw. Startwerts aufgrund der direkten und ausschließlichen Abhängigkeit vom Zielwert grundsätzlich als bedingt geeignet einzustufen ist. Hauptproblem ist der Prognosecharakter in der Methodik, wodurch die Ergebnisse unsicherer werden, je größer der Zeitraum bis zum Abschluss der Stadtumbaumaßnahme ist. Nach Abschluss der Maßnahmen würde sich die Bodenbewertung weniger problematisch gestalten. Der Sachverständige kann dann die vorliegende Situation bewerten, wobei für den Qualitätszustand wieder eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zur Verfügung stehen sollte.

Der Zusammenhang zwischen der Eignung des Verfahrens im Hinblick auf den Zeitpunkt der Bewertung ist in Abb. 39 dargestellt. Auf die besonderen Problemstellungen wird zusammenfassend in den Kästchen hingewiesen:

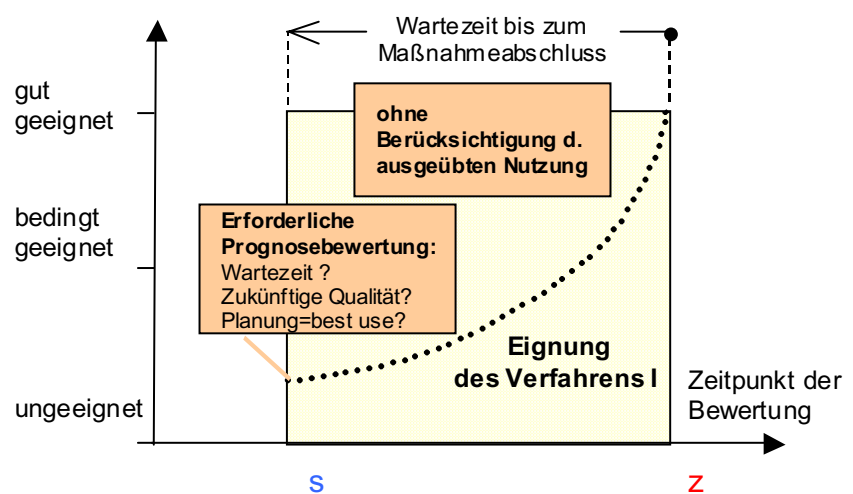


Abb. 39: Eignung des Verfahrens I

Verfahren II – Bodenwert bei Nutzungsänderung

Einen zweiten deduktiven Ansatz stellt das Verfahren II unter Berücksichtigung der Planungsabsichten und der ausgeübten Nutzung (hier der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert) dar. Damit kann die erwartete, maßnahmebezogene Bodenwertänderung bei Nutzungsänderungen nachvollzogen werden.

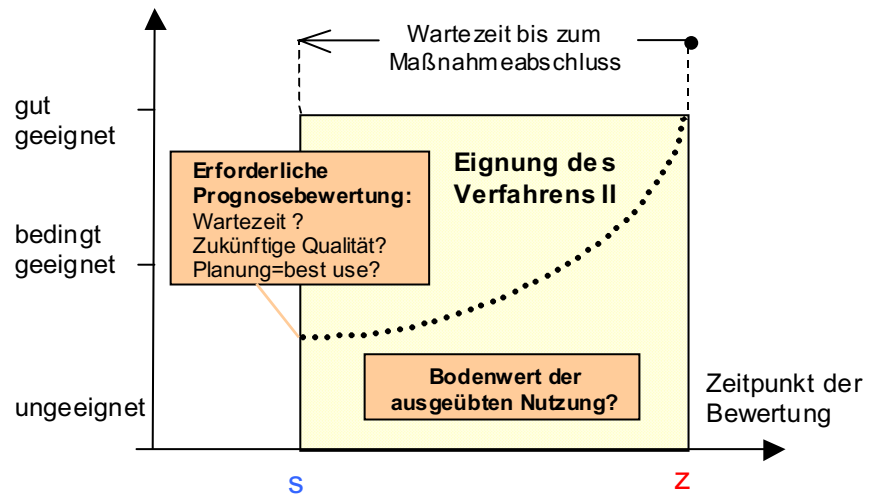


Abb. 40: Eignung des Verfahrens II

Die Anwendung des Verfahrens erscheint mit zunehmendem Fortschritt des Stadtbbaus, einhergehend mit wachsender Planungssicherheit, sinnvoll. Insbesondere deshalb, weil für den Grundstücksmarkt die Umnutzungen realistischer werden. Für die Fälle 2, 3, 4 und 5 ermöglichte die Anwendung des Verfahrens die Abschätzung von zum Teil erheblichen Bodenwertanpassungen. Die Schwierigkeit für den Sachverständigen besteht darin einzuschätzen, wann der Markt tatsächlich die Umnutzungen, unabhängig von verbindlichen baurechtlichen Regelungen, antizipiert.

Weitere Problemfelder und die Einschätzung zur Eignung des Verfahrens II gestalten sich grundlegend ähnlich wie im Verfahren I und sind in Abb. 40 schematisch dargestellt:

Verfahren III – Zielbaummethode

Die Zielbaummethode ermöglicht es, durch den Vergleich der Zustandsmerkmale zwischen Gebieten gleicher Nutzungsverhältnisse veränderliche Lagewertigkeiten zu quantifizieren und daraus Aussagen über die Höhe des Bodenwerts abzuleiten.

Die methodische Herausforderung besteht darin, die situationsbedingten wertbeeinflussenden Merkmale sachgerecht zu ermitteln, ihren Einfluss zu gewichten und sachgerecht zu bewerten. In den Fallbeispielen wurde vereinfacht aufgezeigt, dass sich Sachverständige vorliegender Marktanalysen bedienen und damit die Bodenwertbemessung begründen können. Hierin liegt auch die zentrale **Bedeutung der Stadtbaukonzepte**. Auch wenn die Planungskulissen nicht uneingeschränkt für die Einschätzung marktgerechter Bodenwerte herangezogen werden können, enthalten die Konzepte wertvolle Informationen zur

Einschätzung der Gebietszustände und -qualitäten (zum Zeitpunkt s), die gleichzeitig als Auslöser der Maßnahmendurchführung fungierten. In Anbetracht der spezifischen Problemschwerpunkte und Merkmale der Stadtumbaugebiete erschien es sinnvoll, den Aufbau des ursprünglich verwendeten Berliner Zielbaums zu modifizieren: Weil es beim Stadtumbau tatsächlich um die Aufwertung von Gebieten geht, die nicht nur von **städtebaulichen Funktionsverlusten**, sondern damit einhergehend auch von **sozialen Missständen** geprägt sind, sollten die wertprägenden sozioökonomischen Faktoren auf deren Bodenwerteeinfluss überprüft und in einer erweiterten Eigenschaftsgruppe erfasst werden⁶⁵. Bezugnehmend auf den hier vorgestellten Aufbau wäre die Eigenschaftsgruppe Infrastruktur zwischen sozialen und technischen Komponenten weiter zu differenzieren. Eine entsprechende Erweiterung der Zielbäume für die Anwendung bei besonderen städtebaulichen Maßnahmen um die Eigenschaftsgruppe „Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Teltow-Fläming in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Sanierungsträger bereits umgesetzt.⁶⁶

⁶⁵ siehe auch: Friesecke, F., Kötter, T., Stelling, S. Zum Einfluss der Sozialen Stadt auf den Bodenwert – dargestellt am Beispiel des Modellvorhabens Vahrenheide-Ost, Hannover; in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), 2005, Seite 110 ff.

⁶⁶ Gutachterausschuss Teltow-Fläming, Gutachterliche Stellungnahme zur Prognose sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“, Luckenwalde, 2005

Ein weiterer Vorteil der Zielbaummethode liegt darin, dass die Bezugsqualität frei gewählt – also unabhängig von der zukünftigen Nutzung betrachtet werden kann (vgl. auch 4.3.3).

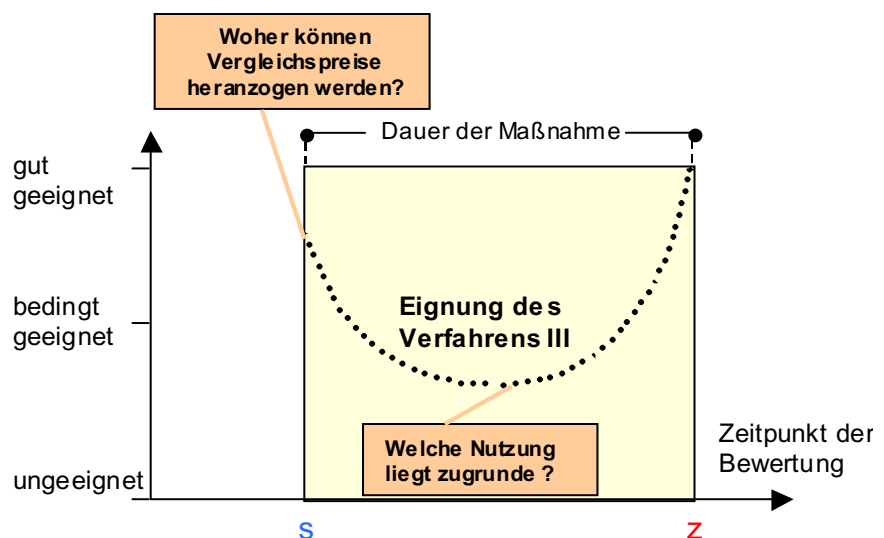
Eine nutzungsadäquate Bodenwertermittlung wird insbesondere erforderlich, um Aussagen über evtl. Planungsschäden zu treffen (vgl. 2.2.1). Wie bereits festgestellt, sind die in den Fallbeispielen angewandten Verfahren I und II dafür ungeeignet, da bei der Ableitung auf die zukünftige Nachnutzung abgestellt wird. Hierdurch wird nochmals unterstrichen, dass von den vorgestellten Verfahren mithin nur die Zielbaummethode einen sachgerechten Ansatz dazu bietet.

Bei der Modellvorstellung wurde bereits darauf hingewiesen, dass stadtumbaubedingte Bodenwertänderungen gesondert zu erfassen sind, beispielsweise um bei Maßnahmeüberschneidungen rechtskonforme Ausgleichsbeträge ermitteln zu können. Dafür stellt die Zielbaummethode vergleichsweise die privilegierteste Möglichkeit dar, einen sachgerechten Startwert SW i.S.d. Anfangswertes (vgl. 2.2.3) im besonderen Städtebaurecht abzubilden. Da das Verfahren auch von der Rechtsprechung insbesondere zur Ermittlung von maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen anerkannt ist, kann es innerhalb der Bodenrichtwertberatungen Anwendung finden. Allerdings sollte die Quantifizierung der Zustandseinschätzungen weiter vorangetrieben werden. Auf diese Weise werden die Aussagen sicherer und die subjektive Bewertungskomponente weiter zurückgedrängt. Für den methodisch erforderlichen Einsatz eines

Sachverständigenvereins bietet sich die Zusammensetzung in Form der Gutachterausschüsse an. Darüber hinaus eignen sich für den o. g. Zweck alle Verfahren, die auch für die Bodenwertermittlung für Ausgleichsbetragshebungen zulässig sind und beispielsweise im Sanierungsrecht Anwendung finden. An dieser Stelle sei auf die Überlegungen hingewiesen, die Residualwertmethode oder das Mietdifferenzverfahren für die Bodenwertbetrachtungen nutzbar zu machen. Die vorliegenden Untersuchungen wären dann ggf. methodisch zu erweitern.

Beeinträchtigt wird die Anwendung der Zielbaumethode durch fehlende Vergleichspreise für die ausgeübte Nutzung zu Beginn der Maßnahme (Zeitpunkt s) sowie dann, wenn im Zuge von Nutzungsänderungen im Zeitraum der Maßnahmedurchführung kein eindeutiger Bezug zu einer bestimmten Nutzung hergestellt werden kann. Für Einschätzungen von Bodenwerten innerhalb der Maßnahmen ist das Verfahren aufgrund der Nutzungsänderungen insbesondere in den Fällen 2 – 5 ungeeignet.

Die Eignung der Zielbaumethode in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Bewertung ist in Abb. 41 dargestellt.



6.3 Handlungsbedarf und Lösungsvorschläge

Als Schlussfolgerung aus den gewonnenen Erkenntnissen lassen sich folgende Handlungsempfehlungen formulieren:

Die Gutachterausschüsse handeln nach den jeweils geltenden Landesverordnungen. Darin wird auch geregelt, für welche Entwicklungszustände Bodenrichtwerte ermittelt werden müssen. In der Regel beschränkt sich dies auf baureifes Land. Daraus könnte resultieren, dass ggf. für zwischengenutzte oder herabgezonte Gebiete nach Maßnahmeabschluss keine Verpflichtung mehr zur Bodenrichtwertermittlung besteht.

Allerdings befreit dies die Gutachterausschüsse nicht von der Einschätzung der Einflüsse auf den Bodenwert, die auf Zustandsänderungen bereits vor Einleitung der besonderen städtebaulichen Entwick-

Abb. 41: Eignung des Verfahrens III

lung zurückzuführen sind. Der bisherige Umgang mit den Bodenrichtwerten innerhalb von Stadtumbaugebieten erfolgt in den Gemeinden sehr unterschiedlich. Ein einheitlicher Rahmen könnte zur Unterstützung der Gutachterausschüsse und zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Gemeinden und GAA beitragen.

Eine marktgerechte Bodenrichtwertermittlung ist in erster Linie für alle Stadtumbaugebiete von besonderer Bedeutung, in denen qualifizierte Nachnutzungen vorgesehen sind. An dieser Stelle können die Gutachterausschüsse einen wesentlichen Beitrag leisten, den faktisch „erstarrten“ Markt wieder zu beleben und Anreize für (innerstädtische) Investitionen zu schaffen. Denn unbestritten bleibt, dass potentielle Marktteilnehmer sich gewöhnlich an den Veröffentlichungen über den Grundstücksmarkt, wie z.B. der Bodenrichtwertkarte, orientieren.

Bezogen auf die beschriebenen Fallkonstellationen können hiervon nur der Fall 2 (Aufgabe der baulichen Nutzung) und der Fall 5 (Öffentliche Zweckbindung) ausgeschlossen werden. Die Bodenwertermittlung spielt hierfür nur eine untergeordnete Rolle, weil für derartige Flächen zukünftig kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr erwartet wird.⁶⁷ Andererseits bleibt das Erfordernis marktgerechter Bodenwerte auch in den zuvor genannten Fällen bestehen, um z.B. den Vorteils- und Lastenausgleich zwischen den Eigentümern realisieren zu können

⁶⁷ Anmerkung.: So auch die Einschätzung von Mitgliedern des OGA im Land Brandenburg.

(vgl. 2.2.2). Ist eine bauliche Nachnutzung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, sind diese Veränderungen auch durch Anpassung der Bodenrichtwertkarten (z.B. durch Änderung der Zonenbegrenzung oder Angabe des Entwicklungszustands) zu berücksichtigen. Die Kritik, ein unverändert hohes Boden(richt)wertniveau behindere die gewünschte städtebauliche Entwicklung, scheint somit gerechtfertigt.⁶⁸

In diesen Kontext stellt sich die Frage nach Bodenrichtwerten temporärer oder prognostizierter Art, die in stärkerem Maße als bisher der besonderen städtebaulichen Situation entsprechen könnten.⁶⁹ In jedem Fall sind die Gutachterausschüsse auf eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und den Gemeindevertretungen angewiesen, da diese die Planungsrisiken und somit auch die Chancen der Maßnahmenumsetzung einschätzen können.

Sofern keine Klarheit über die örtlichen Wertverhältnisse hergestellt werden kann, besteht weitestgehend die Möglichkeit, in planungsunsicheren Bereichen vom Aussetzen der Bodenrichtwerte Gebrauch zu machen – höchstens jedoch für die Dauer der Maßnahmen. Damit wäre zumindest der Markt in diesem Zeitraum vor Spekulation

⁶⁸ vgl.: Thiel, F.; Flächenkreislaufmanagement am Beispiel des Stadtumbaus, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Heft 03/2005, Seite 106.

⁶⁹ Anmerk.: Schmökel, P / Koch, J. (Bodenwertermittlung in Zeiten schrumpfender Märkte, in: Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, Heft vhw FW 2, 03/2005, Seite 80 ff) gehen davon aus, dass der Markt ab dem Zeitpunkt der gesicherten Erkenntnis der Planungsabsichten nur noch einen planungsadäquaten Bodenwert zubilligt.

bewahrt. Im Land Brandenburg gibt es dafür bereits erste Beispiele (siehe Fallbeispiele 4.2.1- 4.2.5 und 4.2.7).

Der Obere Gutachterausschuss allerdings hält an seiner Empfehlung⁷⁰ fest, Aussagen und Analysen zum Stadtumbau und Darstellungen der Stadtumbaugebiete z.B. im Rahmen der jährlich aktualisierten Grundstücksmarktberichte zu veröffentlichen.

Die Ergebnisse des Planspiels verdeutlichen die bestehende bleibende Notwendigkeit, dass vor dem Hintergrund des angestrebten Konsensualprinzips auch neue methodische Wertermittlungsansätze gefragt sind⁷¹. Die Gutachterausschüsse sind somit aufgefordert, auf das breite Spektrum an Bewertungsmethoden, die im Einklang mit der Gutachterausschussverordnung im Land Brandenburg stehen, zurückzugreifen. Die vorliegenden Ansätze eignen sich dabei als Baustein und sollen zur Optimierung und Ergänzung anregen. Eine überregionale Zusammenarbeit der Sachverständigen sollte angeregt werden, um im Erfahrungsaustausch gegenseitig profitieren zu können.

Abschließend schlägt der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg allen Gutachterausschüssen vor, die Zusammenhänge des Bodenmarktes und die praktizierten Bewertungsverfahren gerade in Stadtumbaugebieten gegenüber den Kommunen und der Öffentlichkeit nachvollziehbar darzustellen. Dadurch kann eine ein-

heitliche und aussagekräftige Handlungsgrundlage für alle am Stadtumbau Agierenden und Betroffenen geschaffen werden. Genau darin kann der Beitrag der Gutachterausschüsse bei der Umsetzung des Stadtumbaus bestehen.

⁷⁰ vgl. Schreiben des MI vom 03.12.2003, Az.: SP/6-84-33)

⁷¹ Ebenda, Seite 88.

Anlage: Tabellen zur Bodenwertermittlung

Allgemeines

- **Verfahren I** bildet den Bodenwert aus dem planungsadäquaten Zielwert unter Berücksichtigung einer angemessenen Wartezeit und evtl. Entwicklungskosten ab und beruht auf der folgenden Funktion:

$$SW = ZW \times (1/q^{ns}) \text{ bzw. } BRW_k = ZW \times (1/q^{nb})$$

- **Verfahren II** basiert auf den obigen Überlegungen. Zusätzlich findet jedoch eine Ausgangswertigkeit in Höhe des zuletzt ermittelten Bodenrichtwerts BRW_x Eingang, so dass nur die Wertdifferenz diskontiert wird. Die entsprechende Funktion lautet:

$$SW = BRW_x + (ZW - BRW_x) \times 1/q^{ns} \text{ bzw. } BRW_k = BRW_x + (ZW - BRW_x) \times 1/q^{nb}$$

- **Verfahren III** stellt sich als Vergleich der wertbeeinflussenden (umgebungsbezogenen) Lagemerkmale dar. Dazu erfolgt eine Bewertung der Eigenschaftsgruppen.

• zu Gebiet A – Frankfurt/Oder (Fortführung der Nutzung)

I - Diskontierung - Gebiet A				
Zielwert ZWk	60 €/m ²		70 €/m ²	
Kapitalzinssatz	4 %			
Wartezeit ns	10 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	5 Jahre
Faktor = 1/(1+p) ⁿ	Faktor = 0,68	Faktor = 0,82	Faktor = 0,68	Faktor = 0,82
SW	41 €/m²	49 €/m²	47 €/m²	58 €/m²
Wartezeit nb	7 Jahre	2 Jahre	7 Jahre	2 Jahre
Faktor = 1/(1+p) ⁿ	Faktor = 0,76	Faktor = 0,92	Faktor = 0,76	Faktor = 0,92
BRWk	46 €/m²	55 €/m²	53 €/m²	65 €/m²

Tab. 2: Diskontierung des Zielwertes für Teilbereich A

• (Gebiet A) Zielbaum - Ansatz zur Ermittlung des Startwerts SW (2002)

Zur qualitativen Bestimmung des Startwertes sind für den Vergleich des Gebietszustandes zwischen 1995 und 2002 folgende wertbeeinflussende Merkmale im Zielbaum zu berücksichtigen⁷²:

- Die räumliche Attraktivität hat sich im Gebiet stark verändert. Die hohe Alterstruktur und das negative Image belegen, dass die Nachfrage als Wohngegend stark zurückgegangen ist.
- Die städtebauliche Qualität hat durch den hohen Leerstand, den schlechten Zustand der Gebäude sowie deren Gestaltung und das daraus resultierende unattraktive Stadtbild an Werthaltigkeit verloren.
- Dieser Funktionsverlust hat sich nachweislich negativ auf die Qualität der sozialen Infrastruktur, wie der Kita's und Schulen, ausgewirkt.

Zur Quantifizierung des Startwerts SW wurden die Eigenschaftsgruppen in Abstimmung mit dem örtlichen Gutachterausschuss⁷³ gewichtet.

Die Veränderungen der aus dem o.g. Konzept bzw. bei der Ortsbesichtigung erkannten wertbeeinflussenden Merkmale sind anschließend bewertet worden. Eine differenziertere Beurteilung kann durch ein Sachverständigengremium durchgeführt werden. Die Zusammensetzung in Form eines Gutachterausschusses bietet sich dafür an.

III Zielbaum für WA	Gebiet A (Fall 1)		SW
Funktion / Nutzung:	Gewichtung	relationale	
Wohnen	%	Bewertung (5-15)	%
Äußere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Innere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Räumliche Attraktivität des Ortteiles	30	6,0	18,0
Städtebauliche Qualität	20	7,0	14,0
Infrastruktur	30	8,0	24,0
Vergleichswert = 100		Summe	76,0
BRW₀ = 60 €/m²		SW =	46 €/m²

Tab. 3: Bodenwerte nach Verfahren III für SW im Teilbereich A

⁷² vgl: Amt für Strategie, Wirtschaft- und Stadtentwicklung, a.a.O. Fn.29, Seite 14 ff.

⁷³ Gespräch am 08.02.2005 mit Herrn Neef, Mitglied des GAA Frankfurt/Oder und des OGA im Land Brandenburg.

• (Gebiet A) Zielbaum - Ansatz zur Ermittlung des Bodenrichtwerts BRWk (2005)

Zur qualitativen Bestimmung des aktuellen Bodenrichtwerts BRWk gelten die gleichen Überlegungen zur Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale im Zielbaum. Folgende Kriterien sind zu bewerten:

- Die räumliche Attraktivität hat sich zum Zeitpunkt WST leicht erhöht, weil die durch den punktuellen Rückbau entstehenden Freiflächen (Grünflächen) die Aufenthaltsqualität und die ökologische Situation verbessern, trotzdem noch keine aufwertenden Maßnahmen erfolgt sind.
- Die städtebauliche Qualität ist neu zu gewichten, da auch die Grundstückssituation und der öffentliche Raum von der Auflockerung der baulichen Strukturen profitieren.

III Zielbaum für WA	Gebiet A (Fall 1)		BRWk
Funktion / Nutzung:	Gewichtung	relationale	
Wohnen	%	Bewertung (5-15)	%
Äußere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Innere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Räumliche Attraktivität des Ortteiles	30	7,0	21,0
Städtebauliche Qualität	20	8,0	16,0
Infrastruktur	30	8,0	24,0
Vergleichswert = 100		Summe	81,0
BRW₀ = 60 €/m²		BRW_k = 49 €/m²	

Tab. 4: Bodenwerte nach Verfahren III für BRWk im Teilbereich A

• zu Gebiet B – Frankfurt/Oder (Aufgabe der baulichen Nutzung)

Verfahren II - Gebiet B											
BRW _x	ZW	BRW _k				SW		BRW _k		SW	
Wartezeit ns/nb		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
$1/(1+p)^n$		0,962	0,925	0,889	0,855	0,822	0,790	0,760	0,731	0,703	0,676
60	10	12	14	16	17	19	20	22	23	25	26

Tab. 5: Bodenwerte nach Verfahren II für Teilbereich B

• **Gebiet B - Zielbaumethode**

Dem Startwert lagen qualitativ die gleichen Kriterien wie im Fall A zugrunde, da der gesamte Stadtteil eine räumliche und funktionale Einheit bildete. In Anlehnung an das Ergebnis aus Gebiet A beträgt SW folglich auch hier ca. 45 €/m².

Für den Bodenrichtwert sind die Zustandsmerkmale unter Berücksichtigung des Stands der Umsetzung des Rückbaus zum aktuellen Zeitpunkt (2005) zu erfassen.

- Das Gebiet B hat durch den Abriss bereits große Teile seiner *inneren Erschließung* verloren. Besonders auffällig ist diesbezüglich der Rückbau des Straßen- und Wegenetzes.
- Gleichzeitig verliert der Bereich auch an Bestand seiner stadtechnischen Infrastruktur wie z.B. Versorgungsleitungen, so dass an dieser Stelle die Bewertung der infrastrukturellen Entwicklung wichtig wird.
- Die räumliche Attraktivität als auch die städtebauliche Qualität des Gebietes nehmen durch die Aufgabe der Nutzung weiter ab. Daraus lässt sich die Wertigkeit von BRWk wie folgt ableiten:

III Zielbaum für WA	Gebiet B (Fall 2)		BRWk
Funktion / Nutzung: Wohnen	Gewichtung %	relationale Bewertung (5-15)	%
Äußere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Innere Gebietserschließung	10	6,0	6,0
Räumliche Attraktivität des Ortteiles	30	5,0	15,0
Städtebauliche Qualität	20	6,0	12,0
Infrastruktur	30	6,0	18,0
Vergleichswert = 100		Summe	61,0
BRW₀ = 60 €/m²		BRW_k =	37 €/m²

Tab. 6: Bodenwerte nach Verfahren III für BRWk im Teilbereich B

- zu Gebiet C – Frankfurt/Oder, Süd (Änderung im Maß der Nutzung)

I - Diskontierung - Gebiet C				
Zielwert ZW	50 €/m²		50 €/m²	
Kapitalzinssatz	4 %			
Wartezeit nb/ns	7 Jahre	10 Jahre	2 Jahre	5 Jahre
Faktor = 1/(1+p) ⁿ	Faktor = 0,76	Faktor = 0,68	Faktor = 0,92	Faktor = 0,82
BRWk / SW	38 €/m²	34 €/m²	46 €/m²	41 €/m²

Tab. 7: Diskontierung des Zielwertes für Teilbereich C

Verfahren II - Gebiet C											
BRW _x	ZW		BRW _k			SW		BRW _k			SW
Wartezeit ns/nb	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1/(1+p) ⁿ	0,962	0,925	0,889	0,855	0,822	0,790	0,760	0,731	0,703	0,676	
60	50	50	51	51	51	52	52	52	53	53	53

Tab. 8: Bodenwerte nach Verfahren II für Teilbereich C

- Gebiet C - Zielbaumethode

Den Ergebnissen des Stadtentwicklungskonzeptes ist zu entnehmen, dass die städtebauliche Situation mit der im benachbarten Stadtgebiet Neuberesinchen vergleichbar ist. Daraus folgt, dass der hiesige Startwert SW der Höhe nach ähnlich einzuordnen ist (siehe Tab. 3). Er wird sachverständig auch auf 45 €/m² eingeschätzt.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat noch nicht begonnen. Es sind aktuell keine wesentlichen Änderungen der Gebietsqualität im Zeitraum 2002 bis 2005 zu erkennen. Der Bodenrichtwert BRW_k wird demzufolge auch auf 45 €/m² eingeschätzt.

- zu Gebiet D – Rathenow Ost (Aufgabe der baulichen Nutzung)

Verfahren II - Gebiet D											
BRW _x	ZW		BRW _k			SW		BRW _k			SW
Wartezeit ns/nb	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1/(1+p) ⁿ	0,855	0,822	0,790	0,760	0,731	0,703	0,676	0,650	0,625	0,601	
40	3	8	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Tab. 9: Bodenwerte nach Verfahren II für Teilbereich D

• **Gebiet D - Zielbaumethode**

Die Veränderung der Gebietsqualität in den letzten 10 -15 Jahren bis zur Entscheidung über die Durchführung des Rückbaus kennzeichnet sich hauptsächlich durch folgende Kriterien:

- Die räumliche Attraktivität ist im Gebiet stark zurückgegangen. Die hohe Alterstruktur, der Leerstand und das negative Image belegen dies.
- Die städtebauliche Qualität hat vor allem durch mangelhafte bauliche Qualität und den Instandhaltungsrückstau an Werthaltigkeit verloren. Ursache dafür ist u.a. die geringe Nachfrage nach Wohnungen, die Investitionen unrentabel machen.
- Der Funktionsverlust hat sich auch negativ auf die Qualität der sozialen Infrastruktur ausgewirkt, so dass sich die Bewohner zunehmend aus sozial schwächeren und nicht mobilen Bevölkerungsschichten zusammensetzen.

III Zielbaum für WA		Gebiet D (Fall 2)		SW
Funktion / Nutzung: Wohnen		Gewichtung %	relationale Bewertung (5-15)	%
Äußere Gebietserschließung		10	10,0	10,0
Innere Gebietserschließung		10	10,0	10,0
Räumliche Attraktivität des Ortteiles		30	7,0	21,0
Städtebauliche Qualität		20	7,0	14,0
Infrastruktur		30	7,0	21,0
Vergleichswert = 100			Summe	76,0
		BRW₀= 40 €/m²		SW= 30 €/m²

Tab. 10: Bodenwerte nach Verfahren III für SW für Teilbereich D

Der Gebietszustand hat sich seitdem (bis 01.01.2005) noch nicht wesentlich verändert, so dass auch BRW_k mit 30 €/m² eingeschätzt werden kann.

• **Gebiet E – Rathenow Innenstadt (öffentliche Nachnutzung)**

Verfahren II - Gebiet E						
BRW _x	ZW		BRW _k			SW
Wartezeit ns/nb		1	2	3	4	5
$1/(1+p)^n$		0,962	0,925	0,889	0,855	0,822
40	5	4	6	7	8	10

Tab. 11: Bodenwerte nach Verfahren II für Teilbereich E

- zu Gebiet E - Zielbaumethode

Der Gebietszustand zum Qualitätsstichtag 01.01.2002 im Vergleich zum 01.01.1995 kann wie folgt eingeschätzt werden:

- Die räumliche Attraktivität und die Infrastruktur haben sich im Gebiet stark verschlechtert. Die hohe Alterstruktur, die zurückgehende Geschäftstätigkeit und das negative Image belegen dies.
- Die städtebauliche Qualität ist leerstandsbedingt zurückgegangen. Kennzeichen sind bauliche Mängel im Block und der Instandhaltungsrückstau.

III Zielbaum für WA	Gebiet E (Fall 5)		SW
Funktion / Nutzung: Wohnen	Gewichtung %	relationale Bewertung (5-15)	%
Äußere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Innere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Räumliche Attraktivität des Ortteiles	30	7,0	21,0
Städtebauliche Qualität	20	7,0	14,0
Infrastruktur	30	7,0	21,0
Vergleichswert = 100		Summe	76,0
BRW₀ = 40 €/m²		SW =	30 €/m²

Tab. 12: Bodenwerte nach Verfahren III für SW im Teilbereich E

Die negativ wirkende Situation hat sich in den zurückliegenden drei Jahren (bis 2005) für die o.g. Eigenschaftsgruppen weiter verschärft, da sich die allgemeine städtebauliche Entwicklung unter negativem Vorzeichen fortgesetzt hat. In der Bewertung spiegelt sich dies wie folgt wider:

III Zielbaum für WA		Gebiet E (Fall 5)		BRWk
Funktion / Nutzung: Wohnen	Gewichtung %	relationale Bewertung (5-15)	%	
Äußere Gebietserschließung	10	10,0	10,0	
Innere Gebietserschließung	10	10,0	10,0	
Räumliche Attraktivität des Ortteiles	30	6,0	18,0	
Städtebauliche Qualität	20	6,0	12,0	
Infrastruktur	30	6,0	18,0	
Vergleichswert = 100		Summe	68,0	
BRW₀ = 40 €/m²			BRW_k =	27 €/m²

Tab. 13: Bodenwerte nach Verfahren III für BRWk im Teilbereich E

- zu Gebiet F – Berlin, Marzahn/ Hellersdorf (Änderung im Maß der Nutzung)

I - Diskontierung - Gebiet F		
Zielwert ZW	140 €/m²	
Kapitalzinssatz	4 %	
Wartezeit nb/ns	0 Jahre	3 Jahre
Faktor = $1/(1+p)^n$	Faktor = 1,00	Faktor = 0,89
BRWk / SW	140 €/m²	124 €/m²

Tab. 14: Diskontierung des Zielwertes für Teilbereich F

Verfahren II - Gebiet F						
BRW_x	ZW		BRW_k			SW
	Wartezeit ns/nb		0	1	2	3
	Abzinsungsfaktor		1,000	0,962	0,925	0,889
150	140		140	140	141	141

Tab. 15: Bodenwerte nach Verfahren II für Teilbereich F

- zu Gebiet G – Cottbus, Sachsen Dorf/ Madlow (Änderung der Nutzungsart)

I - Diskontierung - Gebiet G				
Zielwert ZW	30 €/m²		30 €/m²	
Kapitalzinssatz	4 %			
Wartezeit nb/ns	9 Jahre	12 Jahre	4 Jahre	7 Jahre
Faktor = $1/(1+p)^n$	Faktor = 0,70	Faktor = 0,62	Faktor = 0,85	Faktor = 0,76
BRWk / SW	21 €/m²	19 €/m²	26 €/m²	23 €/m²

Tab. 16: Diskontierung des Zielwertes für Teilbereich G

Verfahren II - Gebiet G											
BRW _x	ZW	BRW _k			SW			BRW _k			SW
Wartezeit ns/nb		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
$1/(1+p)^n$		0,855	0,822	0,790	0,760	0,731	0,703	0,676	0,650	0,625	0,601
55	30	34	34	35	36	37	37	38	39	39	40

Tab. 17: Bodenwerte nach Verfahren II für Teilbereich G

- Gebiet G - Zielbaummethode

Zur Einschätzung des Gebietszustands zum Zeitpunkt 01.01.2002 dient in diesem Beispiel eine Veröffentlichung des parallel laufenden Förderprogramms „Soziale Stadt“, aus der bodenwertrelevante Kriterien im Vergleich zum 01.01.1995 wie folgt bewertet werden können⁷⁴:

- Die räumliche Attraktivität und hat sich im Gebiet stark verschlechtert. Das zurückgehende Angebot (Ausdünnung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen) und das negative Image belegen dies.
- Die städtebauliche Qualität hat vor allem durch den hohen Leerstand, die mangelhafte bauliche Qualität der Blockbebauung, den Instandhaltungsrückstau und den geringen Modernisierungsgrad an Werthaltigkeit verloren.
- Die soziale Infrastruktur ist durch Segregation geprägt, bezeichnend ist die hohe Arbeitslosenquote der Bewohner im Stadtgebiet.

⁷⁴ Jahnke/ Knorr-Siedow/ Trosdorff; Cottbus, Sachsen Dorf/ Madlow, <http://www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/zwischenbilanz/2-cottbus.shtml>, Seite 84 ff.

III Zielbaum für WA		Gebiet G (Fall 4)		SW
Funktion / Nutzung: Wohnen	Gewichtung %	relationale Bewertung (5-15)		%
Äußere Gebietserschließung	10	10,0		10,0
Innere Gebietserschließung	10	10,0		10,0
Räumliche Attraktivität des Ortes	30	7,0		21,0
Städtebauliche Qualität	20	7,0		14,0
Infrastruktur	30	6,0		18,0
Vergleichswert = 100		Summe		73,0
BRW₀ = 55 €/m²		SW = 40 €/m²		

Tab. 18: Bodenwerte nach Verfahren III für SW im Teilbereich G

Die Anwendung des Zielbaums zur Bestimmung des aktuellen gebietsbezogenen Bodenrichtwerts BRW_k stellt sich als problematisch dar, weil die Zuordnung zu einer Nutzungsart nicht eindeutig vorgenommen werden kann. Deshalb wird auf die Anwendung verzichtet. Eine wesentliche Änderung der Gebietseigenschaften kann allerdings ausgeschlossen werden.

• zu Gebiet H – Leipzig, „Dunkler Wald“ (Zwischennutzung)

Verfahren II kommt nicht zur Anwendung, weil keine Nutzungsänderung vorgenommen wird.

I - Diskontierung - Gebiet H				
Zielwert ZW	140 €/m²		140 €/m²	
Kapitalzinssatz	4 %			
Wartezeit nb/ns	9 Jahre	12 Jahre	5 Jahre	8 Jahre
Faktor = 1/(1+p) ⁿ	Faktor = 0,70	Faktor = 0,62	Faktor = 0,82	Faktor = 0,73
BRW_k / SW ZN	98 €/m²	87 €/m²	115 €/m²	102 €/m²

Tab. 19: Bodenwerte nach Verfahren II für Teilbereich H

Abkürzungen / Modellgrößen

0	Zeitpunkt, zu dem ein Gebiet (noch) keine Entwicklungsstörungen aufwies
1 / 2	Zeitpunkt des Beginns / Abschlusses einer besonderen städtebaulichen Entwicklung
3	Zeitpunkt, ab dem ein planungsrechtlicher Eingriff von Marktteilnehmer gewürdigt wird (Veröffentlichung eines Beschlusses zur B-Planaufstellung)
a	Zeitpunkt des Beschlusses vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs.3
B	Baulandwert
Ba	aktueller Bodenwert
Bf	Bodenwert aufgrund realisierter Nutzung
Bu	Bodenwert aufgrund planungsrechtlich zulässiger bzw. lagetypischer Nutzung
BRWk	modellhaft ermittelter Bodenrichtwert zum Zeitpunkt wst (Wertermittlungstichtag)
dBW	maßnahmebedingte Bodenwertdifferenz in einem bestimmten Zeitraum
dK	Korrekturgröße - Differenz zwischen bestehendem und dem in den Modellen festgestellten Bodenrichtwert BRWk bzw. Bodeneckwerten SW / ZW
e	Zeitpunkt der Aufhebung einer Sanierungssatzung
E	Entwicklungskosten
f	Erschließungsflächenanteil in Prozent
ns, nb	Wartezeit (Zeitraum vom Zeitpunkt s bzw. b bis zum Zeitpunkt der Zielnutzung z)
q	Diskontierungsfaktor $(1+p/100)$; p Kapitalzinssatz
R	Rohbaulandwert
s	Zeitpunkt des Beschlusses vorbereitender Untersuchungen für den Stadtumbau
SW	Startwert, Qualitätsstichtag vor Maßnahmebeginn
x	Zeitpunkt des zuletzt ermittelten Bodenrichtwerts
z	Zeitpunkt nach Abschluss der Maßnahmen (Aufhebung des Beschlusses)
ZW	Zielwert, Qualitätsstichtag nach Maßnahmeabschluss zum Zeitpunkt z

Literatur

Amt für Strategie, Wirtschafts- und Stadtentwicklung

Stadtumbaukonzept Frankfurt/Oder, Konzept 2002 und Gesamtfortschreibung 2004

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSM)

Fallbeispiele zur Bodenwertermittlung, Rathenow, 2003

Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW)

Stadtumbau Ost – Ausgewählte Fragen der praktischen Umsetzung
Arbeitshilfe 39, Berlin, 2002

Friesecke, Frank, Kötter, Theo, Stelling, Sonja

Zum Einfluss der Sozialen Stadt auf den Bodenwert – dargestellt am Beispiel des Modellvorhabens Vahrenheide-Ost, Hannover; in:
Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Heft 03/2005

Gerardy, Theo/ Möckel, Rainer

Praxis der Grundstücksbewertung, lose Blattsammlung, München

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Bericht zur Bodenwertermittlung im Zusammenhang mit Stadtumbaumaßnahmen in der Stadt Rathenow, 2005

Kleiber, Wolfgang

Wertermittlung und Stadtumbau, in: Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft Heft vhw-FW 6, 12/2003, Seite 306.

Kleiber, Wolfgang/ Simon, Jürgen/ Weyers, Gustav

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Köln, 2002

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Bodenrichtwertkarten Land Brandenburg (CD), Stand: 01.01.2004

Matz, Alexander

Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten, Diplomarbeit am Lehrstuhl Bau- und Planungsrecht, BTU Cottbus, 2005

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV)

Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau - Ergebnisse eines Planspiels, Potsdam, 2. Auflage, 2003

Reinhardt, Wilfried

Bodenwertermittlung in Rückbaugebieten; in:
FORUM, Sonderheft Stadtumbau 01/2004, Berlin, 2004

Reuter, Franz

Bodenordnung bei Stadtumbau und Stadtrückbau; in:
FORUM, Sonderheft Stadtumbau 01/2004, Berlin, 2004

Schmökel, Petra / Koch, Jürgen

Bodenwertermittlung in Zeiten schrumpfender Märkte, in:
Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft
Heft vhw-FW 2, 03/2005

Schwenk, Walter

Stadtumbau – Anforderungen an die Wertermittlung, in:
FORUM, Sonderheft Stadtumbau 01/2004, Berlin, 2004

Schwenk, Walter

Auf unbekanntem Terrain – Planspiel zur Wertermittlung im Stadtumbau, in:
Vermessung Brandenburg, Ministerium des Innern des Landes Brandenburg,
Nr. 1/2005, Potsdam, 2005

Seele, Walter

Bodenwert und Städtebau – ausgewählte Schriften – ;
aus: Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Bonn, 2002

Thiel, Fabian

Flächenkreislaufmanagement am Beispiel des Stadtumbaus, in:
Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Heft 03/2005

Internetquellen

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Teilraumkonzept „Dunkler Wald“,

www.leipziger-osten.de

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft,

www.bbr.bund.de/aufbau-ost/pdf-files/Zwischennutzung_Endbericht2.pdf

DEGEWO Gruppe

Wohnen an den Ahrensfelder Terrassen,

www.degewo.de/projekte/stadtumbauost.php

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS)

Fortschritte und Hemmnisse beim Vollzug des Stadtumbaus

<http://www.bbr.bund.de/aufbau-ost/pdf-files/Stadtumbau-Ost-Unternehmensumfrage.pdf>

Jahnke, Kerstin / Knorr-Siedow, Thomas / Trosdorff, Britta

Cottbus, Sachsendorf/Madlow

www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/zwischenbilanz/2-cottbus.shtml

Sächsischer Rechnungshof

Jahresbericht 2005

<http://www.sachsen.de/de/bf/verwaltung/rechnungshof>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)

Stadtumbau Ost

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadtumbau/de/>,

Bildnachweise:

www.foer.de

www.degewo.de/projekte/stadtumbauost.php

www.leipziger-osten.de

**Ministerium des Innern
des Landes Brandenburg**

Referat SP/6,
Henning-von-Tresckow-Str. 9-13

14467 Potsdam

www.mi.brandenburg.de

**Ministerium für Infrastruktur und
Raumordnung des Landes Brandenburg**

Referat 21
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8

14467 Potsdam

www.mir.brandenburg.de