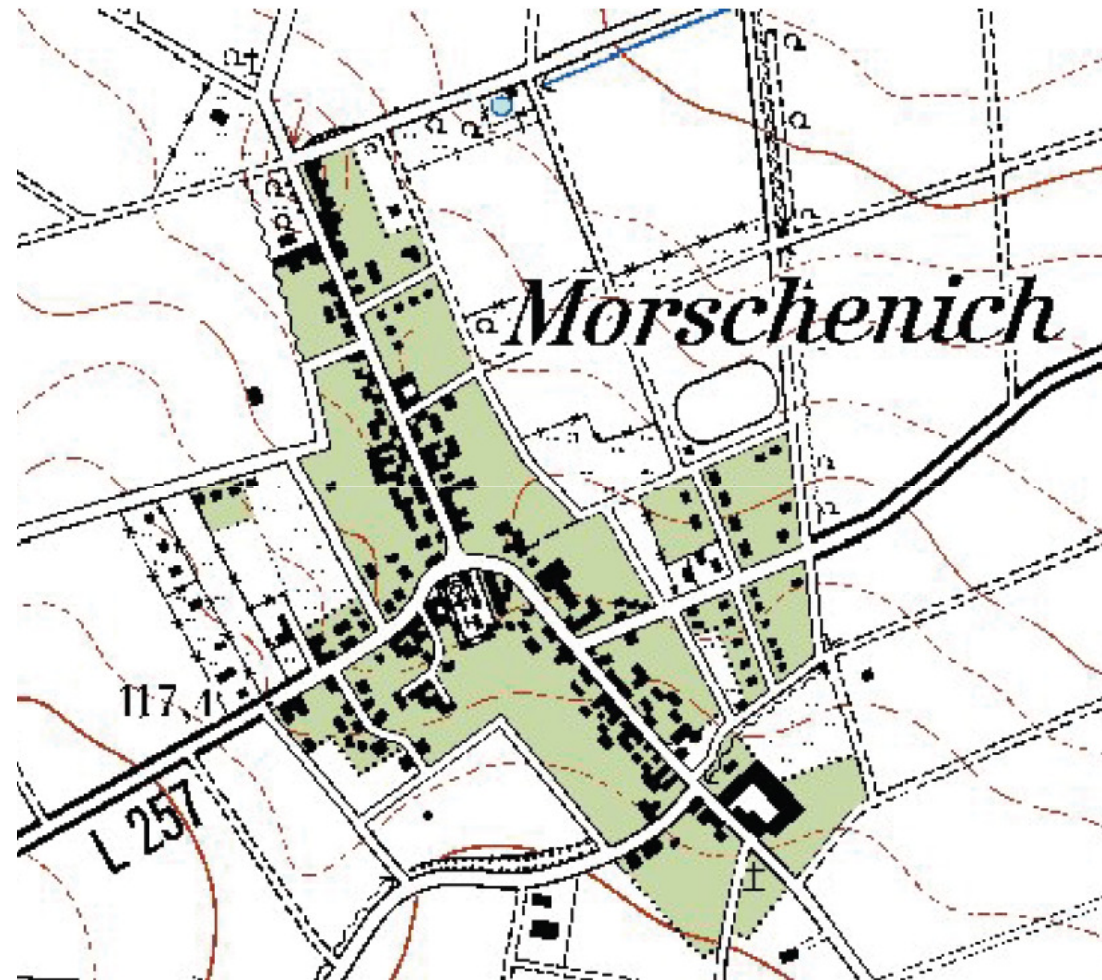


8. Bürgerinformationsveranstaltung zur Umsiedlung Morschenich Teil II: Bodenbewertung für Morschenich, Altstandort

- Gutachterliche Stellungnahme -



Bodenbewertung für Morschenich, Altstandort

- Gutachterliche Stellungnahme -

Auftraggeber: Gemeinde Merzenich am 13.9.2011

Aufgabenstellung:

1. Ermittlung der Bewertungsgrundlagen mit Ortsabgrenzung in Morschenich
2. Ermittlung der unterschiedlichen Bodenwertzonen und zonaler Bodenwerte* in Morschenich als Grundlage für die Entschädigung

* siehe revierweite Regelung vom 6.7.2010, Kap. 4.2.1

Ziele

- Bodenbewertung zur Vorbereitung der Umsiedlung und als Grundlage für die Entschädigung
- Anforderungen an das Modell:
 - Einheitlichkeit der Kriterien für gesamte Ortslage
 - Vergleichbarkeit zwischen benachbarten Grundstücken
 - Transparenz und Nachvollziehbarkeit



Grundlagen

- Flächennutzungsplan Stand 28.8.1992
- Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vom 11.3.1999
- Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren vom 21.4.2010
- Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier, Bezirksregierung Köln 2011
- Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren
- Bodenrichtwerte 2012, BORIS NRW

Bodenwertbeeinflussende Merkmale

I. Für **Bodenrichtwerte** der gesamten Ortslage:

- räumliche Lage,
- Infrastruktur

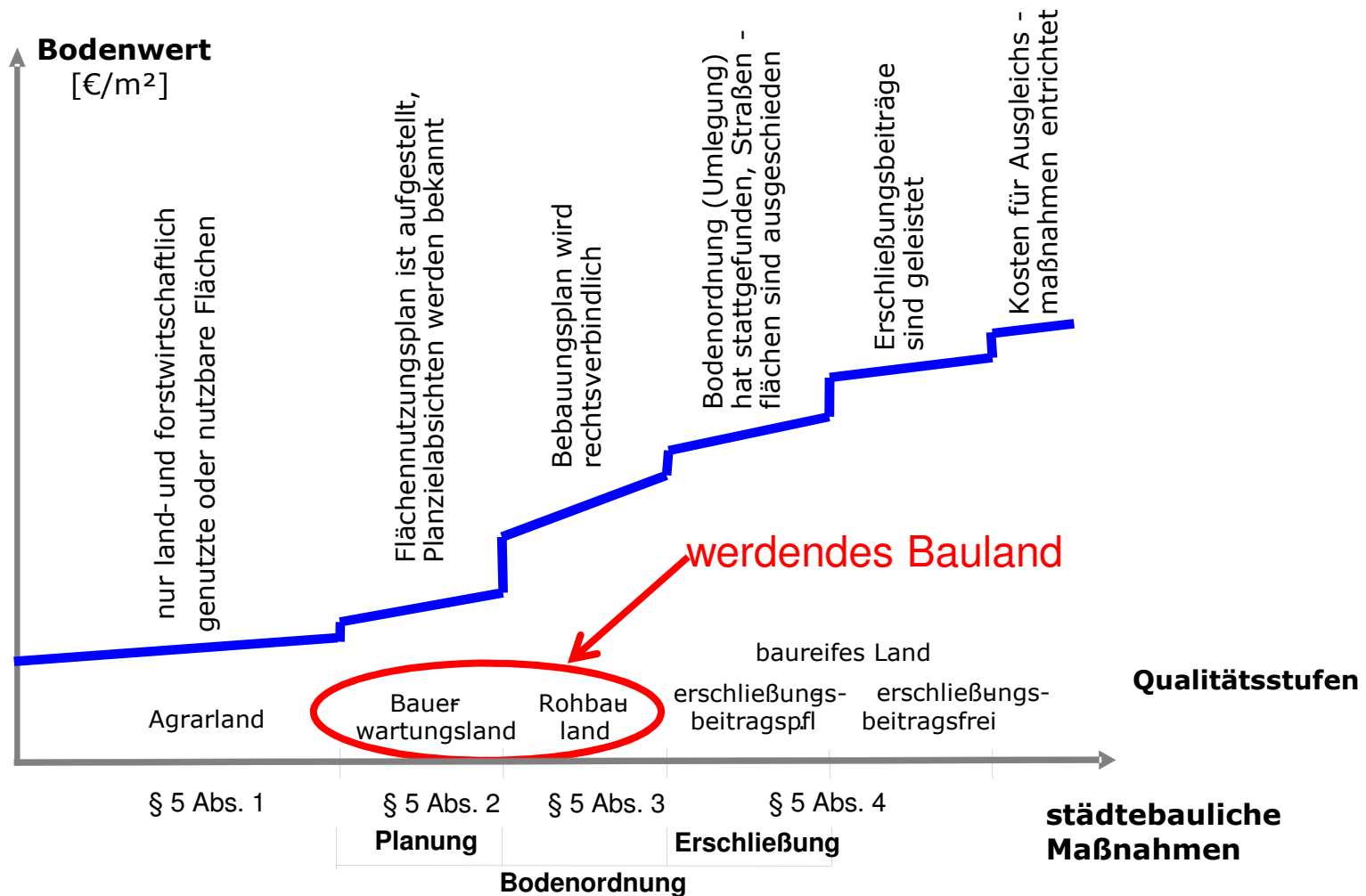
II. Für **Grundstücke**: Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit

Bei gleicher Lage und Beschaffenheit bestimmt die **Nutzbarkeit** des Grundstücks maßgeblich den Bodenwert

Faktoren:

- **Art der Nutzung**, insbesondere der baulichen Nutzung mit den Differenzierungen der Baugebiete nach der BauNVO,
- **Maß der baulichen Nutzung** entsprechend der BauNVO;
- **Erschließung** insbesondere in Bezug auf die Anforderungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Erschließungszustand);

Entwicklungsstufen des Bodens nach ImmoWertV



Quelle: eigene Darstellung

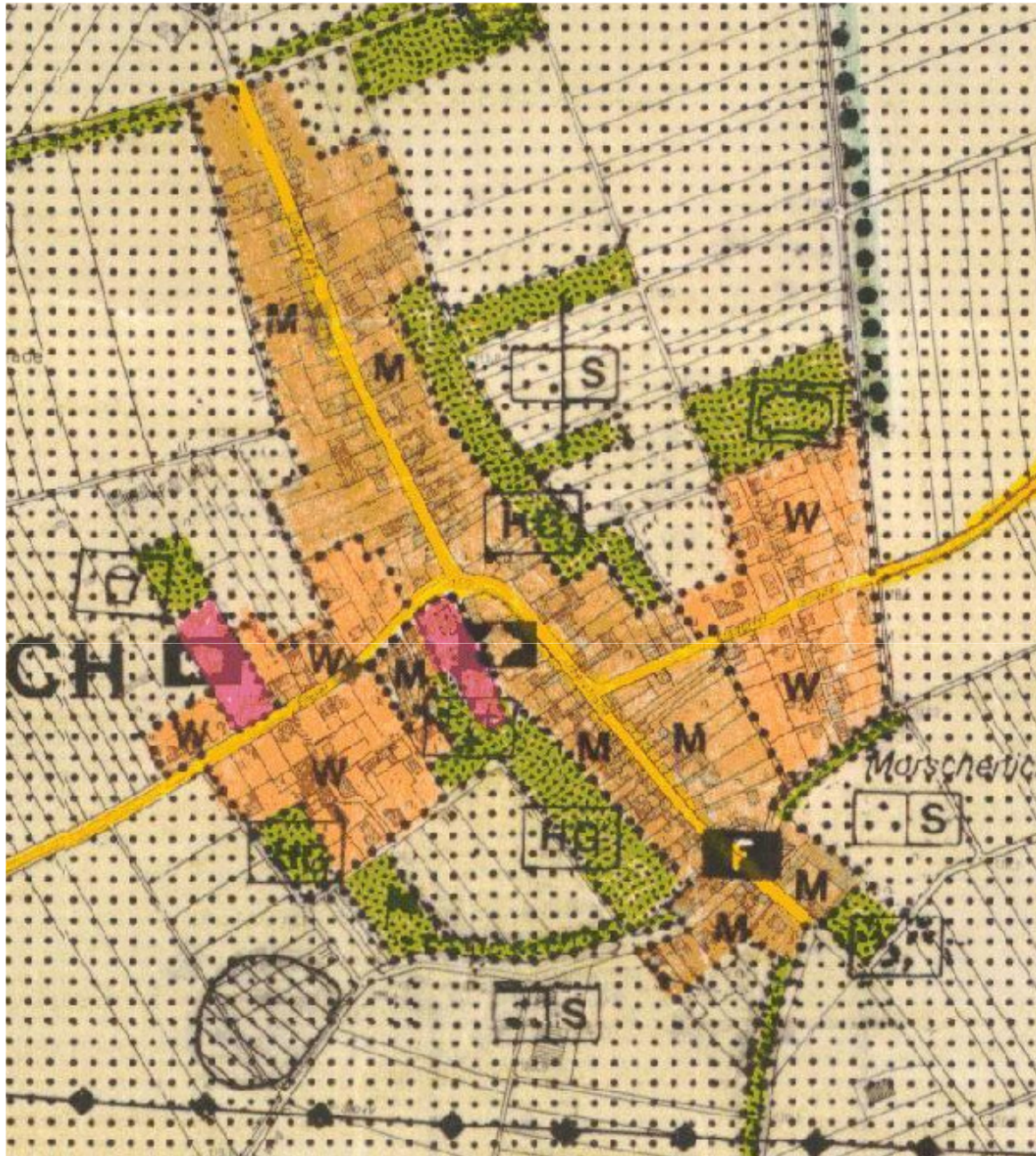
Aktuelle Struktur und Lage von Morschenich

- Wirtschaft:
 - 19 gewerbliche Betriebe und Freiberufler,
 - 4 landwirtschaftliche Betriebe
- Infrastruktur und Versorgung:
 - Kindergarten 50 Plätze
 - Kirche; Kath. Pfarr- und Jugendheim
 - Grund- und Gesamtschule in Merzenich
 - Hauptschule in Nörvenich
 - Sportplatz; Spielplatz; Schützenheim, KK-Klub
 - Gastwirtschaft
 - wöchentlicher, mobiler Verkaufswagen
 - Nahversorgung in Merzenich, Buir,
 - Mittelfristiger Bedarf in Düren, Kerpen
- Erschließung
 - DB-Haltestellen in Buir und Merzenich
 - A 4, Anschlussstelle Buir ca. 3 km
- Entwicklungspotenzial
 - **Eigenentwicklung**



Planungsrecht

Flächennutzungsplan der
Gemeinde Merzenich,
Stand 28.8.1992



FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE		
	AUTOBAHNEN ODER AUTOBAHNÄHNLICHE STRASSEN	
	ÜBERORTL. ODER ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSTRASSEN	
	RUHENBER-VERKEHR	
	BAHNANLAGEN	
	HALTEPUNKT S.BAHN	
GRÜNFLÄCHEN		
	PARKANLAGE	
	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN	
	FRIEDHOF	
	SPORTPLATZ	
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN	
	FESTE HALLE	
	DAUER	
	SPIELPLATZ	
	HAUST	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT HOCHWASSERSCHUTZ + REGELUNG DES WASSERABFLUSS		
	WASSERFLÄCHEN	
	HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN	
	ÜBERSCHWEMMUNGSBECKEN	
	SCHUTZGEBIET UND QUELLWASSER	
	SCHUTZGEBIET FLÄCHENGEWÄSSER	
	GW GRUNDWASSER	
346 RICHTFUNKLINIE DER DEUTSCHEN BUNDESPOST FLÄCHEN DIE BAUBESCHRÄNKUNG UNTERLIEGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	WOHNBAUFLÄCHEN	51 131
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	511 10 2+21 7
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	51 10 3
	SONDERBAUFLÄCHEN	5 10 4
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	5 21 7
	ERWISSEN UND ANLAGEN	BAU 100
	OFFENTLICHE VERWALTUNGEN	5 21 7
	SCHULE	BAU 100
	KIRCHEN U. KIRCHL. EINRICHTUNGEN	BAU 100
	KULTURELLE EINRICHTUNGEN	BAU 100
	POST	BAU 100
	FEUERWEHR	BAU 100
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN		
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	
	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
	WALD	
	PAPPELREIHE	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE + ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
	NATURSCHUTZGEBIET	
	LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET	
	ULT. LS - VERÖRDN. V. 13.7.87	



Grundstücksnutzungen

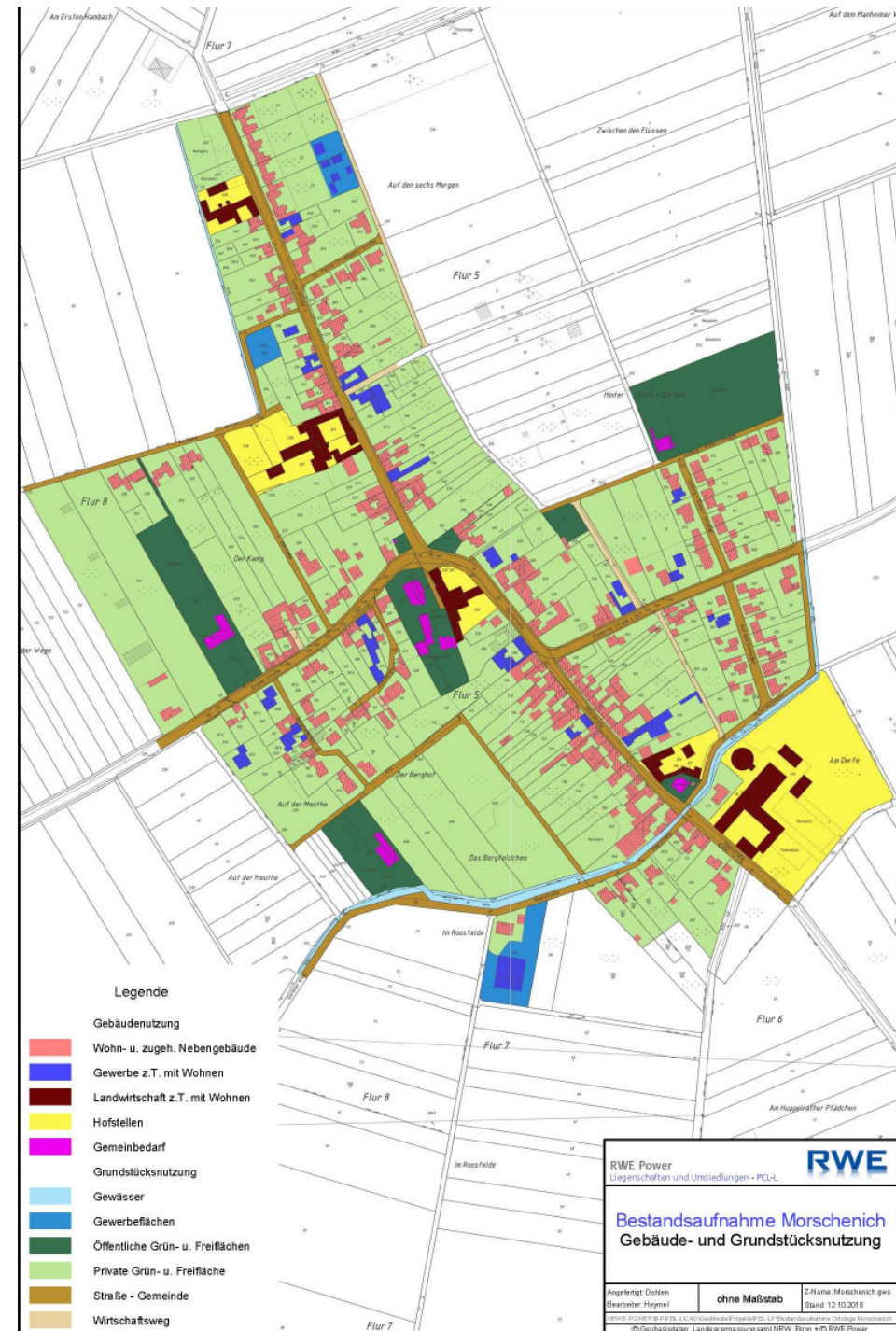
Grundlage:
Flächennutzungsplan
Gemeinde Merzenich

Ortsplan mit
Nutzungsstruktur

Stand: 1.12.2010



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

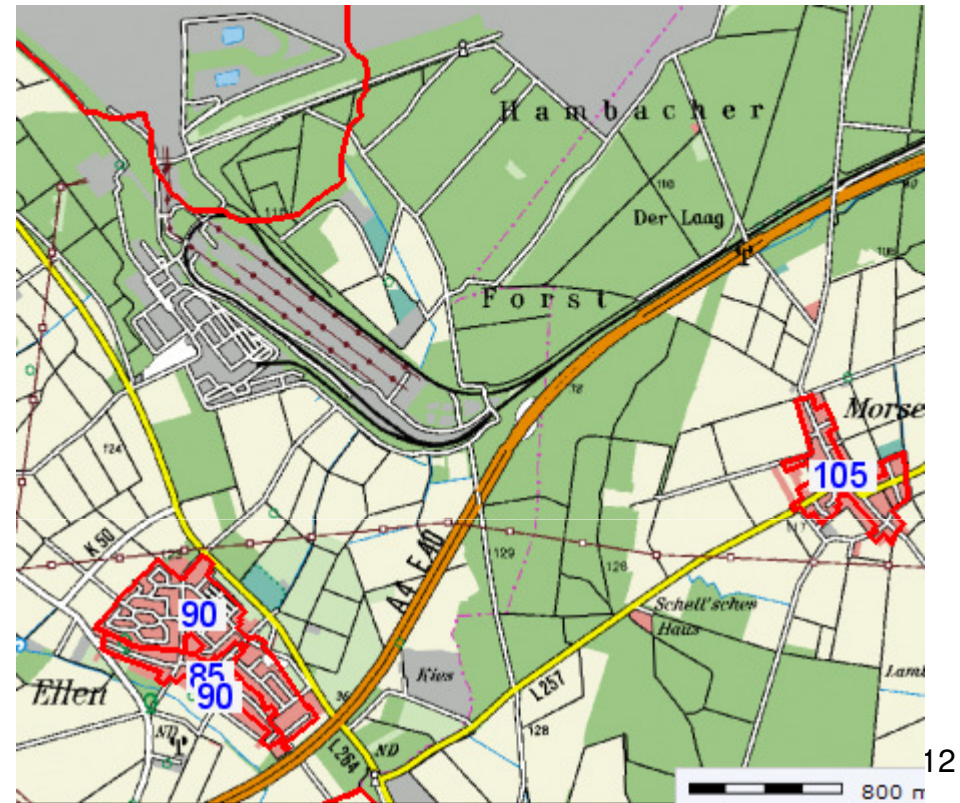


Bodenrichtwert Wohnbauland in Morschenich

- Bodenrichtwert zum 1.1.2012: **105,- €/m²**

erschließungsbeitragsfrei (BauGB, KAG), fiktiv, ohne Einfluss des Bergbaus*

- Merkmale**:
 - Allgemeines Wohngebiet WA,
 - I-II Geschosse,
 - rechteckiger Grundstückszuschnitt,
 - Tiefe bis 35 m



* Basisgutachten des Gutachterausschusses vom 21.4.2010 im Auftrag der Gemeinde Merzenich

** Bei Abweichungen einzelner Grundstücke von den Merkmalen sind Anpassungen erforderlich

Bodenrichtwerte 1.1.2012 für Morschenich, Kreis Düren

Wohnbaugrundstücke: 105.- €/m²

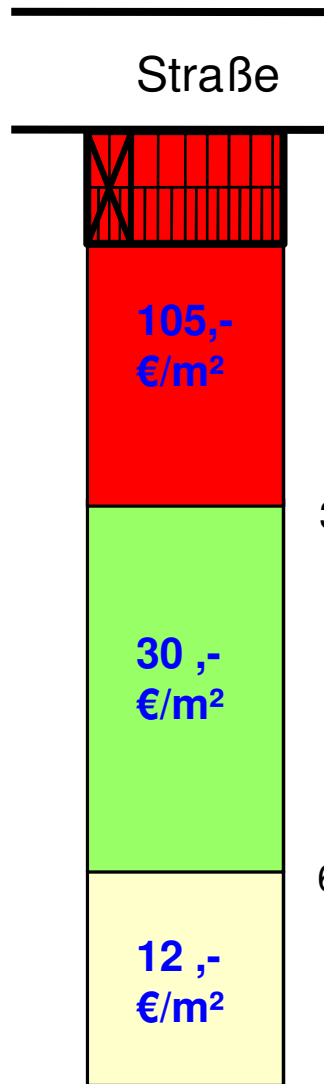
- Allgemeines Wohngebiet
- I0 und I10: Tiefe 35 m

Landwirtschaftliche Grundstücke: 3,2 €/m²

Gewerbe: 25.- €/m² (gutachterlich ermittelt)

Quellen:

- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Düren
- Bodenrichtwertkarte 2012
- BORIS NRW



Zonierung nach Baulandqualitäten in Morschenich

Typ 1: Baureifes Land*

Zonierungsmodell Kreis Düren

Baureifes Land (0-35 m): 105,- €/m²

beitragsfrei nach BauGB und KAG

35 m Hinterland I (35-60 m): 15 % Bodenwert Baureifes Land

beitragsfrei nach BauGB und KAG

- Modell Düren: 16,- €/m²
- Modifizierung der HL-Ansätze im Modell Düren wegen Grenzlage zu Rhein-Erft-Kreis: 28,5 % vom Baulandwert = **30,- €/m²**

60 m Hinterland II (ab ca. 60 m)

- Modell Düren: 2,5-facher Ackerlandwert = 8,- €/m²
- Modifizierung der HL-Ansätze im Modell Düren wegen Grenzlage zu Rhein-Erft-Kreis: 3,75-facher Ackerlandwert = **12,- €/m²**

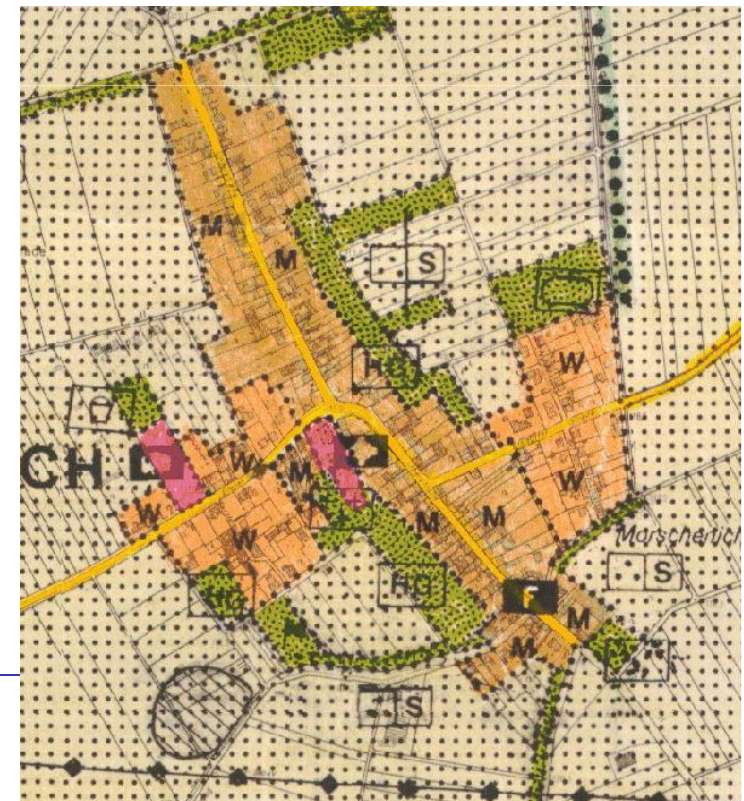
Abgrenzung nach Örtlichkeit auf Einzelfall nach tatsächlicher Bebauung und Nutzung abstellen!

Zonierung nach Baulandqualitäten in Morschenich

Typ 2: Werdendes Bauland Wohnen

Potenzial für Ortsabrundung:

- Planung,
- Bodenordnung und
- Erschließung für Bebauung erforderlich



Zonierung nach Baulandqualitäten in Morschenich

Typ 2: Werdendes Bauland Wohnen

Differenzierung der Flächen nach

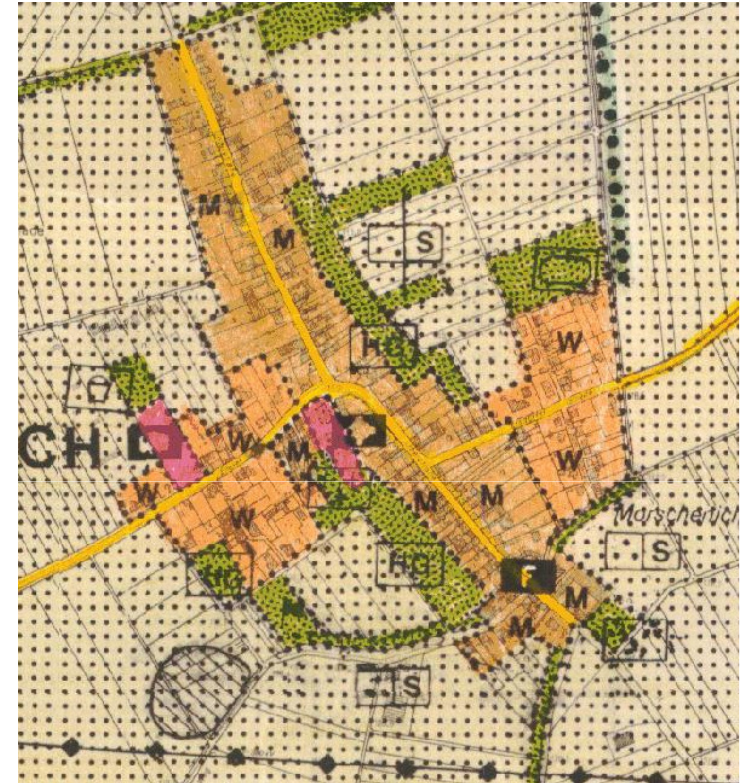
- 1. Planungsrecht:** Außenbereich nach § 35 BauGB; M bzw. W im F-Plan;
Planungsbedarf: qualifizierter B-Plan bzw. Abrundungssatzung erforderlich
- 2. Bodenordnungsbedarf:** nicht bzw. noch erforderlich
- 3. Erschließung:** nicht bzw. noch erforderlich

Flächentypisierung

- Flächen Nr. 1, 2 und 5: kein Flächenabzug, keine Bodenordnung,
Abrundungssatzung: Wartezeit 1 Jahr:
Bodenwert 61,- €/m²
- Flächen Nr. 3 und 4: Flächenabzug 15 %, Bodenordnung, B-Plan:
Wartezeit 3 Jahre:
Bodenwert 47,- €/m²

Zonierung nach Baulandqualitäten in Morschenich

Typ 3: Bauland im Außenbereich gemäß § 35 BauGB



Zonierung nach Baulandqualitäten in Morschenich

Typ 3: Bauland im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

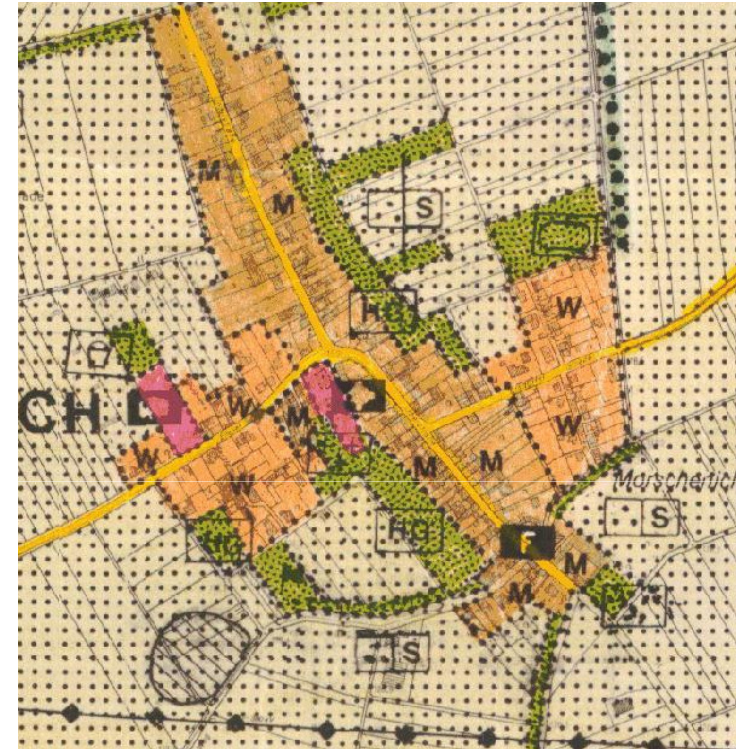
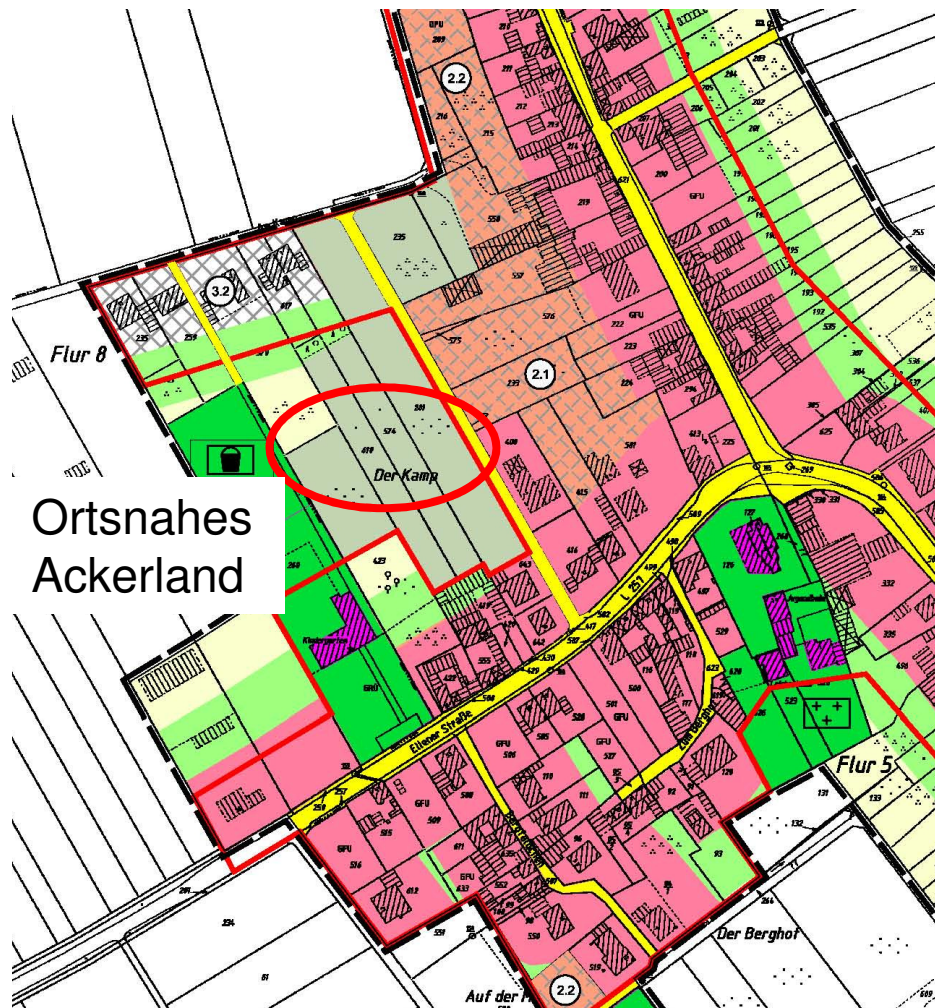
1. **Planungsrecht:** Außenbereich nach § 35 BauGB, Agrarland im F-Plan; Planungsbedarf: W- bzw. MD-Ausweisung im F-Plan und qualifizierter B-Plan erforderlich
2. **Bodenordnung:** nicht erforderlich
3. **Erschließung:** vorhanden

Zonierung

- Baureifes Land für Wohnen bis 35 m Grundstückstiefe von der Erschließung
- BRW Wohnen $B_f = 105,- \text{ €/m}^2 \text{ ebfr.}$; BRW Gewerbe $B_f = 25,- \text{ €/m}^2 \text{ ebfr.}$;
Bodenwert Ackerland $B = 3,2 \text{ €/m}^2$; $p = 5,5 \%$
- Abschlag wegen verminderter Planungssicherheit für Wiederaufbau und für erhöhten Erschließungsaufwand 20 %
- Wohnen RND 60 Jahre: Aktueller Bodenwert (B_a) = $81,- \text{ €/m}^2$
 - Hinterland I: $23,- \text{ €/m}^2$
 - Hinterland II: $9,- \text{ €/m}^2$
- Gewerbe RND 40 Jahre: (B_a) = $17,50 \text{ €/m}^2 \text{ €}$

Zonierung nach Baulandqualitäten in Morschenich

Typ 4: Ortsnahes Ackerland im Außenbereich gemäß § 35 BauGB



Zonierung

- 1,5facher Ackerlandwert:
4,80 €/m²

Zonierung nach Baulandqualitäten in Morschenich - Übersicht über Bodenwerte -

Typ 1 Baureifes Land Wohnen*	Typ 2 Werdendes Bauland	Typ 3 Bauland im Außenbereich	Typ 4 Ortsnahes Ackerland
bis 35 m: 105,-	Flächen 1,2,5: 61,-	Wohnen	4,80,-
HL 1 35-60 m: 30,-	Flächen 3, 4: 47,-	bis 35 m: 81,-	
HL 2 ab 60 m: 12,-		HL 1 35-60 m: 23,-	
		HL 2 ab 60 m: 9,-	
		Gewerbe	
		Bodenwert 17,50,-	

Bodenwertkarte Morschenich



Legende

	Typ 1	Baureifes Land (bis 35m)* Wohngebiete, gemischte Baugebiete	105,00 €/m ²
	Typ 2.1	Werdendes Bauland Wohnen*	47,00 €/m ²
	Typ 2.2	Werdendes Bauland Wohnen*	61,00 €/m ²
	Typ 3.1	gewerbliches Bauland* im Außenbereich	17,50 €/m ²
	Typ 3.2	Wohnbauland* im Außenbereich	81,00 €/m ²
	Hinterland I (bis 60m)*	von Typ 1 von Typ 3.2	30,00 €/m ² 23,00 €/m ²
	Hinterland II (ab 60m)*	von Typ 1 von Typ 3.2	12,00 €/m ² 9,00 €/m ²
	eingebundenes Agrarland		4,80 €/m ²
	Gemeinbedarfseinrichtungen*		
	öffentliche Grünfläche*		
	Verkehrsfläche		
	Kinderspielplatz		
	Sportplatz		
	Friedhof		
	Bodenrichtwertzone		
	Abgrenzung im Einzelfall an der tatsächlichen Nutzung orientieren		
	Ortsbereichsabgrenzung		

Bodenwertkarte Morschenich
zur Anwendung der Handhabung von RWE Power

PROF. DR.-ING. THEO KÖTTER

Datum: 12.6.2012 Maßstab: 1 : 2500
@ Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn