

**Zonale Anfangswerte und zonale Endwerte
für das Sanierungsgebiet "Königswinter-Altstadt"
zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2017**

Die ermittelten zonalen Anfangswerte beziehen sich gemäß § 154 Abs. 2 BauGB auf die Grundstücksqualität, die sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung).

Die ermittelten zonalen Endwerte beziehen sich gemäß § 154 Abs. 2 BauGB auf die Grundstücksqualität, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt und enthalten somit die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung).

Die Anfangs- und Endwerte sind für Bewertungszonen (siehe Kartenausschnitt) ermittelt worden, die jeweils Bereiche umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach den Lagemerkmalen weitgehend übereinstimmen (Anfangs- und Endwertzonen). Abweichende Merkmale, die den Wert der einzelnen Grundstücke beeinflussen können, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die ermittelten zonalen Anfangs- und Endwerte gelten ausschließlich für unbebaute Grundstücke und unter der Fiktion, dass keine Altlasten vorhanden sind. Die Abgrenzungen der Zonen berücksichtigen die Erschließungssituation der jeweiligen Grundstücke. Der abgabenrechtliche Zustand ist als erschließungsbeitragsfrei anzusehen.

Zone	zonale Anfangswerte [€/m ²]	Art der baulichen Nutzung	Lage
1	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte		Hauptstraße - Fußgängerzone
2	188,50	MI	Südliche und nördliche Hauptstraße
3	187,00	MK	Drachenfelsstraße
4	295,50	MI, MK	Rheinallee
5	178,50	MI, MK	Westliche Altstadt
6	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte		Bahnhofstraße
7	143,00	WA	Bahnhofstraße Ost, Küferweg und In der Gais
8	168,00	WA	Winzerstraße
9	153,00	WA, MI	Wilhelmstraße, östliche Bahnhofstraße, Am Palastweiher
10	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte		Östliche Altstadt
11	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte		Gewerbegebiet
12	Verzicht auf Ermittlung der Anfangswerte		Nördliche Hauptstraße
13	111,50	MK	Bahnhofsallee

Zone	zonale Endwerte [€/m ²]	Art der baulichen Nutzung	Lage
1	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Hauptstraße - Fußgängerzone
2	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Südliche und nördliche Hauptstraße
2a	192,50	MI	Südliche Hauptstraße Bebauungsplan
3	196,50	MK	Westliche Drachenfelsstraße - Rathausplatz
3a	191,50	MK	Östliche Drachenfelsstraße
3b	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Mittlere Drachenfelsstraße
3c	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Mittlere Drachenfelsstraße
3d	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Talstation
4	300,00	MI, MK	Rheinallee
5	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Westliche Altstadt
5a	184,50	MI	Westliche Altstadt - Generalkonsul-von-Weiß-Straße
5b	184,50	MI, MK	Westliche Altstadt - Altenberger Gasse
6	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Bahnhofstraße
7	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Östliche Bahnhofstraße und In der Gais
7a	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Küferweg und In der Gais
8	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Winzerstraße
8a	171,50	MI	Winzerstraße Bebauungsplan
9	159,00	WA	Wilhelmstraße
9a	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Östliche Bahnhofstraße
10	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Östliche Altstadt
10a	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Östliche Altstadt Bebauungsplan
11	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Gewerbegebiet
12	Verzicht auf Ermittlung der Endwerte		Nördliche Hauptstraße
13	116,00	MK	Bahnhofsallee

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB und § 11 Abs. 4 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie § 10 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ermittelt und beschlossen worden.

Siegburg, den 07.12.2017

gez. Kütt
Vorsitzender des Gutachterausschusses