

**Zonale Anfangswerte und zonale Endwerte
für das Sanierungsgebiet "Königswinter-Drachenfels"
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 [€/m²]	Entwicklungszustand
1	151,50	baureifes Land - bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)
2	Verzicht auf Ermittlung von Anfangswerten	Freibad und Parkplatz
3	Verzicht auf Ermittlung von Anfangswerten	Grünland
4	Verzicht auf Ermittlung von Anfangswerten	Forstwirtschaftliche Flächen

Zone	zonale Endwerte [€/m²]	Entwicklungszustand
1	Verzicht auf Ermittlung von Endwerten	Untere Drachenfelsstraße
1a	158,50	baureifes Land - bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Bereich der Mittelstation
1b	174,00	baureifes Land im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) mit der Ausweisung "SO" und einer GRZ von 1,0
2	Verzicht auf Ermittlung von Endwerten	Freibad und Parkplatz
3	Verzicht auf Ermittlung von Endwerten	Grünland
4	Verzicht auf Ermittlung von Endwerten	Forstwirtschaftliche Flächen

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