

Kassel, 16. August 2016

Gutachten Nr. 9/16

über das unbebaute Grundstück

Gemarkung:	Bettenhausen
Flur:	8
Flurstück:	Teilfläche aus 24/9
Lagebezeichnung:	Eichwaldstraße 112, 114
Besichtigung:	9. August 2016
Bewertungstichtag:	9. August 2016
Qualitätstichtag:	Für die Bewertung des Grundstückszustandes wird nicht die bisherige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, sondern die zukünftige fiskalische Nutzung als Wohnbaufläche betrachtet.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 9. August 2016 folgende Bewertung vorgenommen. Dabei haben mitgewirkt:

1. Herr Dipl.-Ing. Wessel
2. Frau Dipl.-Ing. Krüger
3. Frau Dipl.-Ing. Dr. Wehrle

als Vorsitzender
als Gutachterin
als Gutachterin

Allgemeine Angaben

Antragsteller:	<i>GWG, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH</i>
Antragsdatum:	<i>21. Juli 2016</i>
Antragsumfang:	<i>Bewertung einer 3.520 m² großen, noch zu vermessen- den Teilfläche des Flurstücks 28/9, die als Baugrundstück für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Ge- flüchtete vorgesehen ist.</i>
Eigentümer:	<i>Stadt Kassel</i>
Grundbuch:	<i>von Bettenhausen des Amtsgerichts Kassel, Blatt 1930, Ifd. Nr. 351</i>
Rechte und Belastungen des Grundstücks gemäß Grundbuch Abteilung II:	<i>in dem Grundstück soll ein öffentlicher Mischwasserkanal (DN 800 SB) im Grundbuch zugunsten der Stadt Kassel gesichert werden</i>
Baulastenverzeichnis:	<i>keine Eintragung verzeichnet</i>
Denkmalschutz:	<i>keine Eintragung verzeichnet</i>

Grundstücksbeschreibung

Orts- und Verkehrslage:	<i>Stadtrandlage, die Entfernung zum Ortszentrum von Bet- tenhausen beträgt etwa 1 km, zum Stadtzentrum von Kassel beträgt sie ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Be- darfs ca. 1 km entfernt, öffentliche Verkehrsmittel etwa 400 m entfernt.</i>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<i>mittlere Wohnlage</i>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	<i>Gemeinbedarfs-, Wohnbau- und gewerbliche Nutzungen, Friedhof aufgelockerte ein- bis zwei-geschossige Bebauung</i>
Immissionen:	<i>normal</i>
topographische Grundstückslage:	<i>starker Niveauunterschied von der Eichwaldstraße zum Bewertungsgrundstück, ansonsten leicht abfallend nach Südwesten, entlang der Grenze nach Südosten sind etwa 1-3 m hohe, nach Aussage des Antragstellers unbelaste- te Erdablagerungen auf einer ca. 1.200 m² großen Fläche vorhanden</i>

<i>Grundstücksform:</i>	<i>fast rechteckige Grundstücksform</i>
<i>Grundstücksgröße:</i>	<i>ca. 3.520 m² (noch zu vermessende Teilfläche)</i>
<i>Erschließung und Zugang zum Grundstück:</i>	<i>über nordöstliche Anliegerstraße, ausgebaut</i>
<i>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</i>	<i>Anschlüsse müssen noch gelegt werden</i>
<i>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</i>	<i>es ist keine Grenzbebauung vorgesehen</i>
<i>Bodenbeschaffenheit:</i>	<i>Bodenuntersuchungen wurden nicht angestellt; der Gutachterausschuss geht von normalen Bodenverhältnissen aus. Altlasten sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieses Gutachtens.</i>
<i>Baugebietsart:</i>	<i>Laut Flächennutzungsplan (FNP) 2007, beschlossen am 8. August 2009, als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebauungsmöglichkeit wäre nach der Umnutzung des FNP von der Gemeinbedarfsnutzung zur Wohnbaunutzung nach § 34 BauGB zu regeln.</i>
<i>Tatsächliche Nutzung:</i>	<i>Freifläche des Schulgrundstücks</i>

Bilder



Blick Eichwaldstraße Richtung Südwesten



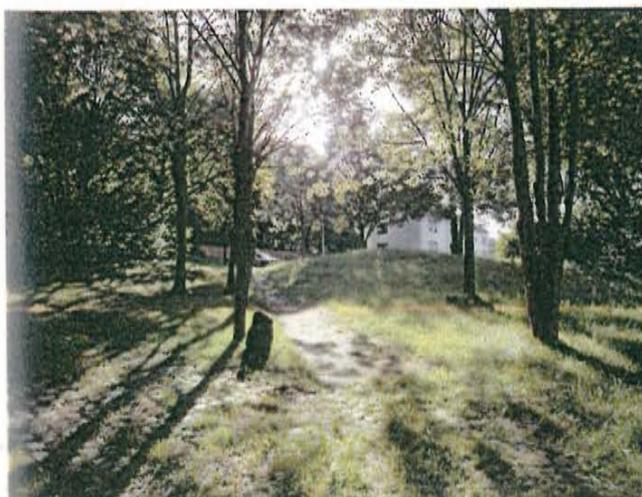
Blick nach Süden auf dem Gelände



Südöstlichen Grundstücksgrenze mit Erdwall



Südwestliche Grundstücksanbindung

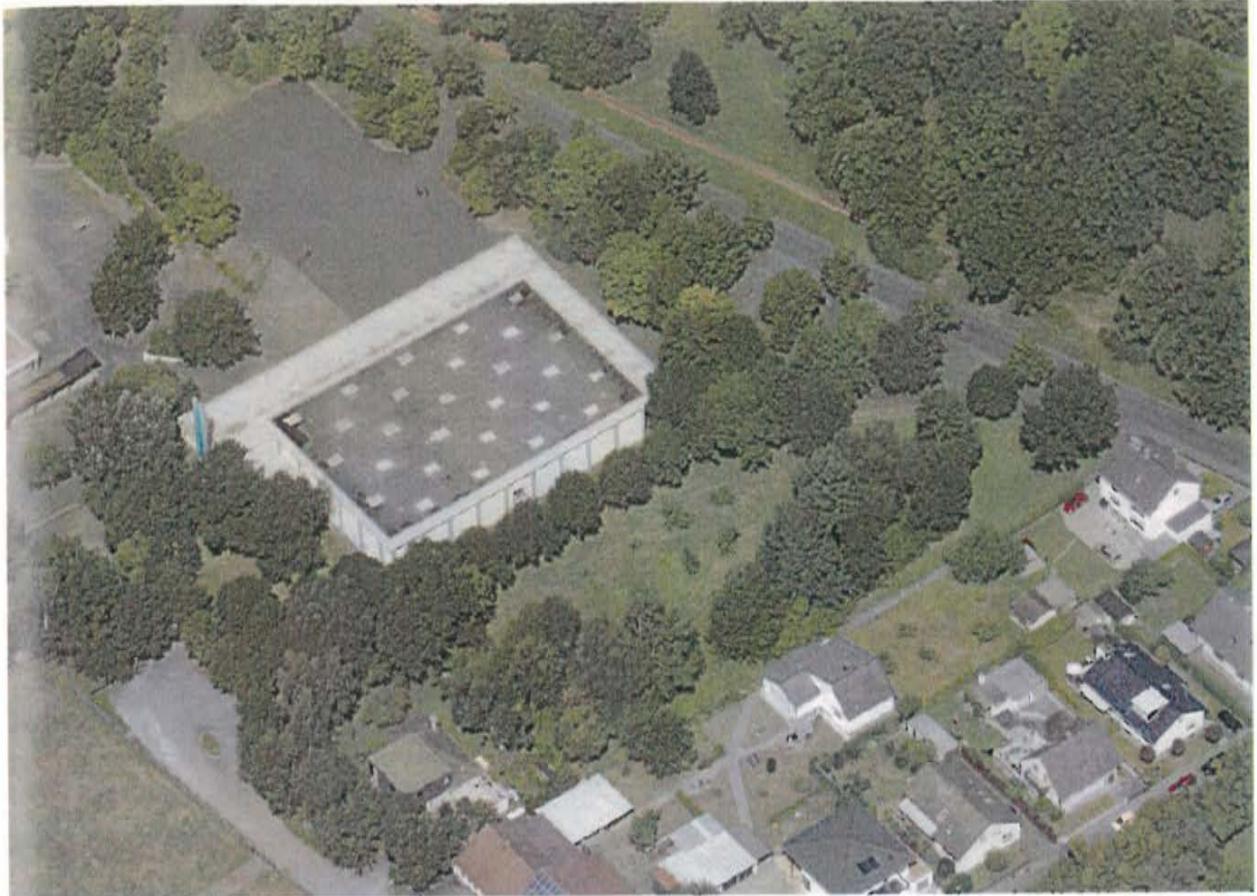


Erdwall zur Eichwaldstraße



Feuerwehzufahrt auf das Gelände

Luftbilder

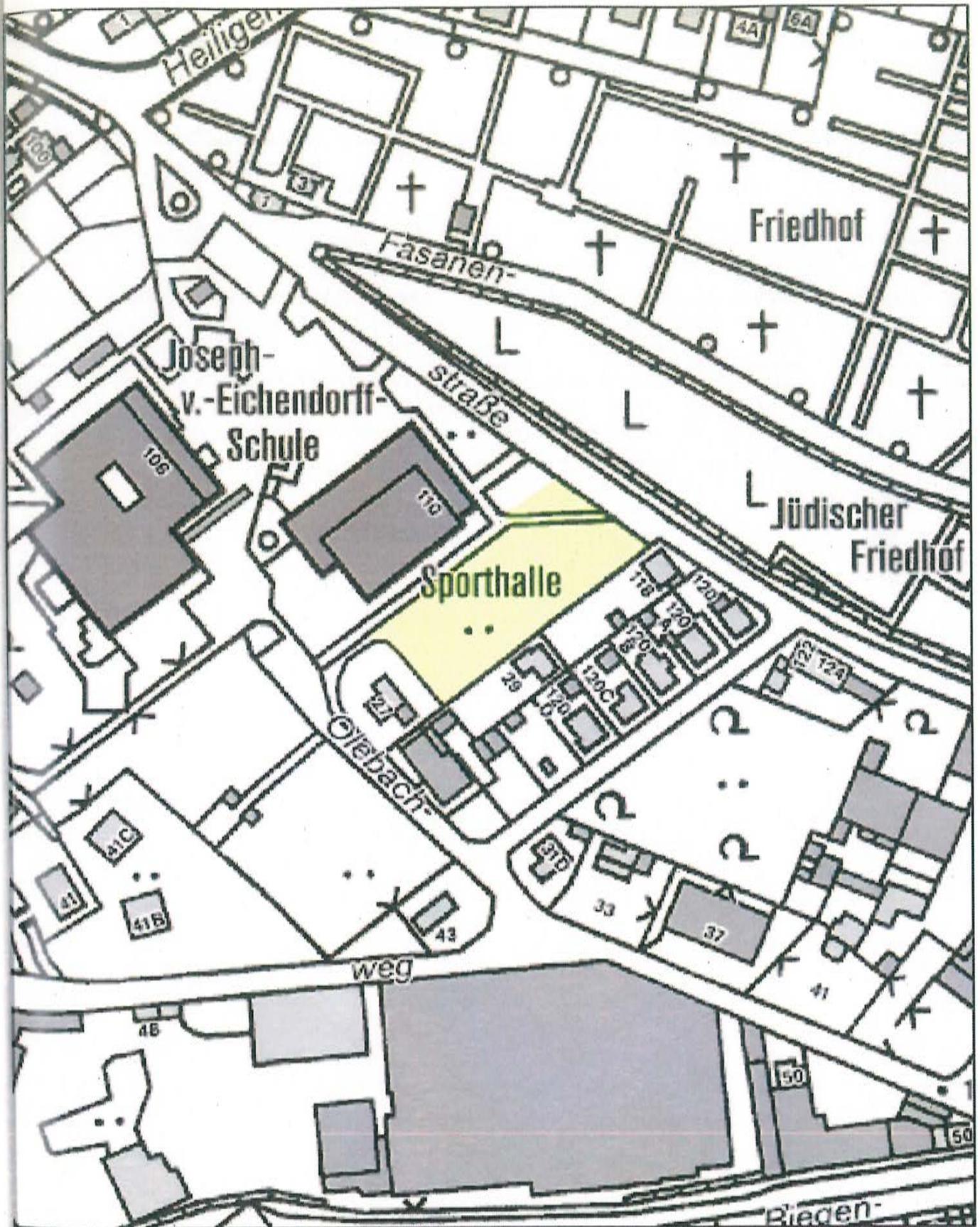


Luftbild-Schrägaufnahme



Orthophoto

Objekt: Eichwaldstraße 112, 114



Gemarkung Bettenhausen

Flur 8, Teil aus Flurstück 24/9

Bearbeitung: Vogt, Martina

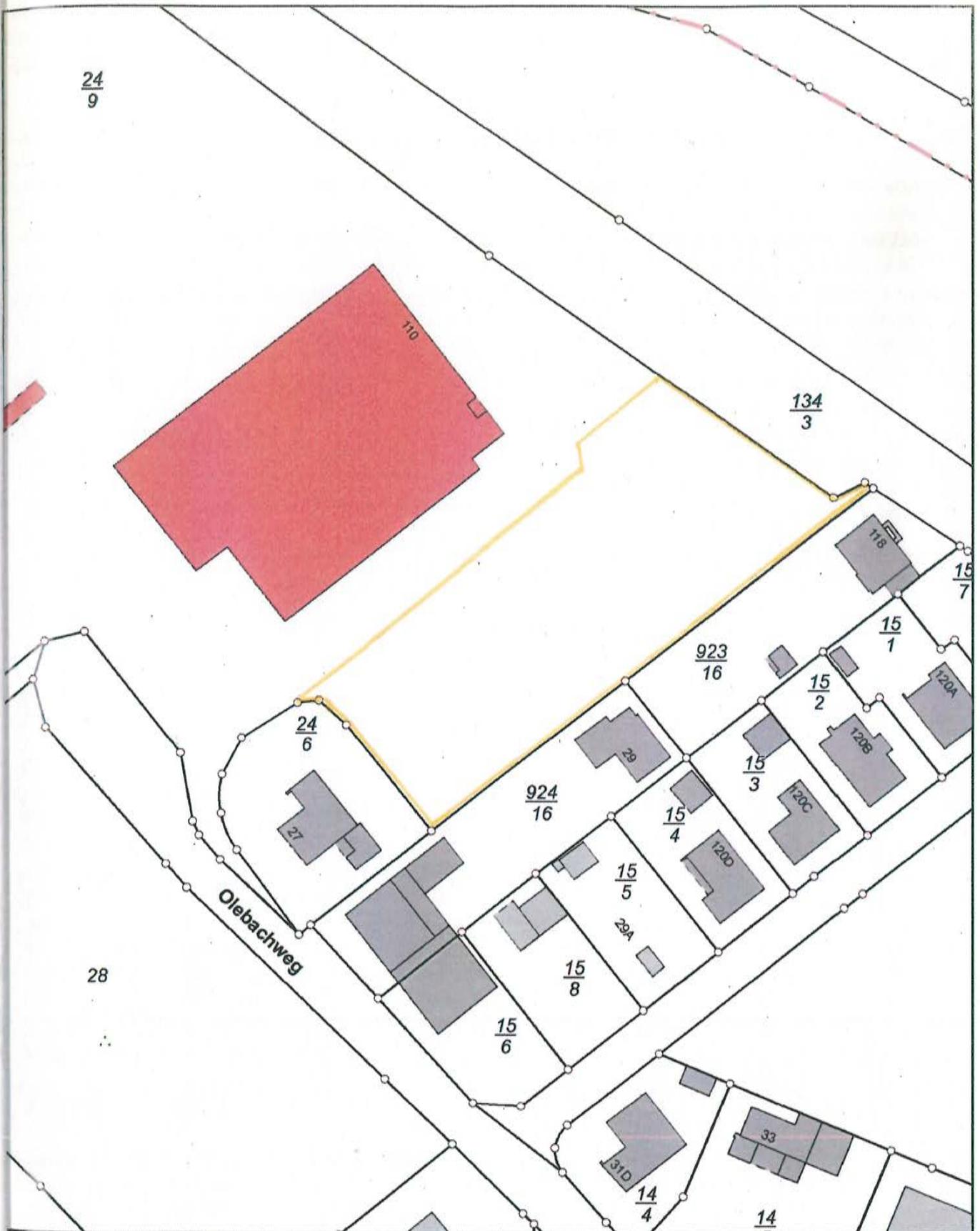
Maßstab: 1:2.000

Druckdatum: 04.08.2016

Kassel documenta Stadt

Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation
Verwendung des Kartenauszugs nur in Erfüllung städtischer Aufgaben





Gemarkung Bettenhausen

Flur 8, Teil aus Flurstück 24/9

Bearbeitung: Vogt, Martina

Maßstab: 1:1.000

Druckdatum: 04.08.2016

Kassel documenta Stadt



Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation
 Verwendung des Kartenauszugs nur in Erfüllung städtischer Aufgaben

Ermittlung des Bodenwertes

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Wertzone, für die der festgesetzte Richtwert des Grund und Bodens 110,00 €/m² einschließlich der Erschließungskosten beträgt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Wert beeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre an Hand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in der Richtwertkarte veröffentlicht.

Die zu bewertende Teilfläche mit einer Größe von etwa 3.520 m² ist Teil des Schulgrundstücks der Joseph-von-Eichendorff-Schule. Es wird als Freifläche genutzt, befindet sich südöstlich der Sporthalle und grenzt an die bestehende Bebauung an. Der Schulbetrieb ist mit Ablauf des Schuljahres 2015/16 eingestellt worden. Nunmehr soll die zu bewertende Teilfläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zunächst soll die Bebauung für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden; später ist eine Nutzung als Mietwohnungen vorgesehen. Ein diesbezüglicher Bauantrag liegt der Genehmigungsbehörde vor.

Grundstückszustand:

Der für die Bewertung relevante Grundstückszustand ergibt sich aus der beantragten Bebauung mit einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete, die später in Mietwohnungen aufgeteilt und genutzt werden soll. Derzeit ist die Bewertungsfläche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche: Schule/sportlichen Zwecken dienende Einrichtung - eingestuft. Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich nicht vor. Die zukünftige Bebauung wird insofern auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch erfolgen, da sich das Bauvorhaben entsprechend der Planung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In den Bauakten Nrn. 847 und 848/2016 der Stadt Kassel wird hierauf Bezug genommen.

Weitere Grundstücksmerkmale:

Über das Bewertungsgrundstück verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal, der im Grundbuch gesichert werden soll. Zudem wird auf einem Teil der Bewertungsfläche Erdaushub gelagert, der zur Modellierung der Fläche verwendet wurde.

Aus den vorgenannten Ausführungen lässt sich das Bewertungsgrundstück bewertungstechnisch in drei Teilbereiche gliedern, nämlich in A-Baugrundstück, B-Ablagerungsfläche durch Erdaushub und C-Kanaltrasse. Nachfolgend werden die drei Teilbereiche bewertet. Der Flächeninhalt wurde aus Karten und Plänen graphisch ermittelt.

A: Baugrundstück

Diese Teilfläche befindet sich in der Mitte des Bewertungsgrundstücks und umfasst den Bereich der weder von Erdablagerungen oder der Schutzstreifenfläche der Kanaltrasse betroffen ist. Sie hat eine Größe von etwa 1.795 m².

Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Der Gutachterausschuss unterstellt auch, dass die Stadt Kassel entsprechendes Baurecht schafft. Derzeit ist die zu bewertende Teilfläche gemäß Flächennutzungsplan (FNP) 2007, beschlossen am 8. August 2009, als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) dargestellt.

Aus dem Bauantrag ist zu entnehmen, dass sich das geplante Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung in die vorhandene Bebauung einfügt. Insofern sieht der Gutachterausschuss in Bezug auf die bauliche Ausnutzung keine Abweichung vom Bodenrichtwert. Nachteilig wirken sich jedoch die Lärmimmissionen durch den unmittelbar westlich angrenzenden Sporthallenbetrieb auf die geplante Wohnnutzung aus. Für diese Beeinträchtigung hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 10 % vom Bodenrichtwert auf rd. 100,00 €/m² für alle drei Teilbereiche (A-C) für gerechtfertigt.

Danach ergibt sich ein Bodenwert für den Bereich A des Baugrundstücks in Höhe von:

$$\text{etwa } 1.795 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 179.500,00 \text{ €}$$

B: Lagerfläche für Erdaushub

Der Lagerbereich erstreckt sich entlang der südöstlichen Grenze der zu bewertenden Teilfläche. Hier grenzt auch die benachbarte Wohnbebauung an. Das mit dem Erdaushub modellierte Gelände ist mit Bäumen bepflanzt und dient teilweise als Sicht- und ggf. auch Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung.

Da der Erdaushub bei Realisierung des Bauvorhabens einen Nachteil darstellt, hält der Gutachterausschuss hier einen Abschlag von 10 % vom Bodenwert für die gesamte Ablagerungsfläche für gerechtfertigt. Hiermit sind auch die für die Beseitigung der Bäume -und die damit ggf. verbundenen Ersatzmaßnahmen- erforderlichen Aufwendungen abgegolten. Ersatzmaßnahmen für die als Kulturdenkmal eingestuftten Bäume werden gesondert berücksichtigt.

Bei einem angesetzten Bodenwert von 100,00 €/m² und einem Beeinträchtigungsgrad von 10 % ergibt sich ein Bodenwert für die gesamte Ablagerungsfläche in Höhe von 90,00 €/m².

Hieraus ergibt sich ein Bodenwert für die Ablagerungsfläche durch den Erdaushub in Höhe von:

$$\text{etwa } 1.200 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = 108.000 \text{ €}$$

C Kanaltrasse

Entlang der zukünftigen nordwestlichen Grenze der zu bewertenden Teilfläche zum Sport-hallengrundstück hin, verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal. Es handelt sich um einen DN 800 SB Abwasserkanal, der in einer Tiefe bis zu etwa 3 m verlegt ist. Es ist vorgesehen, den Abwasserkanal zugunsten der Stadt Kassel grundbuchrechtlich zu sichern.

Für die Bemessung der Wertminderung der zu bewertenden Teilfläche wird die Abhandlung „Verkehrswertermittlung von Leitungsrechten“, veröffentlicht in der Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG), Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Ausgabe 4/93 zugrunde gelegt. Die dort veröffentlichten prozentualen Wertminderungen haben sich in der Wertermittlungslehre etabliert und sind nach wie vor anerkannt. Insofern verwendet der Gutachterausschuss sachverständig die dort aufgeführten prozentualen Wertminderungen für die weitere Wertermittlung.

Hier ist zunächst die durch die Erdleitung belastete Fläche zu ermitteln. Aufgrund der Dimensionierung des Abwasserkanals in Verbindung mit der Verlegetiefe von 3 Metern, wird angenommen, dass für den Schutzstreifen der Leitung eine Breite von ca. 10 Metern anzusetzen ist. Die Auswertung der Leitungspläne des Kanalbetreibers ergeben, dass der 10 m breite Schutzstreifen die zu bewertende Teilfläche auf einer Länge von 70 Metern mit einer Breite von 7,5 Metern überlagert:

$$\text{etwa } 70 \text{ m} \times 7,5 \text{ m} = 525 \text{ m}^2$$

Die beschriebene Schutzstreifenfläche befindet sich im Bereich der einzuhaltenden Abstandsflächen der zukünftigen Bebauung. Insofern ergeben sich für die Bebaubarkeit der zu bewertenden Teilfläche durch den Leitungsschutzstreifen keine Einschränkungen.

Durch die Lage der Schutzstreifenfläche wird die Bebaubarkeit nicht beeinträchtigt. Die Schutzstreifenfläche wird jedoch für die Berechnung der baulichen Ausnutzung berücksichtigt. Allerdings ist die Freiflächengestaltung eingeschränkt, da der Zugang zum Kanal gewährleistet werden muss. Es dürfen insofern keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Demzufolge stellt der Gutachterausschuss eine geringe bis mäßige Beeinträchtigung der Nutzung der Schutzstreifenfläche fest.

In der vorgenannten Abhandlung zur Wertermittlung von Leitungsrechten wird bei Wohnnutzung und einer geringen Beeinträchtigung ein Prozentsatz von 15-30 % und bei mäßiger Beeinträchtigung ein Prozentsatz von 30-45 % angegeben. Der Gutachterausschuss geht hier von einer geringen bis mäßigen Beeinträchtigung mit einem Beeinträchtigungsgrad von 30 % aus. Bei einem Bodenwert von 100,00 €/m² und einem Beeinträchtigungsgrad von 30 % ergibt sich ein Bodenwert für die Schutzstreifenfläche in Höhe von 70 €/m².

Danach ergibt sich ein Bodenwert für die Schutzstreifenfläche der Kanaltrasse in Höhe von etwa:

$$525 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2 = 36.750 \text{ €}$$

Der Gesamtgrundstückswert aus den drei Teilbereichen beträgt somit insgesamt:

$$324.250,00 \text{ €.}$$

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass gemäß den eingereichten Bauvorlagen für das geplante Bauvorhaben ggf. drei Bäume des Garten- und Kulturdenkmals „7000 Eichen“ ersetzt werden müssen. Der Gutachterausschuss setzt hierfür pauschal einen Betrag von 10.000,00 € an.

Somit beträgt der Bodenwert für die zu bewertende und noch zu vermessende Teilfläche:

314.250,00 €.

Feststellen des Bodenwertes

Die Bewertung wurde nach dem Vergleichswertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2010 - vom 19. Mai 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006 - vom 1. März 2006 durchgeführt.

Ausgehend von der durchgeführten Vergleichswertberechnung, unter Berücksichtigung des Kasseler Immobilienmarktes sowie der insgesamt dargestellten bewertungsrelevanten Kriterien, stellt der Gutachterausschuss den gerundeten Verkehrswert auf

315.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfhunderttausend Euro fest.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

BGBL. I S. 639:
ImmoWertV 2010
Berlin, 2010

Gerardy, Möckel:
Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

WertR 2006
1. März 2006

BAnz AT 4.12.2015 B4
EW-RL 2015
Berlin, 2015

Sprengnetter

Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen

BAnz AT 18.10.2012 B1
SW-RL 2012
Berlin, 2012

BAnz AT 11.04.2014 B3
VW-RL 2014
Berlin, 2014

Bauakten der Stadt Kassel 847 und 848/ 2016 mit eingereichtem Bauantrag

GUG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) 4/93
Verkehrswertermittlung von Leitungsrechten
Köln, 1993

gez.: Krüger

gez.: Dr. Wehrle

Beglaubigt:



Wessel

Wessel
Vorsitzender des Gutachterausschusses