



# STADTSANIERUNG TRABEN- TRARBACH

Vorstellung des Gutachtens über die zonalen Anfangs-  
und Endwerte nach § 154 (2) BauGB



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Gliederung

- Grundlagen zur Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte
- Chronologie Sanierungsgebiete „Traben“ und „Trarbach“
- durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
- Sanierungsvorteile (allgemein)
- Überblick über die Wertermittlungsverfahren
- Vorstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte in einzelnen Bewertungszonen



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Wertermittlungsauftrag

- Antrag auf Ermittlung der **zonalen Anfangs- und Endwerte** in den Sanierungsgebieten „Traben“ und „Trarbach“ seitens der VGV Traben-Trarbach
- § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB: „ Der **Eigentümer** eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des **Bodenwertes** seines Grundstücks entspricht...“



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Wertermittlungsauftrag

- **Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (W)**

$$W = E \text{ (Endwert)} - A \text{ (Anfangswert)}$$



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Wertermittlungsauftrag

- **Ermittlung des Anfangswerts (A)**

Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

- **Ermittlung des Endwerts (E)**

Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Chronologie (relevante Beschlüsse des Stadtrats)

- 27.10.1986: Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen; Bekanntgabe des Beschlusses am 31.10.1986
- 25.04.1988: Beschluss über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Traben“ und „Trarbach“. Inkrafttreten der Satzung am 04.11.1988
- 28.10.2019: Beschluss über die Aufhebung der Sanierungssatzung; öffentl. Bekanntmachung: 08.11.2019



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Wertermittlungstichtage

<b>Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse</b>	
Anfangswert	08.11.2019
Endwert	08.11.2019
<b>Stichtag für die Qualitätsbemessung (Grundstückszustand)</b>	
Anfangswert	Ende 1986
Endwert	08.11.2019



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Sitzung des Gutachterausschusses am 14.11.2019

- Ortsbegehung und anschließende Sitzung des Gutachterausschusses mit Beratung und Beschlussfassung

### **Besetzung:**

- Vorsitzende des Gutachterausschusses
- vier ehrenamtliche Gutachter (Architekten, Immobilienfachleute, Bauingenieure, Fachleute auf dem Gebiet der Wertermittlung)
- eine Bausachverständige des Finanzamtes





# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Sanierungsmaßnahmen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden (> 100 private Objekte)
- Ordnungsmaßnahmen (insbes. Freilegungsmaßnahmen)
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Herstellung und Ausbau von Parkplätzen / Platzgestaltung
- Modernisierung / Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
- Bodenordnungsmaßnahmen einschl. Grunderwerb



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Sanierungsvorteile

- **Allgemeiner Sanierungsvorteil** (Initialeffekt, Aussicht auf Zuschüsse, Förderungen, Steuerersparnisse)
- **Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil**  
(Sanierungsvorteil durch eingesparte Erschließungs- und Ausbaubeiträge)
- **Allgemeiner Erschließungsvorteil** (ansehnliches Straßenbild, Beseitigung vorhandener Straßenschäden)



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

---

## Sanierungsvorteile

- **Lagevorteile aus Umfeldverbesserungen** (Verbesserung der Ansehnlichkeit des Umfelds (Niederlegungsmaßnahmen, Platzgestaltungen, Modernisierungsmaßnahmen))
- **Aufzonungsvorteile** (Sanierungsvorteil durch die Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken)



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

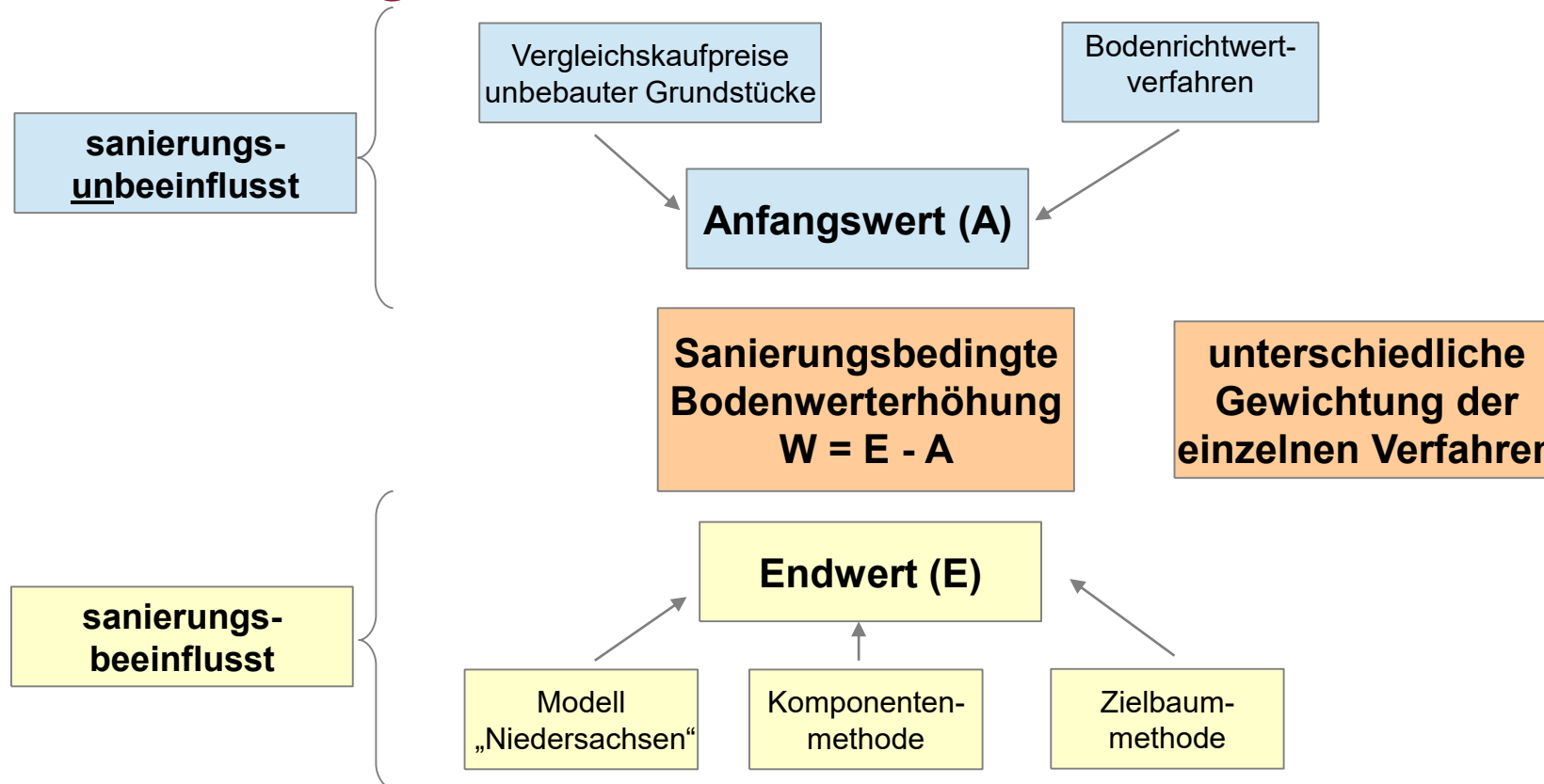
---

## Verfahrensweise

- zonales Gutachten
- Kriterien für die Bildung von Bewertungszonen
- Äußere Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
- Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2018
- Vorhandene Missstände und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Wertermittlungsverfahren





# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Bewertungszone 470-1 (Trarbach)

BRW 470: 70,00 €/m<sup>2</sup>

Anfangswert 470-1: 71,50 €/m<sup>2</sup>

- Ausbau der Kirchgasse
  - => Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil infolge eingesparter Ausbaubeiträge
  - => Lagevorteil infolge des Ausbaus Kirchgasse
- Niederlegung des Objekts Kirchgasse 11
  - => Lagevorteil infolge der Niederlegung

Endwert 470-1: 79,50 €/m<sup>2</sup>

Bodenwerterhöhung: 8,00 €/m<sup>2</sup>



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Bewertungszone 470-1 (Trarbach)

BRW 470: 70,00 €/m<sup>2</sup>

Anfangswert 470-1: 71,50 €/m<sup>2</sup>

- Neugestaltung des Kirchplatzes
  - => Lagevorteil infolge der Neugestaltung des Kirchplatzes

Endwert 470-1: 79,50 €/m<sup>2</sup>

Bodenwerterhöhung: 8,00 €/m<sup>2</sup>



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Bewertungszone 470-2 (Trarbach)

BRW 470: 70,00 €/m<sup>2</sup>

Anfangswert 470-2: 71,50 €/m<sup>2</sup>

- Beidseitiger Ausbau des Gehwegs in der Schottstraße
  - => Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil infolge eingesparter Ausbaubeiträge
  - => Lagevorteil infolge des Ausbaus des Gehwegs

Endwert 470-2: 81,50 €/m<sup>2</sup>

Bodenwerterhöhung: 10,00 €/m<sup>2</sup>





# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Bewertungszone 211-7 (Trarbach)

BRW 211: 160,00 €/m<sup>2</sup>

Anfangswert 211-7: 163,50 €/m<sup>2</sup>

- Ausbau bzw. Herstellung von Parkplätzen am Moselufer und in der Enkircher Straße
- => Lagevorteil infolge des Ausbaus und der Herstellung von Parkplätzen im näheren und weiteren Umfeld

Endwert 211-7: 166,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwerterhöhung: 2,50 €/m<sup>2</sup>



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Bewertungszone 440-3 (Traben)

BRW 440: 75,00 €/m<sup>2</sup>

Anfangswert 440-3: 79,00 €/m<sup>2</sup>

- Ausbau der Ludwigstraße, Marktstraße, Aacher Straße
  - => Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil infolge eingesparter Ausbaubeiträge
  - => Lagevorteil infolge des Ausbaus der Ludwigstraße, Marktstraße, Aacher Straße

Endwert 440-3: 89,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwerterhöhung: 10,00 €/m<sup>2</sup>



# Stadtsanierung Traben-Trarbach

## Bewertungszone 471 (Traben)

BRW 50,00€/m<sup>2</sup>

- die Bewertungszone befindet sich in einer Randlage
- in der Bewertungszone selbst wurden nur vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt
- Ausstrahlungseffekte infolge von Sanierungsmaßnahmen in benachbarten Bewertungszonen sind nicht wahrnehmbar
- nach Einschätzung des GAA sind in der Zone 471 keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eingetreten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Vermessungs- und Katasteramt

Westeifel-Mosel

Im Viertheil 24

54470 Bernkastel-Kues

[www.vermka-westeifel-mosel.rlp.de](http://www.vermka-westeifel-mosel.rlp.de)