

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Hansestadt Lübeck**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Geschäftsstelle
Brolingstraße 53 b-d | 23554 Lübeck

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12

23552 Lübeck

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: 174/2016
Meine Nachricht vom: /

Lars-Timo Voß
Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de
Telefon: 0451 30090-600
Telefax: 0451 30090-449

Lübeck, 15.06.2016

Gutachterliche Stellungnahme zu den Bodenwerten für die geplante Nutzung der nördlichen Wallhalbinsel

Sehr geehrter Herr Boden,

in einem Gespräch am 13.04.2016 zwischen ihrem Hause und dem Gutachterausschuss, vertreten durch den Vorsitzenden und die Leiterin der Geschäftsstelle, haben sie die derzeitige Situation zur weiteren Entwicklung der nördlichen Wallhalbinsel dargelegt. Ansatzpunkt für das Gespräch war das Konzept für die behutsame Einwicklung der nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck (PIH-Konzept) und die sich daraus ergebenden weiteren Schritte zur Entscheidung über die Entwicklung durch die Hansestadt Lübeck. Der Gutachterausschuss soll die Entscheidungsfindung durch die Bereitstellung von Aussagen zu den Grundstückswerten auf der nördlichen Wallhalbinsel unterstützen.

Im Ergebnis des Gespräches baten sie um eine Stellungnahme des Gutachterausschusses zu den Bodenwerten auf der nördlichen Wallhalbinsel bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan sowie das vorliegende PIH-Konzeptes. Eine Erstellung von Verkehrswertgutachten für einzelne Grundstücke ist explizit ausgeschlossen worden, da zurzeit noch keine abschließenden Informationen über die tatsächliche Weiterentwicklung vorliegen.

Der Gutachterausschuss hat sich bereits in der Vergangenheit, letztmalig mit einer Stellungnahme vom 09.12.2010 auf Basis eines B-Planentwurfes, mit der Situation auseinandergesetzt. Auf Basis des Gespräches hat sich der Gutachterausschuss in einer Sitzung am 27.05.2016 erneut mit der Bewertung der o. g. Flächen befasst. Grundlage der Beratung war zum einen der Bebauungsplan 01.75.00 von 2012 (B-Plan) sowie das PIH-Konzept und daraus entwickelte Parameter für die bauliche Nutzung und Grundstücksgrößen. Eine Ortsbesichtigung hat der Ausschuss nicht vorgenommen, da allen Mitgliedern die örtliche Situation bekannt ist und eine Bewertung der Bausubstanz nicht Teil des Auftrages war.

Absprachegemäß soll der Bodenwert für die zukünftigen baureifen, erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke bzw. der aus dem PIH-Konzept entwickelten und teilweise mit den

Hafenschuppen bebauten Flächen der nördlichen Wallhalbinsel mitgeteilt werden.

Allgemeine Aussagen zum Bewertungsansatz

Der Bodenwert soll vorrangig aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet werden. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Die nördliche Wallhalbinsel liegt nordwestlich angrenzend an die Innenstadt und besitzt als Halbinsel mit verkehrlicher Anbindung an die Achse Willy-Brandt-Allee – Untertrave eine besondere Lage in Lübeck. Die Entwicklung der Halbinsel von der ehemaligen Hafennutzung zu einem Mischgebiet ist durch einen Bebauungsplan vorbereitet.

Dem Gutachterausschuss liegen aus den letzten Jahren keine neuen Vergleichspreise für Wohn- und Mischgebietsgrundstücke in vergleichbarer Lage, zentrumsnah gelegen mit einem Wasser- und Altstadtblick, vor. Die in der letzten Stellungnahme aufgeführten Verkäufe sowie alle weiteren Erkenntnisse über die Bodenwertentwicklungen sind in die Bodenrichtwerte eingeflossen. Aus diesem Grund leitet der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall die Bodenwerte aus vergleichbaren Bodenrichtwertzonen ab.

Für den Bereich der nördlichen Wallhalbinsel ist kein Bodenrichtwert (BRW) ausgewiesen. Vergleichbare Bodenrichtwertzonen für den Stichtag 31.12.2014 sowie allgemeines Wohnen (W) oder Mischnutzung (MI) mit einer vergleichbaren Lage am unmittelbaren Altstadtrand mit Wasserbezug sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Zur Vergleichbarkeit wird eine Umrechnung auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vorgenommen.

Zone	BRW [€/m ²]	GFZ	Art	BRW für GFZ 1.0 [€/m ²]
Holstentor/Willy-Brandt-Allee	600	1,9	MI	429
Wallstr./Dankwartsbrücke	300	0,8	MI	329
Wallstraße	280	0,8	W MFH	307
Mühlentor	370	2,0	MI	256
Falkenstraße/Hüxtertor*	330	1,5	W MFH	270
Burgtor	180	0,5	MI	231

*Ausgewiesener Wert 220 €/m² - Anpassung für Wasserlage (Faktor 1,5 – abgeleitet aus der vergleichbaren Situation Elsässer Straße bezogen auf den Wertunterschied zwischen Wassergrundstücken und Grundstücken ohne Wasserbezug)

In einer Analyse der vergleichbaren Richtwertzonen ergibt sich ein Mittelwert von 304€/m² für eine Zone mit dem Charakter Mischgebiet/Wohngebiet und einer GFZ von 1,0. Mit Ausnahme der besonderen Insellage werden weitere Anpassungen zur Vergleichbarkeit z.B. wegen schwieriger Gründungsverhältnisse, einer möglichen Hochwassergefahr oder Beeinträchtigungen durch Verkehrsbelastungen nicht gesehen, da alle Zonen ähnlich der

nördlichen Wallhalbinsel mindestens eine der Belastungen aufweisen. Insgesamt haben alle genannten Zonen einen einseitigen Wasserbezug sowie eine rückwärtige Belastung durch eine Durchgangsstraße.

Aus der vorhergehenden Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Insellage sowie der konjunkturellen Entwicklung wird für ein altlastenfreies, freigelegtes, erschließungsbeitragsfreies, baureifes Grundstück auf der nördlichen Wallhalbinsel ein Wert von 320€/m² bei einer GFZ von 1,0 für marktgerecht angesehen.

Bewertung auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes

Für diesen Bewertungsansatz der nördlichen Wallhalbinsel wird der B-Plan 01.75.00 als Grundlage bzgl. der Bebaubarkeit, des Maßes der baulichen Ausnutzung sowie von Nutzungseinschränkungen herangezogen. Die Grundstücksgrößen sind aus den Daten des Liegenschaftskatasters übernommen. Die notwendige Freilegung der Grundstücke sowie die Kosten der Erschließung werden nicht explizit ausgewiesen; die dargestellten Werte stellen auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ab.

Für die im B-Plan dargestellten Baufelder ergeben sich folgende Parameter

Baufeld	GRZ	GFZ	Bemerkung
MI ¹ (A)	0,75	3,75	Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Bahnseite
MI ¹ (B)	0,75	3,75	Bahnseite
MI ²	0,75	3,75	Bahnseite
	0,75	3,75	Bahnseite
MI ³	0,75	3,75	Bahnseite
	0,75	3,75	Bahnseite
MI ⁴	0,85	2,98	tlw. Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Blickfeld auf Innenstadt
MI ⁵	0,85	2,98	Blickfeld auf Innenstadt
SO	1,0	2,0	Sportboothafen

Für die Bewertung wird der oben dargestellte Richtwert von 320 €/m² als Basis für alle Grundstücke angenommen. In den eingeschränkten Lärmzonen (A) ist keine Wohnbebauung zulässig; auf Grund der eingeschränkten Nutzbarkeit wird der Basiswert um 35% auf 210 €/m² reduziert. In der jetzigen Marktsituation stellt die ausschließliche Bebaubarkeit mit Büroflächen oder büroähnlichen Nutzungen ein höheres Investitionsrisiko dar, welches einen Abschlag beim Bodenwert rechtfertigt. Die Basiswerte werden auf die maximal zulässige GFZ umgerechnet. Anschließend wird die besondere Lärmsituation in den Zonen mit zulässiger Wohnbebauung an der Bahnseite mit einem Abschlag zwischen 10-15% berücksichtigt. Die ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte zwischen den Baufeldern werden nicht besonders berücksichtigt, da sie auf Grund ihrer Lage am Rand eines Baufeldes sowie des insgesamt sehr kleinen Anteils am Gesamtgrundstück keine Beeinträchtigung für die Bebauung oder Nutzung des Grundstückes darstellen.

Unter der Berücksichtigung der genannten Parameter hält der Gutachterausschuss folgende Werte für marktgerecht:

Baufeld	Größe [m ²]	Bodenwert [€/m ²]	Gesamtwert [€]	Bemerkung
MI ¹ (A)	3676	460	1.690.960	
MI ¹ (B)	3682	600	2.209.200	
MI ²	3137	600	1.882.200	westlicher Teil
	3135	640	2.006.400	ostwärtiger Teil
MI ³	3136	640	2.007.040	westlicher Teil
	3133	710	2.224.430	ostwärtiger Teil
MI ⁴	2388	470	1.122.360	
MI ⁵	6327	600	3.796.200	
SO	225	260	58.500	Sportboothafen
Gesamtsumme	28839		16.997.290	

Aus den dargestellten Werten ergibt sich bei einem angenommenen Verhältnis von Bruttogrundfläche zu Wohnfläche von 0,8 ein Einstiegspreis von 200-250 € je Quadratmeter Wohnfläche. Diese Preisspanne hält der Gutachterausschuss in dieser Lage für marktkonform.

Nichtberücksichtigt sind die Flächen der Sondernutzung 1-3 sowie die Stellplatzfläche im Zusammenhang mit dem Sondergebiet Sportboothafen.

Bewertung auf Basis des PIH-Konzeptes

Für diesen Bewertungsansatz der nördlichen Wallhalbinsel wird das PIH-Konzept als Grundlage bzgl. der Bebaubarkeit, des Maßes der baulichen Ausnutzung sowie von Nutzungseinschränkungen herangezogen. Zusätzlich wird der B-Plan 01.75.00 bezüglich der dargestellten Nutzungseinschränkungen der Lärmzone (A) berücksichtigt. Dabei wird die Zulässigkeit aller Bauvorhaben und einer grundsätzlichen Nutzung im Sinne eines Mischgebietes unabhängig von den im Konzept aufgezeigten Nutzungen unterstellt. Ein Denkmalschutz für die bestehenden Gebäude wird nicht angenommen. Die Grundstücksgrößen und Parameter der baulichen Ausnutzung sind aus den Daten des PIH-Konzeptes und bereitgestellten Unterlagen zu den einzelnen Schuppen entnommen. Eigene Berechnungen oder Überprüfungen der Daten hat der Gutachterausschuss nicht vorgenommen. Die notwendige Teilfreilegung von Grundstücken sowie die Kosten der Erschließung oder Kosten für Änderungen der baurechtlichen Situation werden nicht explizit ausgewiesen; die dargestellten Werte stellen auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ab. Für die im B-Plan dargestellten Baufelder ergeben sich folgende Parameter:

Baufeld	GRZ	GFZ	Bemerkung
Schuppen A	0,9	1,55	tlw. Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Bahnseite
Schuppen B	0,75	1,3	Bahnseite
Schuppen C	0,65	1,05	Bahnseite
Schuppen D	0,75	1,25	Bahnseite / tlv. Blickfeld auf Innenstadt
Schuppen F	0,9	0,85	Blickfeld auf Innenstadt
MI ¹ a	0,8	3,65	Sondergebiet Stellplätze / Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Bahnseite /Parkhaus

MI ³ b	0,6	1,25	Bahnseite / tlw. Blickfeld auf Innenstadt / Winterstrandsalon
MI ⁴ a/b	1,0	3,6	tlw. Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Blickfeld auf Innenstadt / Hotelbau

Für die Bewertung wird der oben dargestellte Richtwert von 320 €/m² als Basis für alle Grundstücke angenommen. In den eingeschränkten Lärmzonen (A) ist keine Wohnbebauung zulässig; auf Grund der eingeschränkten Nutzbarkeit wird der Basiswert um 35% auf 210 €/m² reduziert. Für das Baufeld MI¹ a (Parkhaus) wird ein Basiswert von 100 €/m², analog zu den reinen Gewerbegebieten in der unmittelbaren Nähe der Altstadt, angesetzt. Die Basiswerte werden auf die maximal zulässige GFZ umgerechnet. Anschließend wird die besondere Lärmsituation in den Zonen mit zulässiger Wohnbebauung an der Bahnseite mit einem Abschlag zwischen 10-15% berücksichtigt. Die ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte zwischen den Baufeldern werden nicht besonders berücksichtigt, da sie auf Grund ihrer Lage am Rand eines Baufeldes sowie des insgesamt sehr kleinen Anteils am Gesamtgrundstück keine Beeinträchtigung für die Bebauung oder Nutzung des Grundstückes darstellen.

Unter der Berücksichtigung der genannten Parameter hält der Gutachterausschuss folgende Werte für marktgerecht:

Baufeld	Größe [m ²]	Bodenwert [€/m ²]	Gesamtwert [€]	Bemerkung
Schuppen A	6.063	320	1.940.160	
Schuppen B	3.872	310	1.200.320	
Schuppen C	4.112	300	1.233.600	
Schuppen D	3.420	320	1.094.400	
Schuppen F	4.570	300	1.371.000	
MI ¹ a	2.466	220	542.520	Parkhaus
MI ³ b	1.213	360	436.680	Winterstrandsalon
MI ⁴ a/b	2.226	610	1.357.860	Hotelbau
Gesamtsumme	27942		9.176.540	

Nichtberücksichtigt sind die Flächen der Sondernutzung 1-3.

Für eine Erläuterung oder Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Lars-Timo Voß
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Anlagen:

Berechnungsblatt B-Plan / PIH-Konzept

Berechnungsblatt: Bewertung der Grundstücke – Nördliche Wallhalbinsel								
Bewertung auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes								
Grundstückszuschnitte und sonstige Angaben gemäß B-Plan 01.75.00 von 2012								
Grundstücksgrößen gemäß Liegenschaftskataster								
* Liegenschaftskataster nach Zerlegung gemäß B-Plan durch ÖbVI Kummer								
Teilflächen	Grundstücksfläche	Geschosse	maximale GRZ	maximale GFZ	BW €/m ² bei GFZ 1,0	BW €/m ² bei max. GFZ	Bemerkung	Lagekorrektur
MI 1 (A)	3676	5	0,75	3,75	210	466	Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Bahnseite	reine Gewerbenutzung
MI 1 (B)	3682	5	0,75	3,75	320	710	Bahnseite	-15%
MI 2 (1)	3137	5	0,75	3,75	320	710	Bahnseite	-15%
MI 2 (2)	3135	5	0,75	3,75	320	710	Bahnseite	-10%
MI 3 (1)	3136	5	0,75	3,75	320	710	Bahnseite	-10%
MI 3 (2)	3133	5	0,75	3,75	320	710	Bahnseite	0%
MI 4 (1)	1194	4	0,85	2,98	210	498	Blickfeld auf Innenstadt	reine Gewerbenutzung
MI 4 (2)	1194	3	0,85	2,98	320		Blickfeld auf Innenstadt	bei Wohnen -10 %
MI 5 (1)	1119	4	0,85	2,98	320	601	Blickfeld auf Innenstadt	0%
MI 5 (2)	5208	3	0,85	2,98	320	601	Blickfeld auf Innenstadt	0%
SO*	225	2	1,00	2,00	210	303	Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Bahnseite	eingeschränkte Gewerbenutzung; -15 %
Grundstücksfläche gesamt	28839							
* Annahme der Baufläche 15*15m								
Sonstiges								
Pachtflächen Sondernutzung 1								
Pachtflächen Sondernutzung 2								
Pachtflächen Sondernutzung 3								
Pachtfläche Stellplätze Sportboothafen								

Berechnungsblatt: Bewertung der Grundstücke – Nördliche Wallhalbinsel								
Bewertung auf Basis des PIH-Konzeptes								
Grundstückszuschnitte und sonstige Angaben gemäß Unterlagen PIH-Konzept								
Grundstücksgrößen gemäß Unterlagen PIH-Konzept								
Teilflächen	Grundstücks- fläche	Geschosse	maximale GRZ	maximale GFZ	BW €/m ² bei GFZ 1,0	BW €/m ² bei max. GFZ	Bemerkung	Lagekorrektur
Schuppen A	1983	2	0,90	1,55	210	353	Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Bahnseite	reine Gewerbenutzung
	4080	2	0,90	1,55	320		Bahnseite	-15%
Schuppen B	3872	2	0,75	1,30	320	363	Bahnseite	-15%
Schuppen C	4112	2	0,65	1,05	320	327	Bahnseite	-10%
Schuppen D	3420	2	0,75	1,25	320	355	Bahnseite	-10%
Schuppen F	4570	1-2	0,9	0,85	320	299	Blickfeld auf Innenstadt	0%
MI1 a / Parkhaus	2466	5	0,8	3,65	100	217	Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b) / Bahnseite	reine Gewerbenutzung; Parken
MI3 b / Winter- strandsalon	1213	2	0,60	1,25	320	355	Blickfeld auf Innenstadt	0%
MI4 a/b / Hotelbau	742	4	1,00	3,60	210	610	tlw. Lärmzone (A) gemäß B-Plan Nr. 5b)	reine Gewerbenutzung
	1484	4	1,00	3,60	320		Blickfeld auf Innenstadt	0%
Grundstücksfläche gesamt	27942							
Sonstiges								
Pachtflächen Sondernutzung 1								
Pachtflächen Sondernutzung 2								
Pachtflächen Sondernutzung 3								