

WNK UWG

Von: WNK UWG [wnk-wermelskirchen@t-online.de]
Gesendet: Montag, 5. März 2018 16:31
An: 'Bleek, R'
Betreff: AW: Weitere Beanstandung der Beschlüsse zu Drucksache RAT 0003/2018-1

Nochmalige freundliche Erinnerung...

Gruß
 Henning

|| *Kündliche Erinnerung
 12.03.2018, 17⁰⁰ Uhr
 vor HoF R*

Von: WNK UWG [mailto:wnk-wermelskirchen@t-online.de]
Gesendet: Freitag, 16. Februar 2018 16:11
An: 'Bleek, R'
Betreff: AW: Weitere Beanstandung der Beschlüsse zu Drucksache RAT 0003/2018-1

Freundliche Erinnerung...
 ... die Antwort zu dieser Beanstandung steht noch aus...

Gruß
 Henning

Von: WNK UWG [mailto:wnk-wermelskirchen@t-online.de]
Gesendet: Dienstag, 30. Januar 2018 07:50
An: 'Bleek, R'
Cc: 'Kommunalaufsicht RBK'
Betreff: Weitere Beanstandung der Beschlüsse zu Drucksache RAT 0003/2018-1

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

auch unter einem weiteren Gesichtspunkt, den ich aus Gründen der hier unzweifelhaft gegebenen Nichtöffentlichkeit von der anderen Aufforderung zur Beanstandung trenne, fordere ich Sie auf, o.a. Beschluss zu überprüfen und zu beanstanden:

Der Gutachterausschuss des RBK hat mit Stichtag vom 19.08.2015 den qm-Preis des Loches-Platzes mit 380€/m² bewertet (Anlage), dies macht bei der in Rede stehenden Fläche von 11.115m² einen Gesamtsumme von 4.223.700€.

In der gestrigen Ratssitzung wurde mehrheitlich der Beschluss gefasst, den Loches-Platz zu einem Preis von 3.200.000€ zu veräußern, was einem Preis von 287,80€/m² entspricht und den Erlös der Stadt um 1.023.700€ verringert.

Mit freundlichen Grüßen
 gez. Henning Rehse



Henning Rehse
- Fraktionsvorsitzender -

Goethestraße 33

16.03.2018

42929 Wermelskirchen

Telefon: + 49 2196 3933 p
+ 49 171 340 1418 mobil

Fax: + 49 2196 974878

E-Mail: wnk-wermelskirchen@t-online.de

Internet: [WNK UWG](#)

**GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IM RHEINISCH-BERGISCHEN KREIS
GESCHÄFTSSTELLE**

Am Rübezahlwald 7 (Kreishaus, 4. OG)
51469 Bergisch Gladbach 19.082015
Telefon (02202) 130
Telefax (02202) 13104041
e-mail: gutachterausschuss@rbk-online.de
Auskunft erteilt Herr Spangenberg
Durchwahl (02202) 132615
Aktenzeichen Dez IV 62.1 W-6/2015

WERTERMITTLUNG

Wermelskirchen Lochesplatz

Gemarkung	Dorfhonnschaft
Flur	32
Flurstücke	31,33,40,261,264,537,540,544,546,548 und 550
Gesamteiffläche	ca. 10.000 m ²
Grundbuch von	Dorfhonnschaft
Blatt	5965

Eigentümer: Stadt Wermelskirchen
Telegrafenstr. 29-33
42929 Wermelskirchen

Bewertungstichtag: 19.08.2015

Grundlagen der

Wertermittlung: Grundbuchauszug, Katasterunterlagen, Richtwerte und statistische Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, örtliche Besichtigung

Die zu bewertende Fläche liegt im Zentrum von Wermelskirchen an den Straßen Brückenweg und Eich. Im rückwärtigen Bereich grenzt die Fläche an die Bundesstraße B 51 n.

Für die zu bewertende Fläche besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit der Darstellung gemischte Baufläche und öffentliche Parkfläche bzw. sie liegt in der Zone "Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt" der Stadt Wermelskirchen.

Weiterhin liegt die zu bewertende Fläche in dem seit dem 25.08.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 "Loches Platz". Dieser setzt für die zu bewertende Fläche Kerngebiet mit bis zu dreigeschossiger Bebauung fest. Weiterhin ist der davorliegende Bereich als öffentlicher Platz/Fußgängerbereich und Tiefgarage festgesetzt. Dieser Bereich dient gleichzeitig als Stellplatzfläche.

Nach dem vorliegende Flächenkonzept stellt sich die zukünftige Nutzung wie folgt dar:

Ansiedlung eines Lebensmittel Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² zzgl. Lager und Sozialräume im Erdgeschoss von 300 m² und Lager von 250 m² im Untergeschoss.

Neben dem Lebensmittel Vollsortimenters soll ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² sowie Lager- und Sozialflächen im Erdgeschoss von 200 m² im Untergeschoss errichtet werden.

Im Anschluss an den Drogeriemarkt soll ein Lebensmittel Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 m² sowie Lager- und Sozialflächen im Erdgeschoss von 200 m² und Lagerflächen von 200 m² im Untergeschoss entstehen.

Über dem Gebäudeteil des Lebensmitteldiscounters wäre ein Ärztehaus auf Teilen des Obergeschosses mit einer Nutzflächen von ca. 1.000 m² vorgesehen.

Zu beachten ist, dass von der Gesamtfläche neben der genannten Verkaufsfläche eine Fläche von ca. 4.000 m² für den jährlichen Kirmesbetrieb (10 Tage im Jahr) und ca. 1.000 m² für den Wochenmarkt nutzbar sind.

Bezüglich der Fläche die für die jährliche Kirmes (10 Tage im Jahr) bzw. den Wochenmarkt (1 Tag wöchentlich) sein soll, ist auszuführen, dass es sich hierbei nach der vorliegenden Planung um die in der übrigen Zeit als Stellplätze genutzte Fläche handelt. Diese Stellplätze sind für die angemessene Nutzung der zukünftigen Bebauung notwendig.

Eine evtl. Beeinträchtigung durch das zur Verfügung stellen der Fläche und somit eine zeitliche Abtretung der Nutzung der Stellplätze ist im vorliegende Fall von untergeordneter Bedeutung. Eventuelle Beeinträchtigungen durch das Fehlen von Stellplätzen werden insbesondere bei der Nutzung als Wochenmarkt durch das anziehen von zusätzlichen Kunden durch den Wochenmarkt kompensiert.

Es wird davon ausgegangen das vorhandene Dienstbarkeiten bei einer Veräußerung nicht mit übernommen werden müssen bzw. dann Gegenstandslos sind und sich somit nicht auf die Wertfindung auswirken.

Ebenso wird davon ausgegangen, dass keine Baulasten übernommen werden müssen.

Müssen für die zukünftige Bebauung Flächen freigelegt werden, so sind diese Kosten durch Angebotseinholung zu verifizieren und vom Veräußerungspreis in Abzug zu bringen.

Die geplante Nutzung entspricht der Festgesetzten Nutzung des Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine Misch- bzw. Kerngebietsnutzung. Für die Bewertung ist somit der Bodenwert entsprechender Nutzungen in Ansatz zu bringen.

Aufgrund der Lage und der zukünftigen Nutzung der zu bewertenden Fläche wird als Vergleich der angrenzende Bodenrichtwert Wermelskirchen Nr. 7067 herangezogen und nicht der Richtwert der Bodenrichtwertzone Nr. 7070 in denen die Fläche derzeit liegt.

Durch die neu entstehende Bebauung erhält die zu bewertende Fläche eine zentralere Lage/Bedeutung wie die Lage des Bodenrichtwertes der Zone 7070. Daher kann der Bodenrichtwert der Zone Nr. 1067 ohne eine Lageanpassung übernommen werden.

Bodenrichtwert	Bodenrichtwertzone Wermelskirchen Nr. 7067 Kerngebiet II-IV - geschossige Bebauung 450 m ² Grundstücksgröße erschließungsbeitragsfrei, kanalanschlussbeitragsfrei	
Stichtag 01.01.2015		380,- €/m ²
Wert zum Bewertungsstichtag keine konjunkturelle Weiterentwicklung		<u>380,- €/m²</u>
Baulandwert		<u>380,- €/m²</u>

erschließungsbeitragspflichtig,
kanalanschlussbeitragspflichtig

Der Baulandwert von 380,- €/m² ist für die zu verkaufenden Flächen als angemessen zu betrachten. Eine Flächenanpassung ist aufgrund der Dimensionierung der Bebauung nicht erforderlich.

Bergisch Gladbach, den 19.08.2015


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Rheinisch-Bergischen Kreis