



Regenrückhaltebecken Tannenbergsstraße  
Gehölzvertermittlung

10.11.2011

Stückzahl	Gehölzart:	€	Gehölzwert €
6	Liriodendron tulipifera	1.821,00	10.926,00
1	Aesculus hippocastanum		2.636,00
2	Acer platanoides (1940)	2.153,00	4.306,00
2	Acer platanoides (1990)	2.231,00	4.462,00
1	Carpinus betulus (1990)		2.231,00
6	Carpinus betulus (1985)	2.229,00	13.374,00
1	Carpinus betulus (1960)		2.208,00
1	Carpinus betulus (1980)		2.227,00
4	Carpinus betulus (1970)	2.220,00	8.880,00
1	Carpinus betulus (1940)		2.153,00
1	Picea omorika (1985)		2.580,00
3	Picea omorika (1970)	2.512,00	7.536,00
1	Larix kaempferi		1.326,00
1	Corylus columa		2.046,00
1	Pinus sylvestris		761,00
2	Pyrus communis	1.705,00	3.410,00
1	Acer ginnala		1.676,00
1	Acer ginnala		1.578,00
3	Acer ginnala	2.018,00	6.054,00
1	Betula pendula		1.131,00
2	Crataegus monogyna	1.984,00	3.968,00
1	Salix alba		1.369,00
1	Tilia cordata		1.722,00
3	Malus	667,00	2.001,00
1	Malus		224,00
1	Malus		612,00
5000 qm	Rasenfläche	3,00	15.000,00
		Gesamt:	<b>106.395,00</b>

Anlage 6

<b>Kostenzusammenstellung</b>
-------------------------------

**Grünanlage und Sppl Tannenbergsstraße / Hauptstraße**

	netto	brutto
Herrichten der Fläche	99.634,00	<b>118.564,46 €</b>
Lieferung Spielanlagen	55.059,82	<b>65.521,19 €</b>
Montage Spielanlagen	14.134,27	<b>16.819,78 €</b>
gesamt	168.828,09	<b>200.905,43 €</b>

## Kostenschätzung Sppl Tannenbergstraße

Debitoren-Nr.: 4  
LV-Nr.: 2013-V3

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Menge	Einheitspreis (€)	Gesamtbetrag (€)
<b>01</b>	<b>Vorarbeiten</b>			
01.0001	Baugrund auflockern	4.500,00 m2	0,46	2.070,00
01.0002	Baureste,Unrat sammeln lagern	3,00 m3	100,00	300,00
<b>Summe</b>	<b>01 Vorarbeiten</b>			<b>2.370,00</b>
<b>02</b>	<b>Erdarbeiten</b>			
02.0001	Planum Abweichung +/-2cm	4.500,00 m2	1,00	4.500,00
02.0002	Schotterrasen für Zufahrt und	410,000 m2	27,00	11.070,00
02.0003	Basament anthrazit	210,00 m	24,00	5.040,00
02.0004	Einfassung Kantenstein Beton	105,00 m	21,00	2.205,00
02.0005	Schnittmaßnahmen	5,000 m	12,00	60,00
02.0006	Sandspielflächen füllen	550,00 to	27,00	14.850,00
02.0007	Boden in Schotterrasen und	610,00 m3	20,00	12.200,00
02.0008	Vorh. Oberboden laden und	450,00 m3	10,00	4.500,00
02.0009	Überschüssigen Oberboden	100,00 m3	22,00	2.200,00
<b>Summe</b>	<b>02 Erdarbeiten</b>			<b>56.625,00</b>
<b>03</b>	<b>Vegetationstechn. Arbeiten</b>			
03.0001	Pflanzliche Bodendecke	300,000 m2	2,00	600,00
03.0002	Baums substrat liefern und	5,00 m3	50,00	250,00
03.0003	Grunddüngen der	11,00 kg	3,00	33,00
03.0004	Düngung Vegetationsfläche org.	30,00 kg	3,00	90,00
03.0005	Feinplanum für Rasenfläche.	2.700,00 m2	1,00	2.700,00
03.0006	Rasenansaat	2.700,00 m2	2,30	6.210,00
<b>Summe</b>	<b>03 Vegetationstechn. Arbeiten</b>			<b>9.883,00</b>
<b>05</b>	<b>Pflanzliste</b>			
05.0001	Sträucher liefern	30,00 St	60,00	1.800,00
05.0002	Bäume liefern	6,00 St	750,00	4.500,00
<b>Summe</b>	<b>05 Pflanzliste</b>			<b>6.300,00</b>
<b>06</b>	<b>Pflanzarbeiten</b>			
06.0001	Pflanzarbeiten	1,00 psch	4.000,00	4.000,00
06.0002	Pflanzenverankerung	6,00 St	45,00	270,00
<b>Summe</b>	<b>06 Pflanzarbeiten</b>			<b>4.270,00</b>
<b>07</b>	<b>Fertigstellungspflege</b>			
07.0001	Rasen mähen,	2.700,00 m2	0,40	1.080,00
07.0002	Wässern der Großgehölze	6,00 St	20,00	120,00
07.0003	Wässern der Pflanzflächen	260,00 m2	3,00	780,00
07.0004	Wässern der Rasenflächen	2.700,00 m2	3,00	8.100,00
<b>Summe</b>	<b>07 Fertigstellungspflege</b>			<b>10.080,00</b>
<b>08</b>	<b>Entwicklungspflege</b>			
08.0001	Rasen mähen,	2.700,00 m2	1,20	3.240,00
08.0002	Wässern der Großgehölze	6,00 St	40,00	240,00
08.0003	Wässern der Pflanzflächen	260,00 m2	4,00	1.040,00
<b>Summe</b>	<b>08 Entwicklungspflege</b>			<b>4.520,00</b>

<b>09</b>	<b>Ausstattungsgegenstände</b>			
09.0003	Sitzkuben 50 x 50 x 50 cm	3,00 St	400,00	1.200,00
09.0005	Betonbankmodul	1,00 St	3.000,00	3.000,00
09.0006	Abfallkorb	3,00 St	200,00	600,00
09.0007	Schild incl. Pfosten	2,00 St	40,00	80,00
<b>Summe</b>	<b>09 Ausstattungsgegenstände</b>			<b>4.880,00</b>

<b>10</b>	<b>Stundenlohnarbeiten</b>			
10.0001	Landschaftsgärtner-Meister	3,00 h	40,00	120,00
10.0002	Landschaftsgärtner	3,00 h	39,00	117,00
10.0003	Arbeiter	2,00 h	37,00	74,00
10.0004	Auszubildener	1,00 h	35,00	35,00
10.0005	Monteure für Spielanlagen	1,00 psch	160,00	160,00
10.0006	Lkw über 3,5 - 5 t	1,00 h	50,00	50,00
10.0007	Radlader über 18 - 37 kW	1,00 h	60,00	60,00
10.0008	Hydraulikbagger	1,00 h	90,00	90,00
<b>Summe</b>	<b>10 Stundenlohnarbeiten</b>			<b>706,00</b>

#### Zusammenstellung

01	Vorarbeiten			2.370,00
02	Erdarbeiten			56.625,00
03	Vegetationstechn. Arbeiten			9.883,00
05	Pflanzliste			6.300,00
06	Pflanzarbeiten			4.270,00
07	Fertigstellungspflege			10.080,00
08	Entwicklungspflege			4.520,00
09	Ausstattungsgegenstände			4.880,00
10	Stundenlohnarbeiten			706,00
Nettosumme				99.634,00
MwSt.		19,00 %		18.930,46
<b>Summe Kostenschätzung Sppl Tannenbergstraße</b>				<b>€ 118.564,46</b>

Bergisch Gladbach, 12.06.2013

**K-schätzung Spielgeräte Sppl Tannenberg**Debitoren-Nr.: 4  
LV-Nr.: 1484-2013 Ausst

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Menge	Einheitspreis (€)	Gesamtbetrag (€)
<b>01</b>	<b>Ausstattungsgegenstände</b>			
01.0001	Schaukel	1,00 St	1.611,27	1.611,27
01.0002	Fisch Berta	1,00 St	12.683,86	12.683,86
01.0003	Königinnen-Schaukel	1,00 St	6.293,92	6.293,92
01.0005	Schaukeltier	1,00 St	1.308,98	1.308,98
01.0006	Pyramidenturm mit Rutsche	1,00 St	31.831,79	31.831,79
01.0008	Stufenreck extra hoch	1,00 St	1.330,00	1.330,00
<b>Summe</b>	<b>01 Ausstattungsgegenstände</b>			<b>55.059,82</b>
<b><u>Zusammenstellung</u></b>				
01	Ausstattungsgegenstände			55.059,82
Nettosumme				55.059,82
MwSt.				19,00 % 10.461,37
<b>Summe K-schätzung Spielgeräte Sppl Tannenberg</b>				<b>€ 65.521,19</b>

Bergisch Gladbach, 12.06.2013

**K-schätzung Montage Spielgeräte Sppl Tan**Debitoren-Nr.: 4  
LV-Nr.: 1484-2013 M

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Menge	Einheitspreis (€)	Gesamtbetrag (€)
<b>01</b>	<b>Ausstattungsgegenstände</b>			
01.0001	Schaukel	1,00 st	494,31	494,31
01.0002	Fisch Berta	1,00 st	2.920,24	2.920,24
01.0003	Königinnen-Schaukel	1,00 St	2.654,08	2.654,08
01.0005	Schaukeltier	1,00 st	153,05	153,05
01.0006	Pyramidenturm mit Rutsche	1,00 st	7.512,59	7.512,59
01.0008	Stufenreck	1,00 St	400,00	400,00
<b>Summe</b>	<b>01 Ausstattungsgegenstände</b>			<b>14.134,27</b>
<b><u>Zusammenstellung</u></b>				
01	Ausstattungsgegenstände			14.134,27
Nettosumme				14.134,27
MwSt.				19,00 % 2.685,51
<b>Summe K-schätzung Montage Spielgeräte Sppl Tan</b>				<b>€ 16.819,78</b>

## Städtische Bewertungsstelle im Fachbereich 8

---

### Barwert der Entschädigung für die Inanspruchnahme der Grünfläche für das Bauprojekt Regenrückhaltebecken im Bereich Hauptstraße/Tannenbergstraße Projektname RKB Cederwaldstraße

Auftrag.....: FB 7-68 Abwasserwerk, Herr Bormann

Lage .....: Hauptstraße/Tannenbergstraße/Dechant-Müller-Straße

Eigentümer .....: Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-67 Grünfläche

Baulast zugunsten\* .....: Abwasserwerk der Stadt Bergisch Gladbach

Bewertungsflurstück .....: Gemarkung Gladbach, Flur 41, Flurstück 98  
..... Größe 6.383 tlv.

Nutzung .....: Grünfläche, Spielplatz

Bewertungsauftrag .....: Ermittlung der zu zahlenden Entschädigung für die  
Einräumung einer Unterbaubaulast sowie Grund-  
stückstausch und Übertragung Teilfläche für  
Überwachungsbauwerke

Bewertungsstichtag .....: 01.12.2011

<b>Entschädigungswert: 110.000.- €</b>
--

Bergisch Gladbach, den 01.12.2011

Bewertungsstelle im FB 8  
in der Stadt Bergisch Gladbach

Bewertung von.....  
(Heiner Roggendorf)

\* Es wird hier bewertungstechnisch von der Einräumung einer Baulast oder Grunddienstbarkeit ausgegangen. Sollte verwaltungsintern eine andere Vereinbarung gewählt werden, so ist das ohne Auswirkung auf das Wertermittlungsergebnis.

## **0. Vorbemerkungen**

- Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt.
- Das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis wurden nicht eingesehen. Ggf. sind sonstige bestehende wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
- Der beanspruchte Grundstücksteil ist öffentliche Grünfläche.

## **1. Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der städtischen Flächen als Grünfläche/Spielplatz dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

## **2. Vor- und Nachteile für den Grundstückseigentümer**

Die beanspruchte Baulastfläche ist öffentliche Grünfläche.

Die Bebauung bringt der Fachaufgabe 6-67 Grünfläche der Stadt Bergisch Gladbach keinen Vorteil. Im Gegenteil durch die fast vollständige Unterbauung mit einem unterirdischen Regenrückhaltebecken erfährt das Grundstück eine Wertminderung als öffentliche Grünfläche. Wegen der nur geringen Überdeckung mit Erde (Auskunft 7-67, Herr Leuthe) können hier keine tief wurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Auch wird in trockenen Jahreszeiten eine Bewässerung der Anpflanzungen notwendig werden.

## **3. Vorteile für den Käufer/Baulastbegünstigten**

Ohne die Einräumung des Unterbaurechts hätte das Bauvorhaben nicht durchgeführt werden können, bzw. das Abwasserwerk hätte auf dem freien Grundstücksmarkt ein adäquates Grundstück erwerben müssen. Erst durch die Einräumung der Baulast ist das Bauvorhaben erst möglich.

Der Wert des Rechts für den Begünstigten (Abwasserwerk) ist vom Bodenwert des „Baugrundstücks“ abzuleiten. Dieser Wert wird durch die Bewertung im NKF in der städtischen Bilanz vorgegeben.

Die (erheblichen) Vorteile liegen daher nur bei dem Käufer/Baulastbegünstigten.

#### 4. Bewertung

Die Entschädigung wird nach dem Vorteil des Begünstigten berechnet.

Der Bodenwert für das Bauvorhaben wird als öffentliche Grünfläche als Wiederbeschaffungszeitwert in Analogie zur NKF Bewertung abgeleitet.

Die Fläche wird in der städtischen Bilanz als innerstädtische Grünfläche mit 25% des durchschnittlichen Bodenwertes von Wohnbauland mit 77,50 €/m<sup>2</sup> geführt.

Da in dieser Lage aber der Bodenrichtwert mit rd.: 230.- €/m<sup>2</sup> niedriger ist, werden hier als Ausgangswert für die Bestimmung des Minderwertes 25% des örtliche Lagewert und somit 58.- €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Lage Bodenrichtwert	Bodenrichtwert zum 1.1.2011ebf.	Bodenrichtwert am Bewertungsstichtag ebf.	Umrechnung auf die Grundstückssituation	Lagewert
Untere Hauptstraße	230 €/m <sup>2</sup> MI II- 35	230 €/m <sup>2</sup>	davon 25 %	58 €/m <sup>2</sup>

### **Einflüsse auf den Verkehrswert**

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Rechtes sind:

- Nutzung des belasteten Grundstücks
  - Bauvorhaben
  - Größe der belasteten Fläche
  - Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.
- Die zu belastende Fläche ist eine öffentliche Grünfläche.
  - Während die Ermittlung der zu belastenden Fläche mit den vorgegebenen Kriterien relativ eindeutig erfolgen kann, muss für den Grad der Beeinträchtigung ein Maßstab gefunden werden, der eine abgestufte Einteilung ermöglicht.

Hierzu bietet sich eine 5-stufige Skalierung an:

1. Keine Beeinträchtigung
2. Geringe Beeinträchtigung
3. Mäßige Beeinträchtigung
4. Erhebliche Beeinträchtigung
5. Volle Beeinträchtigung

Die nachstehend angegebenen Prozentzahlen zu den Stufen 1 bis 5, bieten eine differenzierte Möglichkeit, den Barwert der Belastung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung zu ermitteln. Dabei sind sämtliche Einflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen.

- **Keine Beeinträchtigung**  
Die Teilfläche kann trotz Recht voll genutzt werden. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall zu verneinen, da bei Leitungsreparaturen die Nutzung vorübergehend nicht möglich ist.
- **Geringe Beeinträchtigung**  
Die Nutzung des Grundstücks ist durch das Recht nur geringfügig beeinträchtigt. Für den Barwert der Belastung wird 10 - 15% des Bodenwertes angesetzt.
- **Mäßige Beeinträchtigung**  
Das Grundstück kann durch das Recht nicht mehr voll genutzt werden. Für den Barwert der Belastung kann 15 – 25% angesetzt werden.
- **Erhebliche Beeinträchtigung**  
Die Nutzung des Grundstücks ist nunmehr eingeschränkt möglich. Für den Barwert der Belastung kann 25 – 40% angesetzt werden.

➤ **Volle Beeinträchtigung**

Das Grundstück kann durch das Recht kaum oder gar nicht genutzt werden. Für den Barwert der Belastung kann 40 – 70 % angesetzt werden.

Für den Grad der Beeinträchtigung dient die oben beschriebene 5-stufige Skalierung als Maßstab. Die Grundstücksfläche kann - bis auf die Zeiten eventueller Wartungsarbeiten bzw. Reparaturen - voll genutzt werden, sie wird aber in ihrer Nutzung erheblich eingeschränkt. Auch wird dem Grundstück damit jegliche, wenn auch zurzeit durch das Planungsrecht ausgeschlossene, spätere andere Nutzung genommen.

Der Grad der Belastung wird insgesamt mit **40%** (erhebliche Beeinträchtigung) bewertet.

Die zu bewertende Fläche umfasst:

- **3.467 m<sup>2</sup> Unterbaurecht**
- **545 m<sup>2</sup> Ankaufsfläche (auch unterbaut)**
- **561 m<sup>2</sup> auszutauschende Gehwegfläche**

**Barwert der Belastung**

Der Barwert der Belastung wird von den zuvor beschriebenen Merkmalen bestimmt und errechnet sich aus dem Produkt von Bodenwert, der Größe der belasteten Grundstücksfläche und dem Grad der Beeinträchtigung.

Barwert der Belastung:

$$\text{Bodenwert (€/m}^2\text{)} \quad \times \quad \text{Fläche (m}^2\text{)} \quad \times \quad \text{Beeinträchtigung (\%)}$$

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren gemäß WertV ermittelt. Die Festlegung der zu belastenden Fläche wurde oben beschrieben.

**Entschädigungen für die Einräumung des Rechts:**

$$58,-- \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 3.467 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,40 \quad = \quad 80.434,-- \text{ €}$$

**Ankaufswert Grundstücksteile für Überwachungsbauwerke:**

$$58,-- \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 545 \text{ m}^2 \quad = \quad 31.610.- \text{ €}$$

**Auszutauschende Gehwegflächen:**

Diese sollen wertgleich, das heißt ohne Ausgleichszahlung übertragen werden.

$$\text{Summe:} \quad = \quad 112.044.- \text{ €}$$

**Entschädigungswert**

Die von dem begünstigten Bauherrn an die Stadt für die Einräumung einer Abstandsflächenbaulast zu zahlende Entschädigung beträgt damit rund:

**110.000.- €**

**in Worten: einhundertzehntausend EURO**

- Anlagen:
- Auszug aus der Deutschen Grundkarte i. M. 1:2.500
  - Auszug aus der Flurkarte i. M. 1:1.000
  - Auszug aus der Luftbildkarte i. M. 1:1.000
  - Kopie des Lageplans des Bauherrn o. M.