

Leistungen für die Erstellung der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022
Stadt Waiblingen + Gemeinde Korb

	Stundenaufwand BRW 01.01.2022	
	Waiblingen	Korb
Ortsteile:	6	2
Einwohner ca.:	55.000	11.000
1 Ermittlung Bodenrichtwerte		
1.1 Feststellung der baulichen Struktur im bebauten Bereich (Durchführung Ortsbesichtigung, vollständige Erfassung der städtebaulichen Struktur mit Lagequalitäten, städtebaulichen Missständen, Grundstückszuschnitten etc. für alle bebauten Bereiche in der Gemeinde), Geschäftsbereiche identifizieren (1a-Lagen, b- und c-Lagen), Erfassung Verkehrsbelastung etc.; Dokumentation, 4-Augen-Prinzip (mindestens zwei Gutachter*innen)	68,00 h	12,00 h
1.2 Vollständige Erfassung des geltenden Planungsrechts (Bebauungspläne, Baulinienpläne, Abrundungssatzungen, Bereiche § 34 BauGB), Erfassung Art und Maß der baulichen Nutzung, unterschiedliche Festsetzungen innerhalb eines Geltungsbereichs, Übertrag in ein Geografisches Informationssystem und/oder in eine Karte; Vergleich Planungsrecht mit tatsächlicher Bebauung (siehe 1.1)	56,00 h	16,00 h
Überprüfung Flächennutzungsplan (z. B. Bauerwartungsland, Sondergebiete etc.), Rücksprache mit Stadtplanungsamt o. Ä.		
1.3 Durchführung Marktrecherche (Bodenrichtwertniveaus für unterschiedliche Nutzungsarten in benachbarten Gemeinden, Infrastruktur, sozioökonomische Daten, Kaufkraft usw.), Auswahl Vergleichsgebiete in Nachbargemeinden, Plausibilisierung; Vergleichsdaten aus eigenem Datenpool (z. B. Kaufpreise für unterschiedliche Nutzungsarten in Nachbargemeinden), sachverständige Würdigung; Auswertung sonstiger relevanter Daten wie Schutzgebiete, Denkmalschutz, Erhaltungssatzungen, Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzepte, Bodengütekarten, Altlasten, Lärmkartierungen, Hochwassergefahrenkarten, Angaben über Erschließungsbeiträge, Verkehrszählungen etc.; Berücksichtigung förmlich festgelegte Sanierungs- und Entwicklungsbereiche mit Bezug auf den Sanierungs- bzw. Entwicklungszustand (beeinflusst oder unbeeinflusst); ggf. Expertengespräche führen (Landwirte, Gutachter*innen, Banken, Makler*innen etc.)	40,00 h	8,00 h
1.4 Auswertung Kaufpreissammlung, Auswahl auswertbarer Kaufpreise der letzten 6 bis 10 Jahre, Vorselektion, Trennung Kaufpreise nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Ausreißertests durchführen, Daten harmonisieren, in Tabellenform, Arbeitsschritte dokumentieren; ggf. Bodenpreisindex ermitteln, unbebaute Grundstücke in GIS darstellen (räumliche Verknüpfung zwischen Kaufpreis und Flurstück), vorzugsweise Vergleichswertverfahren anwenden (Auswahl vergleichbare Grundstücke, Einzelfallüberprüfung, z. B. nach ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, Vertragspartnern, Grundstücksgrößen, sonstige Besonderheiten etc.), Mittelwerte für unterschiedliche Nutzungsarten bilden, extreme Werte ausscheiden; Darstellung Ergebnisse, Ableitung Bodenrichtwerte für Lagen mit Kaufpreisen (nur für Referenzzonen Zielbaumverfahren sowie Außenbereich)	40,00 h	8,00 h
1.5 Sachverständige Ableitung der Bodenrichtwertzonen mit weitgehend vergleichbaren Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksmerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 196 BauGB), Wertabweichung der Mehrheit einzelner Bodenwerte innerhalb der Bodenrichtwertzone +/- 30% (§ 10 (3) ImmoWertV); Darstellung der wertbeeinflussenden Merkmale für das „fiktive Bodenrichtwertgrundstück“ wie Art und Maß der baulichen Nutzung, ggf. Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite, Anbauart, ggf. weitere, wenn Werteeinfluss vorhanden (Schema nach Anl. 2 BRW-RL); Darstellung „deckungsgleicher“ Bodenrichtwertzonen, wenn Werteeinfluss aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale vorhanden	54,00 h	12,00 h
1.6 Anwendung Zielbaummethode (Lagewertverfahren, Verfahren für kaufpreisarmer Lagen) mit Mitgliedern GAA (Festlegung Referenzzonen, Bewertungskatalog erstellen, Verfahren moderieren und über mathematisch-statistisches Verfahren auswerten, Ergebnisse darstellen und mit GAA beraten, kalkuliert: 2 Gespräche), Ergebnis dokumentieren; sachverständige Würdigung der Ergebnisse	120,00 h	24,00 h
1.7 Teilnahme an Beschlusssitzung (kalkuliert: 1 Gespräch), Fachberatung hinsichtlich Methodik und gesetzlich geforderter Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte; Dokumentation und Begründung je Zone (Höhe Bodenrichtwert, Zonenabgrenzung, Zu- und Abschläge etc.)	26,00 h	6,00 h
1.8 Erstellen Bodenrichtwertkarte in analoger Form nach Anl. 2 BRW-RL, Karte in GIS oder CAD zeichnen, individuellen Textteil und Legende erstellen, grafische Aufbereitung, PDF generieren	32,00 h	8,00 h
Summe Stunden	436,00 h	94,00 h
Honorar bei Stundensatz 135 €/Std.	58.860,00 €	12.690,00 €
zzgl. 10% Nebenkosten	5.886,00 €	1.269,00 €
Zwischensumme Stufe 1	64.746,00 €	13.959,00 €
zzgl. 19% MwSt.	12.301,74 €	2.652,21 €
Summe Stufe 1 brutto	77.047,74 €	16.611,21 €
2 Automatisierung Bodenrichtwertkarte - Bodenrichtwertkarte als Sachdatensatz		
2 Vollständige und exakte Erfassung der Bodenrichtwertdatenbank im GIS (digitale Version, gem. Anl. 3 BRW-RL), Verschneidung der unterschiedlichen Feature Layer	96,00 h	24,00 h
Summe Stunden	96,00 h	24,00 h
Honorar bei Stundensatz 135 €/Std.	12.960,00 €	3.240,00 €
zzgl. 10% Nebenkosten	1.296,00 €	324,00 €
Zwischensumme Stufe 2	14.256,00 €	3.564,00 €
zzgl. 19% MwSt.	2.708,64 €	677,16 €
Summe Stufe 2 brutto	16.964,64 €	4.241,16 €
3 BORIS BW		
3 Export Geo- und Sachdatensatz nach vBORIS-Datenstandard (Übertragung an ZGG, BORIS BW, BORIS DE)	32,00	8,00
Summe Stunden	32,00 h	8,00 h
Honorar bei Stundensatz 135 €/Std.	4.320,00 €	1.080,00 €
zzgl. 10% Nebenkosten	432,00 €	108,00 €
Zwischensumme Stufe 3	4.752,00 €	1.188,00 €
zzgl. 19% MwSt.	902,88 €	225,72 €
Summe Stufe 3 brutto	5.654,88 €	1.413,72 €