



Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 33597 Bielefeld

30.03.2020 Seite 1 von 2

An den Vorsitzenden
des Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Georg Fortmeier

über Herrn Beigeordneten Moss

Stadt Bielefeld

Anfrage der Ratsfraktion Bielefeld DIE LINKE vom 17.03.2020

Aktenzeichen:

Antwort bitte angeben
Anfrage von DIE LINKE zur Sit-
zung des Stadtentwicklungs-
ausschusses am 24.03.2020
Ratsfraktion Bielefeld

Auskunft erteilt:

Rainer Nuß Vorsitzender des
Gutachterausschusses in der
Stadt Bielefeld

Telefon +49 521-51-3120
Mobil +49 152-22902057
Telefax +49 521-51-3433

eMail:

gutachterausschuss@stadt-bielefeld.de

Internet:

<http://www.gars.nrw.de/ga-bielefeld/>

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Fortmeier,

bezüglich der o. g. Anfrage gebe ich folgende Stellungnahme zu Ihren Händen und zur Weitergabe an die Ratsfraktion DIE LINKE ab:

Frage: Wie ermittelt der Gutachterausschuss seine Kriterien für die Einstufung der Wohnlage?

Es werden die gleichen Kriterien zur Einstufung der Wohnlage angewendet wie im Mietspiegel der Stadt Bielefeld. Sie werden auf den Seiten des Gutachterausschusses publiziert:

Für Bielefeld wurden die folgenden 4 Kategorien der Wohnlage festgelegt:

Einfache Wohnlage: Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z.B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.

Mittlere/Normale Wohnlage: Der überwiegende Teil des Stadtgebietes wird durch die normale Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile geprägt. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage: Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrünten Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen, sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Geschäftsstelle
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Allgemeine Servicezeiten

Mo.–Fr. 08.30 bis 12:00 Uhr
Do. 08.30 bis 12.00 Uhr
14:30 bis 18:00 Uhr
im Übrigen nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld

Sparkasse Bielefeld
IBAN:
DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN:
DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669



Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

Datum: 30. März 2020
Seite 2 von 2

Sehr gute/bevorzugte Wohnlage: Hierbei handelt es sich um besonders imageträchtige und stark nachgefragte Innenstadtrandlagen. Sehr gute Wohnlagen weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf und verfügen darüber hinaus noch über mindestens einen weiteren Nutzungsvorteil wie Topographie oder eine besonders schöne Landschaft und Umgebung. Sehr gute Wohnlagen sind oft geprägt durch luxuriöse Bebauung mit großzügigen Außenanlagen und großen Abständen zur Nachbarbebauung. In diese Kategorie fallen u.a. regelmäßig auch Stadthäuser, häufig aus der Gründerzeit.

Die dargestellten Wohnlagen beschreiben den überwiegenden Charakter der Gebiete. Die Wohnlagenqualität einzelner Grundstücke kann durchaus abweichen.

Zusatzfrage: Welche Kriterien werden zur Ermittlung der Wohnlage herangezogen?

Der Gutachterausschuss zieht alle in den o.g. Wohnlagendefinitionen genannten Kriterien heran. Zur Wohnlageneinstufung in zonale Gebiete dienen dem Ausschuss ihm bekannt gewordenen Mieten und eine intersubjektive Einschätzung seiner Mitglieder in gemeinsamen Sitzungen. Unterschiedliche Bewertungen der Mitglieder zu einer Wohnlage werden ausführlich nach den Kriterien zur Wohnlage diskutiert, unterschiedliche Meinungen gegeneinander abgewogen und abschließend beschlossen. Detailgenaue Protokolle des Gutachterausschusses unterliegen dem Datenschutz und werden nicht veröffentlicht.

Derzeit ist die Wohnlagenkarte für den Stichtag 01.01.2020 aufgrund der Beschlussfassung des Gutachterausschusses vom 14.02.2020 aktuell. Für die Nutzer der als Open Data verfügbaren Wohnlagenkarte ist die jeweilige Wohnlagezone mit ihren definierten Merkmalen über die Kartenlegende hinaus durch einen Kartenklick in die jeweilige Zone ersichtlich.

Im Übrigen verweise ich meine Ausführungen in der STEA-Sitzung vom 28.06.2018 (Protokoll zu Punkt 16 öffentlich, Drucksache: 6903/2014-2020) und gehe davon aus alle Fragen des Stadtentwicklungsausschusses abschließend geklärt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rainer Nuß - Vorsitzender