

Gutachtenbeispiel zur
Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte für das

Sanierungsgebiet "Altstadtbereich"
in
09999 Beispielshausen



Gutachten Nr.: 999/ 2013

**Gutachten zur Ermittlung der
Zonenanfangswerte und Zonenendwerte für das
Sanierungsgebiet "Altstadtbereich"
in
09999 Beispielshausen**

Auftraggeber : Große Kreisstadt Beispielshausen
Oberbürgermeister
Dr. Ganz Genau
Straße der Einheit
09999 Beispielshausen

Aktenzeichen : Ge / mi
Auftragsdatum : 12.07.2012
Ortsbesichtigungen : 27.09.2012 06.11.2012 18.12.2012
Qualitätsfestschreibungsstichtag für den Zonenanfangswertzustand
: 26.06.1991
Qualitätsfestschreibungsstichtag für den Zonenendwertzustand
: 31.12.2015
Wertermittlungsstichtag für die Zonenwertermittlung
: 01.01.2012

Bearbeitungszeitraum : 12.07.2012 bis 01.02.2013

Gutachter : Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler

Brieselang, den : 01.02.2013

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr.: 999 / 2013

Sitz:
Meisenweg 8
14656 Brieselang

Tel. (033 232) 36045
Fax (033 232) 35816
Funk (0170) 274 92 84

Internet:
homepage: www.Dr-Sattler.de
email: Dr.Sattler@Sattler-online.de

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse
BLZ 160 500 00 Konto-Nr. 3811 004 629

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| 0 | Vorbemerkungen | 6 |
| Teil 1 | Gutachten | 9 |
| 1 | Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse | 9 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 10 |
| 2.1 | Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens | 10 |
| 2.2 | Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen | 13 |
| 3 | Notwendigkeit der Sanierung und Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes | 14 |
| 3.1 | Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes | 14 |
| 3.2 | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen | 14 |
| 3.3 | Differenzierte Sanierungsziele | 16 |
| 3.4 | Übersicht geförderter Bau- und Ordnungsmaßnahmen | 17 |
| 4 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht zum Anfangswertzustand | 21 |
| 5 | Grundsätze für die Wertermittlung im Sanierungsgebiet, Begriffsbestimmungen | 21 |
| 5.1 | Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet | 21 |
| 5.2 | Qualitätsfestschreibungszeitpunkt Anfangswert | 22 |
| 5.3 | Qualitätsfestschreibungszeitpunkt Endwert | 22 |
| 5.4 | Wertermittlungstichtag | 23 |
| 5.5 | Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung | 24 |
| 5.6 | Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Planungsrecht | 25 |
| 6 | Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der Analyse der Bodenpreisentwicklung im Altstadtbereich | 26 |
| 7 | Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren | 26 |
| 8 | Ermittlung der marktkonformen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung , Wertermittlungsverfahren. | 28 |
| 9 | Ermittlung der Zonenwerte | 30 |
| 9.1 | Zonenanfangswertermittlung mit Hilfe der Struktur – Wert - Analyse | 30 |
| 9.2 | Ermittlung der Zonenendwerte | 32 |
| 9.2.1 | Zustandsanalyse | 32 |
| 9.2.2 | Zustandsgruppen = Gruppierung für die Lagemerkmale | 32 |
| 9.2.3 | Zustandsanalyse, Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen | 33 |
| 9.2.4 | Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaumethode | 34 |

| | | |
|--------|---|----|
| 9.2.5 | Veränderlicher Lagewertanteil | 35 |
| 10 | Ergebnisse der Ermittlung der Zonenanfangs- und Endwerte | 36 |
| 10.1 | Zone 1 Geschäftsstraßenbereich | 36 |
| 10.2 | Zone 2 Wohnbereich/Mischnutzung | 38 |
| 10.3 | Zone 3 Wohnbereich | 40 |
| 10.4 | Zone 4 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland | 41 |
| 10.5 | Zone 5 Hausgärten / private Grünflächen | 43 |
| 10.6 | Zone 6 öffentliche Grünanlagen | 44 |
| 10.7 | Zone 7 Parkplatz | 45 |
| 11 | Zur Plausibilitätskontrolle | 46 |
| 11.1 | Deckungsgrad der voraussichtlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge an den eingesetzten Fördermitteln | 46 |
| 11.2 | Fazit | 49 |
| 12 | Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück | 49 |
| 12.1 | Fälligkeit des Ausgleichsbetrages | 50 |
| 12.2 | Zur Verkehrswertermittlung für Grundstücke im Sanierungsgebiet | 52 |
| 13 | Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur | 53 |
| 13.1 | Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien | 53 |
| 13.2 | Verwendete Literatur | 53 |
| 13.3 | Erklärung | 55 |
| 14 | Anlagen | 56 |
| 14.1 | Lage des Sanierungsgebietes | 57 |
| 14.1.1 | Sanierungssatzung „Altstadtbereich“ vom 08.03.2001 | 57 |
| 14.1.2 | 1. Änderungssatzung Sanierungsgebiet Altstadtbereich 30.03.2004 | 57 |
| 14.2 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan | 57 |
| 14.3 | Bauzustand 1991 gemäß der vorbereitenden Untersuchungen | 57 |
| 14.4 | Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten | 58 |
| 14.5 | Entwicklung der Bodenrichtwerte in Beispielshausen | 58 |
| 15 | Ermittlung der zonalen Anfangswerte | 59 |
| 15.1 | Zonierung für die Struktur- Wert- Analyse | 59 |
| 15.2 | Lage der Vergleichsgebiete | 59 |
| 15.3 | Ermittlung des Anfangswertes für die Zone 1 Geschäftsstraßenbereich | 60 |
| 15.4 | Ermittlung des Anfangswertes für die Zone 2 Wohnbereich / Mischnutzung | 67 |
| 15.5 | Ermittlung des Anfangswertes für die Zone 3 Wohnbereich | 74 |
| 16 | Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte | 81 |

| | | | |
|--------|--------|---|-----|
| 16.1.1 | Zone 1 | Geschäftsstraßenbereich | 81 |
| 16.1.2 | Zone 1 | Wichtungsfaktoren | 86 |
| 16.1.3 | Zone 1 | Bodenwert | 87 |
| 16.2.1 | Zone 2 | Wohnbereich/Mischnutzung | 89 |
| 16.2.2 | Zone 2 | Wichtungsfaktoren | 94 |
| 16.2.3 | Zone 2 | Bodenwert | 95 |
| 16.3.1 | Zone 3 | Wohnbereich | 97 |
| 16.3.2 | Zone 3 | Wichtungsfaktoren | 102 |
| 16.3.3 | Zone 3 | Bodenwert | 103 |
| 16.4 | Zone 4 | Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland | 105 |
| 16.5 | Zone 5 | Hausgärten / private Grünflächen | 106 |
| 16.6 | Zone 6 | öffentliche Grünanlagen | 107 |
| 16.7 | Zone 7 | Parkplatz | 108 |
| 17 | | Umrechnungsfaktoren für die Grundstückswertermittlung | 109 |
| 17.1 | | Analyse der Kaufpreise in Beispielshäusern | 109 |
| 17.2 | | Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße | 110 |
| 17.3 | | sanierungsbedingte Vergleichsdaten | 111 |
| 17.4 | | GFZ Umrechnungsfaktoren | 112 |
| 18 | | Plausibilitätsprüfung | 113 |
| 19 | | Mögliche Höhe des Ausgleichsbetrages | 115 |
| 20 | | Einsparung bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages | 116 |
| 21 | | Zonenwertkarte | 117 |

0 Vorbemerkungen

Zweck des Gutachtens ist die Vorbereitung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Altstadtbereich" der Stadt 09999 Beispielshausen, welches nach dem umfassenderen Verfahren der Sanierung durchgeführt wurde.

Die Einschätzung der Zustandsveränderung und der Werterhöhung sind dabei auf den **Wertermittlungstichtag 01.01.2012** bezogen.

Wertveränderungen, die sich infolge von Änderungen auf dem Grundstücksmarkt in Beispielshausen ergeben, werden bei der webbasierten Grundstücksbewertung durch den Bodenpreisindex berücksichtigt.

Zustandsveränderungen, die sich infolge von planungsrechtlichen Festsetzungen oder durch Veränderung der Zielstellung für die Sanierung ergeben, müssen gegebenenfalls durch eine Aktualisierung des Gutachtens berücksichtigt werden.

Für das **Gebiet "Altstadtbereich"** gelten folgende Basisdaten:

| | |
|--|-----------------------|
| Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen (VU) | 26.06.1991 |
| Beschluss 1: Sanierungssatzung – Festlegung vereinfachtes Verfahren | 06.10.1993 |
| Beschluss 2: Sanierungssatzung -klassisches Verfahren (Wechsel vom vereinfachten zum klassischen Verfahren, da Bodenwertsteigerung erwartet wurde) | 07.10.1996 |
| Beschluss 3: erneuter Beschluss zur Sanierungssatzung, (gesetzliche Grundlagen haben sich durch Novellierung BauGB geändert, Sanierungssatzung nur noch anzeigepflichtig, keine Gebietsänderung zur bestehenden Satzung) | 08.03.2001 |
| Beschluss 4: Änderung der Sanierungssatzung, Gebietserweiterung/Gebietsanpassung im Bereich Steinweg | 30.03.2004 |
| Zielstellung für den Abschluss der Sanierung | 31.12.2015 |
| Größe des Sanierungsgebietes | 128.750m ² |
| davon ausgleichsbetragspflichtige Fläche | 92.583 m ² |

| | |
|---|-------------------|
| Anzahl der Grundstücke | 240 |
| davon | |
| Anzahl der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke | 190 |
| | |
| Richtwert Grundstücksgröße Bauland | 450m ² |
| | |
| voraussichtlich zu erzielender Ausgleichsbetrag | 187.000€ |

Diese Daten sind Grundlage für die Beschlussfassung der Gemeinde über die Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Auch für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten gilt der Grundsatz, dass jede Wertermittlung den Gesetzmäßigkeiten des regionalen Marktes unterworfen ist.

Die Bildung der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Beispielshausen war Voraussetzung für die marktgerechte Einschätzung der Zustandsveränderung im Sanierungsgebiet und der marktbezogenen Wichtung der Zustandsveränderung.

Die Arbeitsweise der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge entsprach der Delphi Methode. Dadurch ist eine weitgehende Objektivierung der Markteinschätzung erfolgt. Die Delphi Methode ist eine anerkannte Schätzmethode zur Beurteilung zukünftiger Sachverhalte, die nicht durch mathematische Funktionen erfassbar sind.

Durch die Anwendung des durch das Sächsische Obergericht¹ privilegierten Multifaktoren / Zielbaumverfahrens ist eine umfassende Analyse der durch die Sanierung bewirkten Bodenwertveränderung erfolgt.

Mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung und mit der Analyse der Bodenpreisentwicklung hat der Gutachterausschuss Beispielshausen die Arbeit unterstützt.

Die Plausibilitätsprüfung hinsichtlich des durch die Sanierung erreichten Bodenwertzuwachses und die Analyse der Kosten- und Finanzübersicht zeigen, dass es gegen die Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet keine rechtlichen und wirtschaftlichen Bedenken gibt.

Die Nutzung des für das Sanierungsgebiet "Altstadtbereich" in Beispielshausen entwickelten webbasierten Programmes zur grundstücksspezifischen Ermittlung der Ausgleichsbeträge gewährleistet rechtssicher und rationell die Bewertung unter Einhaltung der Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Bodenrichtwertrichtlinie.

Die Gleichbehandlung der ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer ist von Beginn bis zum Ende der Erhebung der Ausgleichsbeträge gewährleistet.

Auch bei einem Wechsel der Bearbeiter durch natürliche Abgänge, durch Strukturveränderungen oder im Ergebnis von Wahlen erfolgt die Ausgleichsbetragsermittlung nach

¹ Sächsisches Obergericht, 17.06.2004, 1 B 854/02

gleichen, durch das BauGB und die ImmoWertV gesetzlich vorgegebenen Regeln.

Zur Motivation der Bürger, den gesetzlich geforderten Ausgleichsbetrag vorzeitig im Rahmen von freiwilligen Vereinbarungen abzulösen, sollte die Stadt **eine Diskontierung des nominellen Ausgleichsbetrages in Höhe von 6 %/a vorsehen.**

Die freiwilligen Ablösevereinbarungen zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer sind rechtssicher und endgültig.

Durch die Grundstücksmarktentwicklung sich gegebenenfalls ergebende Risiken werden von beiden Seiten getragen. Sie sind mit der Diskontierung weitgehend abgegolten.

Alle Verfahrensschritte und Rechtsgrundlagen sind im Gutachten erläutert. Für interessierte Bürger ist dadurch die Transparenz der Wertermittlung gegeben.

Das Gutachten wird zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Veröffentlichung des kompletten Gutachtens im Internet ist ebenfalls möglich.

Mit der Veröffentlichung der Zonenwertkarte im Internet und durch deren Aushang kommt die Stadt ihrer Informationspflicht gegenüber den ausgleichsbetragspflichtigen Bürgern nach.

Teil1 Gutachten

1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Zonenanfangs- und Zonenendwerte Sanierungsgebiet "Altstadtbereich" 09999 Beispielshausen

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Richtwertgrundstücksgröße: 450

| Zone | farbliche Kennzeichnung | typische Nutzung GFZ | Zonen- | |
|------|---|---|--|--|
| | | | anfangswert Qualitätsstichtag 26.06.1991 | endwert Qualitätsstichtag 31.12.2015 |
| 1 |  | Geschäftsstraßenbereich M | 39,00 €/m ² GFZ: 0,8 | 43,00 €/m ² GFZ: 0,8 |
| 2 |  | Wohnbereich/Mischnutzung M | 34,00 €/m ² GFZ: 0,5 | 38,00 €/m ² GFZ: 0,5 |
| 3 |  | Wohnbereich W | 28,00 €/m ² GFZ: 0,4 | 31,00 €/m ² GFZ: 0,4 |
| 4 |  | Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB | 6,80 €/m ² GFZ: - | 7,60 €/m ² GFZ: - |
| 5 |  | Hausgärten / private Grünflächen GR | 7,80 €/m ² GFZ: - | 8,80 €/m ² GFZ: - |
| 6 |  | öffentliche Grünanlagen GR | 6,80 €/m ² GFZ: - | 7,60 €/m ² GFZ: - |
| 7 |  | Parkplatz VS | 6,80 €/m ² GFZ: - | 7,60 €/m ² GFZ: - |
| 8 |  | Verkehrsflächen VS | ohne Wertangaben - | ohne Wertangaben - |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Im Rahmen dieses Gutachtens sind für das Sanierungsgebiet

"Altstadtbereich"
in
09999 Beispielshausen

die Zonenanfangswerte als sanierungsunbeeinflusste und die Zonenendwerte als Bodenwerte für den Endwertzustand im unbelasteten Zustand zu ermitteln.

Zonenwerte sind dabei durchschnittliche Bodenwerte in der jeweiligen Zone bezogen auf die jeweilige Art und das jeweilige Maß der baulichen Nutzung.

Der Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der zonalen Bodenwerte ist der

01.01.2012.

Als Mitglieder der zeitweiligen Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Beispielshausen zur Ermittlung der Zonenanfangswerte, der Zonenendwerte und zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurden benannt:

| | |
|------|---|
| Herr | Oberbürgermeister |
| Herr | Bürgermeister |
| Frau | Amtsleiterin Bauamt |
| Frau | Sachgebietsleiterin Bauplanung und Grünanlagen |
| Herr | Stadtverwaltung Beispielshausen, Bauplanung |
| Herr | Stadtverwaltung Beispielshausen, Liegenschaften |
| Herr | Sanierungsträger, |
| Herr | Sachverständiger für Marktentwicklung |
| Herr | Sachkundiger Bürger |
| Herr | Sachkundiger Bürger |

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Auftragnehmer

Für die Arbeiten der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Beispielshausen wurden Herrn Dr. Sattler von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Beispielshausen Auskünfte über Kaufpreise und Bodenrichtwerte erteilt.

Bei Bedarf können die Gutachten und die Zonenanfangswert- und Zonenendwertkarten bei folgenden Institutionen eingesehen werden:

Stadtverwaltung Beispielshausen
Straße der Einheit
09999 Beispielshausen

Stadtverwaltung Beispielshausen
Sachgebietsleiterin Bauplanung und Grünanlagen
Straße der Einheit
09999 Beispielshausen

Die Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte erfolgte auf der Grundlage der eigenständigen Analyse der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Bodenrichtwerte und Marktberichte nach dem Vergleichswertverfahren.

Ergebnis der Arbeit:

Mit der Ermittlung der Anfangswerte für die einzelnen Zonen wird die Voraussetzung für die Erledigung folgender Aufgaben geschaffen:

1. Aktualisierung der Kosten - und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 (2) BauGB durch die Stadt und den Sanierungsträger.
2. Zeitliche Ermittlung der Anfangswerte in Abhängigkeit von der konjunkturellen Bodenwertentwicklung (§ 153 Abs. 1 ...“Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen“).

Diese Festlegung soll verhindern, dass eine Partei Nutzen aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung zieht und die andere Partei Schaden aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung erleidet.

3. Nach Vorliegen der Zonenanfangs- und Zonenendwerte können die Anfangs- und Endwerte von Grundstücken ermittelt werden. Das ist Voraussetzung für die

Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 und 155 des BauGB.

4. Mit der Ermittlung grundstücksbezogener Ausgleichsbeträge kann die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge forciert und die Entlassung aus der Sanierungssatzung angestrebt werden.

5. Nach Vorliegen der Zonenendwerte und Ermittlung grundstücksbezogener Endwerte Bemessung von Ausgleichsbeträgen bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Abs.3 BauGB.

6. Überprüfung der Kaufpreise durch die Stadt gemäß §§ 144 und 145 BauGB bei der Veräußerung von Grundstücken im Sanierungsgebiet.

7. Erstattung von Verkehrswertgutachten und / oder Beleihungswertgutachten zu Einzelgrundstücken gemäß § 194 BauGB zum Anfangswert- und Endwertzustand.

8. Nach Vorliegen der Zonenendwerte und Ermittlung grundstücksbezogener Endwerte Bemessung von Ausgleichs - und Entschädigungsleistungen gem. § 153 BauGB für die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke.

9. Öffentliche Bekanntmachung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte durch die Stadt zur Information der Bürger.

Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Anfangswertwertzustand ist der 26.06.1991, der Tag der Beschlussfassung zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist der 31.12.2015, das ist die Zielstellung für den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und für die Aufhebung der Sanierungssatzung.

Der Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Zonenanfangswerte und für die prognostische Ermittlung der Zonenendwerte ist der 01.01.2012.

Damit werden die gegenwärtigen Marktverhältnisse der Anfangswert- und der Endwertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Zonenanfangswerte und Zonenendwerte werden durch den Auftragnehmer anhand einer Karte im A3 Format im Sinne besonderer Bodenrichtwerte dokumentiert.

Dabei wird in Analogie zu den Bodenrichtwertkarten das der Wertermittlung unterstellte Maß der baulichen Nutzung, die Art der baulichen Nutzung und die Richtwertgrundstücksgröße ausgewiesen.

Durch die Einbeziehung der Entwicklung des örtlichen Grundstücksmarktes mittels des Bodenpreisindex entfällt die sonst erforderliche jährliche Aktualisierung der Zonenwertgutachten.

Eine Aktualisierung der Zonenwertgutachten ist nur dann erforderlich, wenn die Zielstellung der Sanierung wesentlich verändert wurde.

Eine sachgerechte Bewertung der Grundstücke im Sanierungsgebiet zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge setzt aktuelle Zonenanfangswerte und Zonenendwerte voraus.

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt die Ermittlung der Zonenwerte als Zonenwertgutachten für das betreffende Gebiet. Der Bodenwert für die Baulandflächen wird dabei als unbelasteter Bodenwert für baureifes Land ermittelt.

Die in den Beratungen der „zeitweiligen Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Beispielshausen“ getroffenen Festlegungen wurden bei der Präzisierung der Arbeitsinhalte als wichtige marktspezifische Informationen berücksichtigt.

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Als Arbeitsunterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Aktuelle Flurkartenübersicht für den Bereich des Sanierungsgebietes,
- Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme in Beispielshausen vom Februar 1992,
- Sanierungssatzung „Altstadtbereich“ vom 08.03.2001
- Änderungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 30.03.2004,
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan,

Die städtebaulichen Voruntersuchungen, die Sanierungssatzung und der Satzungsbeschluss wurden von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Danach gilt für den Bereich des Sanierungsgebietes das „Besondere Städtebaurecht nach Kapitel 2“ des Baugesetzbuches.

Weitere Informationsquellen:

- Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Beispielshausen für die Jahre 1996 -2010,
- Tabelle für den Bodenwertansatz für Gemeinbedarfsflächen im Rahmen der Doppik-Bewertungen,
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Beispielshausen,
- Auswertung der Bodenwertentwicklung in Sanierungsgebieten durch den Sachverständigen.

3 Notwendigkeit der Sanierung und Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes

3.1 Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Altstadtbereich“ Beispielshausen wird umgrenzt im

| | |
|--------|---------------------------------------|
| Norden | vom Flutgraben, im |
| Osten | von der Badstraße, im |
| Süden | von der Karlsbader Straße, im |
| Westen | von der Berger Straße und Burgstraße. |

Die Anlage 14.1 Lage des Sanierungsgebietes ist auf Seite 57 ersichtlich.

3.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Im BauGB - Zweites Kapitel – ist bestimmt:

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche **Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:**

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung.
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,

3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht und
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.3 Differenzierte Sanierungsziele

Ausgangssituation (Auszug aus der vorbereitenden Untersuchung)

Im Ergebnis der Untersuchungen muss eindeutig festgestellt werden, dass das Gebiet im Sinne des § 136 des Baugesetzbuches dringend sanierungsbedürftig ist.

Das Gebiet entspricht weder in seiner vorhandenen Bebauung noch nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es ist zugleich hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit und seiner besonderen Lage im zentralen Bereich der "Altstadt" mit erheblichen Mängeln und Problemen behaftet.

Mit der Sanierung sollten vor allem folgende Zielsetzungen verbunden werden:

- Erhöhung der Attraktivität des Gebietes entsprechend seiner besonderen Lage und Bedeutung im Altstadtbereich
- Schaffung der baulichen Voraussetzungen zur Reaktivierung dieses Wohngebietes mit dem Ziel, die Bürger der Stadt wieder für das Wohnen in der Altstadt zu gewinnen
- Ansiedlung von nicht störenden kleineren Einrichtungen des Handels, der Gastronomie, der Dienstleistungen und des Gewerbes
- Wahrung und Akzentuierung des charakteristischen Stadtbildes durch behutsame Maßnahmen der Erhaltung, Modernisierung und des Neubaus bei konsequenter Beachtung der denkmalpflegerischen Zielsetzung
- Rekonstruktion der Ver- und Entsorgungsnetze und Verwirklichung eines Verkehrskonzeptes, das vorrangig die Interessen und Bedürfnisse der Anwohner berücksichtigt.

Die Missstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf

- ungeordnete Dachlandschaft
- Funktionelle Mängel
- Stadtstrukturelle Missstände
- Verkehr
- gestalterische Mängel

- Bauzustände
- Ausstattung der Wohnungen und
- die stadttechnische Ver- und Entsorgung und die gesamte Stadttechnik.

Für die Beseitigung der im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchungen detailliert dokumentierten Missstände werden die Sanierungsmaßnahmen eingesetzt.

3.4 Übersicht geförderter Bau- und Ordnungsmaßnahmen

| Kosten der Sanierung | |
|------------------------------|---------------------|
| bis einschließlich 2012 | 10.563.793 € |
| Plan bis 2015 | 121.694 € |
| Summe | 10.685.486 € |
| Kosten der Gemeinde | |
| bis einschließlich 2012 | 3.933.038 € |
| Plan bis 2015 | 275.525 € |
| Summe | 4.208.563 € |
| Kosten für B5 / B6 Maßnahmen | |
| bis einschließlich 2012 | 3.933.038 € |
| Plan bis 2015 | 275.525 € |
| Summe | 4.208.563 € |

Übersicht geförderter Bau- und Ordnungsmaßnahmen bis 2011

| | | |
|------------------------|--|------|
| Beuchaer Straße | | |
| Beuchaer Straße 1 | Komplettsanierung | 1998 |
| Beuchaer Straße 5 | Abbruch Hauptgebäude | 2000 |
| Braustraße | | |
| Braustraße 1 | Sanierung Dacheindeckung | 1997 |
| Braustraße 25 | Sicherung | 1996 |
| Gartengasse | | |
| Gartengasse 1 | Komplettsanierung | |
| Gartengasse 19 | Abbruch (für öffentliche Wegeverbindung) | |
| 1998 | | |
| Gartengasse 19, | Neu-Schaffung öffentlicher Weg | 1998 |

Große Windmühlengasse

| | | |
|-------------------------|-------------------|------|
| Große Windmühlengasse 2 | Komplettsanierung | 1999 |
| Große Windmühlengasse 2 | Sicherung | 1993 |

Hauptstraße

| | | |
|---------------------|--|------|
| Hauptstraße | Sanierung und Neugestaltung | 1995 |
| Hauptstraße & Markt | Erneuerung Straßenbeleuchtung | 1994 |
| Hauptstraße 1 | Komplettsanierung | 1997 |
| Hauptstraße 2 | Abbruch | 1994 |
| Hauptstraße 10 | Sanierung Außenhaut (Dach, Fassade, Fenster, Außentüren) | 2000 |
| Hauptstraße 13 | Sanierung | 1995 |
| Hauptstraße 17 | Abbruch Nebengebäude | 1998 |
| Hauptstraße 19 | Abbruch Nebengebäude | 2000 |
| Hauptstraße 19 | Sanierung Außenhaut inkl. Trockenlegung | 2000 |
| Hauptstraße 23 | Abbruch Hauptgebäude | 2007 |
| Hauptstraße 24 | Abbruch Nebengebäude | 2001 |
| Hauptstraße 25 | Sanierung Fassade inkl. Fenstern sowie Trockenlegung | 1999 |

Kirchplatz

| | | |
|-------------------------|----------------------------|------|
| Kirchplatz, Ev. Kirche | Sicherung | 1993 |
| Kirchplatz 1, Pfarrhaus | Sanierung Dach und Fassade | 2008 |

Kleine Windmühlengasse

| | | |
|--------------------------|-------------------------------------|------|
| Kleine Windmühlengasse | Ergänzung Straßenbeleuchtung | 2007 |
| Kleine Windmühlengasse 2 | Sicherung | 1992 |
| Kleine Windmühlengasse 2 | Modernisierung Wohnung Dachgeschoss | 1998 |

Leipziger Straße

| | | |
|------------------------------------|--|-----------|
| Leipziger Straße, Alter Friedhof | Neugestaltung Eingang und Abschnitte Einfriedung | 1995/1999 |
| Leipziger Straße 1 | Komplettsanierung | 1996 |
| Leipziger Straße 2 - Rathausarchiv | Sanierung und Umbau Wohnhaus zu Archiv | 2010 |
| Leipziger Straße 8/10 | Abbruch aller Nebengebäude sowie Vorderhaus Nr. 10 | 1996 |
| Leipziger Straße 16 | Abbruch | 1995 |

Markt

| | | |
|---------------------------------------|--|------|
| Marktplatz | Sanierung und Neugestaltung (ohne Brunnen) | 2004 |
| Marktplatz, Bereich Zufahrt Feuerwehr | Neugestaltung öffentlicher Freiraum inkl. Stützmauer | 2008 |

| | | |
|-------------------------|--|---------------|
| Markt 1 | Abbruch aller vorhandenen Gebäude (für Rathausenerweiterung) | 2000 |
| Markt 2/4 | Abbruch aller vorhandenen Gebäude (für Feuerwehr) | 2006 |
| Markt 2/4, | Neubau Feuerwehrgerätehaus (inkl. Zwischenunterbringung) | 2008 |
| Markt 3 - Rathaus, 1.BA | grundhafte Sanierung | 1994 |
| Markt 3 - Rathaus, 2.BA | Anpassung Entlüftungsanlage | 2004 |
| Markt 3 - Rathaus, 3.BA | Umverlegung Haupteingang (Vorbereitung 4.BA) | 2001 |
| Markt 3 - Rathaus, 4.BA | Neubau, Sanierung Außenanlagen u. Brandschutz, Bestand | 2009 |
| Markt 3/5 | Abbruch Nebengebäude | 1993 |
| Markt 4 | Abbruch Vorderhaus | 2003 |
| Markt 5 | Abbruch Nebengebäude | 1992 und 1998 |
| Markt 6 | Abbruch Anbauten (Nebengebäude), Trockenlegung | 1996 |
| Markt 6/8 | Abbruch Nebengebäude | 1994 |
| Markt 6/8 | Abbruch Nebengebäude | 1994 |
| Markt 8 | Komplettsanierung | 1994 |
| Markt 9 | statische Sicherung und Teilsanierung | 1998 |
| Markt 11 | Komplettsanierung | 2001 |
| Markt 13 | Komplettsanierung | 2000 |
| Markt 21 | Sanierung | 1994 |
| Mathildenstraße | | |
| Mathildenstraße 6 | Sanierung | 1999 |
| Mathildenstraße 11 | Abbruch | 1994 |
| Mathildenstraße 12 | Abbruch sämtlicher vorhandener Gebäude | 2008 |
| Mathildenstraße 26 | komplette Freilegung (Abbruch) des Grundstücks | 1993 |
| Mathildenstraße 30 | Abbruch Vorderhaus (inkl. Giebelsanierung Nachbar) | 1995 |
| Mathildenstraße 41 | Sanierung Außenhaut (Dach, Fenster, Fassade) | 1998 |
| Pappelallee | | |
| Pappelallee, 2.BA | Sanierung und Neugestaltung | 2010 |
| Pappelallee | Herstellung bisher nicht vorhandener Straßenbeleuchtung | 1994 |
| Pappelallee, | Hinterland Abbruch aller Nebengebäude (ohne Bodenordnung) | 2002 |
| Pappelallee 6, | Kita "Regenbogen" Neubau Kindertagesstätte | 2001 |
| Rathausgasse | | |
| Rathausgasse | Sanierung / Neugestaltung öffentlicher Platz | 1993 |
| Rathausgasse | Abbruch Alte Wäscherolle | 1999 |
| Rathausgasse 1 | Abbruch Nebengebäude | 1998 |
| Rathausgasse 7 | Abbruch sämtlicher vorhandener Gebäude | 2010 |

Rathausplatz

| | | |
|-------------------------------------|--|------|
| Rathausplatz (hinter Markt 5 bis 8) | Neugestaltung inkl. Schaffung öffentl. Stellplätze | 2002 |
|-------------------------------------|--|------|

Schmiedegasse

| | | |
|---------------|-----------------------------|------|
| Schmiedegasse | Sanierung und Neugestaltung | 2011 |
|---------------|-----------------------------|------|

Zeititzer Weg

| | | |
|------------------|---------------------------|------|
| Zeititzer Weg 16 | Neubau eines Jugendhauses | 2003 |
|------------------|---------------------------|------|

Weiterführung der Sanierung der Straßen und Plätze bis zum 31.12.2015.

| | | |
|---------------|--|---------|
| Bahnhofstraße | Grundhafte Sanierung und Neugestaltung | 2013/14 |
|---------------|--|---------|

| | | |
|-------------|---|---------|
| Gartengasse | Grundhafte Sanierung und Neugestaltung inklusive technischer Versorgungsanlagen | 2012/13 |
|-------------|---|---------|

| | | |
|----------------|---|-----------|
| Gartengasse 12 | Erwerb und Abbruch zur Schaffung eines öffentlichen Platzes | 2012-2014 |
|----------------|---|-----------|

| | | |
|----------------|---|------------|
| Gartengasse 12 | Schaffung eines öffentlichen Platzes | 2014 |
| Schulstraße | Grundhafte Sanierung und Neugestaltung inklusive technischer Versorgungsanlagen | 2012- 2013 |

| | | |
|---|---|---------|
| Stichstraße ins B-Plan-Gebiet Pappelallee | kompletter Neubau inklusive Reaktivierung des alten Teiches als Regenwasserrückhalter | 2011/12 |
|---|---|---------|

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------|---------|
| Große und Kleine Windmühlengasse | Sanierung und Neugestaltung | 2015/12 |
|----------------------------------|-----------------------------|---------|

4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht zum Anfangswertzustand

Örtliche Satzungen nach BauGB bestanden nicht. Die Orientierung für die anzustrebende Entwicklung stellt der Flächennutzungsplan dar. (Anlage 14.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Seite 57).

Ein allgemeiner Bebauungsplan bzw. ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für den Qualitätsstichtag Anfangswert für das Sanierungsgebiet bestanden nicht.

Die Einschätzung der Nutzbarkeit der Gebäude ist aus Anlage 14.3 Bauzustand 1991 gemäß der vorbereitenden Untersuchungen, Seite 57, ersichtlich.

Damit gelten für die Beurteilung des Anfangswertzustandes planungsrechtlich die Bestimmungen des §34 und des § 35 des BauGB für die Beurteilung der gebietstypischen Nutzung im Sanierungsgebiet.

Für die Definition des Qualitätszustandes Endwert werden die Eintragungen in den Arbeitsblättern Zustandsanalyse in Verbindung mit den Angaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in der Zonenwertkarte herangezogen (Anlage 21 Zonenwertkarte, Seite 117):

Diese Festlegungen sind die verbindlichen Voraussetzungen für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet.

5 Grundsätze für die Wertermittlung im Sanierungsgebiet, Begriffsbestimmungen

5.1 Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet

Auch im Sanierungsgebiet gelten die auf der Grundlage des BauGB erlassenen Rechtsvorschriften.

Die Vorschriften der ImmoWertV sind entsprechend anzuwenden.

Der Bodenwert ist im Regelfall im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Zusätzlich zu den Preisen von Vergleichsgrundstücken sind auch geeignete Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Wert für den Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Die Definition des Bodenrichtwertes nach § 196 des BauGB wurde auch der Festlegung der Wertermittlungszonen zugrunde gelegt.

5.2 Qualitätsfestschreibungszeitpunkt Anfangswert

Der Zeitpunkt für die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes wird als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt definiert. Der Zustand der Zone bzw. des Grundstückes ist so festzuhalten, dass für die Bemessung des Anfangswertes die Grundstücksqualität nachvollziehbar definiert ist.

Alle Maßnahmen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes durchgeführt wurden, müssen dabei unberücksichtigt bleiben.

Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Anfangswertwertzustand ist der 26.06.1991, der Tag der Beschlussfassung zu den vorbereitenden Untersuchungen.

5.3 Qualitätsfestschreibungszeitpunkt Endwert

Für die Qualitätsfestschreibung zum Endzustand der Sanierung sind alle Maßnahmen zu berücksichtigen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes zur Beseitigung der Missstände durchgeführt wurden bzw. werden.

Die Qualitätsfestschreibung der Zonen beinhaltet die Definition des geltenden Planungsrechtes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, den Entwicklungszustand sowie die für die Beseitigung der Missstände durchgeführten und bis zum Erreichen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes für den Endwertzustand noch durchzuführenden Maßnahmen.

Die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes muss entsprechend der Zielstellung der Sanierungssatzung alle die Maßnahmen enthalten, die Einfluss auf den Bodenwert haben.

Der Qualitätsfestschreibungszeitpunkt für den Endwert ist der 31.12.2015.

Nach dem gegenwärtigen Arbeitsablauf ist das der Zeitpunkt, an dem die wesentlichsten Arbeiten im Sanierungsgebiet entsprechend der beschlossenen Zielstellung der Sanierungssatzung realisiert sind. Das schließt nicht aus, dass an beantragten oder veranlassten Maßnahmen auch über diesen Zeitpunkt hinaus gearbeitet wird.

Die Qualitätsfestschreibung ist maßgeblich für die Zonierung der vorzunehmenden Anfangswert- und Endwertermittlung, sie muss damit auch über Zeitspannen bis zu ca. 10 Jahren nachvollziehbar sein.

Der Zonenendwert ist der Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzung des Gebietes am Ende der Sanierung. Er ist damit ein besonderer Bodenrichtwert.

Veränderungen des Zustandes oder der Wirtschaftsstruktur außerhalb des Sanierungsgebietes, die durch die Sanierung veranlasst wurden, und die als Synergieeffekte Einfluss auf die Bodenwertentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes haben können, werden durch die Struktur – Wert – Analyse berücksichtigt.

5.4 Wertermittlungsstichtag

Im § 3 der ImmoWertV ist bestimmt:

„(1) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.“

Auf der Grundlage der Bestimmungen des **§ 153 Abs. 1 des BauGB** wurden die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt durch Fortschreibung der Anfangswerte bezogen auf den aktuellen Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Diese Festlegung soll verhindern, dass bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge eine Partei Nutzen aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung zieht und die andere Partei Schaden aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung erleidet.

Auch bei allgemeinem Nachgeben der Bodenpreise wird ein „Gegensteuern“ durch die Wirkung der Sanierungsmaßnahmen erwartet. Mit dem Nachgeben der Bodenpreise erlischt nicht der Anspruch der Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrages.

Die Zusammenhänge sind in der Grafik Anlage 14.4 Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten, Seite 58, verdeutlicht.

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Zonenwerte auf den

01.01.2012

festzusetzen.

5.5 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz aus dem

Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Endzustand

und dem

Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Anfangszustand.

BauGB 154 Abs. 2: Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (**Endwert**).

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind **Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse** möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§§4 und 5 der WertV) auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die aber in absehbarer Zeit keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erwartet wird.

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (§ 10 (2) ImmoWertV, § 26 (1) WertV).

Bei konjunktureller Veränderung der Bodenwerte außerhalb des Sanierungsgebietes erfolgt gemäß ImmoWertV die Anpassung des Anfangswertes mit Hilfe des Bodenpreisindex.

Insgesamt wird damit der Forderung des BauGB und der ImmoWertV entsprochen, den Qualitätszustand bezogen auf den Anfangszustand festzu-

schreiben und den Anfangswert unter Beachtung der konjunkturellen Wertentwicklung auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. In Sanierungsgebieten fallen immer der Qualitätszustand und der Wertermittlungsstichtag auseinander.

5.6 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Planungsrecht

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich **aus 2 Faktoren:**

1. Bodenwerterhöhungen durch sanierungsbedingte Lageverbesserungen (Zustandsveränderungen) in dem jeweiligen Anfangsrichtwertgebiet.

Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder im Teil eines Sanierungsgebietes können bei Beibehaltung der für den Anfangszustand geltenden planungsrechtlichen Festlegungen unabhängig von der tatsächlichen Bebauung auf jedem Grundstück abgeschöpft werden. Diese Lageverbesserungen werden für alle Grundstücke wirksam.

2. Bodenwerterhöhungen durch planungsrechtliche Festlegungen für das Gebiet, in dem sich das jeweilige Grundstück befindet, z.B. durch einen Sanierungsbebauungsplan oder durch eine Erklärung und öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde zum Planungsrecht im jeweiligen Gebiet.

Die planungsrechtlich bedingte Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet oder im Teil eines Sanierungsgebietes ist bei unbebauten Grundstücken uneingeschränkt wirksam. Bei bebauten Grundstücken ist zu prüfen, inwieweit dem Eigentümer zuzumuten ist, diese GFZ – Erhöhung sofort umzusetzen. Bei bestehen bleibender Bebauung ist der mögliche planungsrechtliche Wertzuwachs über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des bestehen bleibenden Gebäudes abzuzinsen (§ 28.3 der WertV; § 2 ImmoWertV).

Eine präzise Trennung dieser beiden wertbeeinflussenden Faktoren ist Voraussetzung, um den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV zu entsprechen.

Mit der Zonenwertkarte werden die Art und das Maß der durchschnittlichen Nutzung bezogen auf die Qualitätsstichtage Anfangszustand und Endzustand planungsrechtlich verbindlich gemacht. Die Gemeinde hat damit ihre planungsrechtliche Entscheidungshoheit ausgeübt.

Diese Festlegungen gelten für alle Wertermittlungen, auch durch externe Sachverständige, als Auskunft zum Planungsrecht.

6 **Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der Analyse der Bodenpreisentwicklung im Altstadtbereich**

- vom Gutachterausschuss konnten keine Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Abhängigkeit der spezifischen Kaufpreise von der Grundstücksgröße bereitgestellt werden. Diese wurden auf der Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eigenständig ermittelt.
(Anlage 17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Seite 110).
- Die Richtwertgrundstücksgröße für das Sanierungsgebiet wurde aus der Analyse der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke im Sanierungsgebiet Altstadtbereich eigenständig ermittelt.
- Die Bodenrichtwerte für die Nichtbaulandflächen wurden als sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte auf Grund von Erfahrungssätzen und dem Orientierungsrahmen für die doppische Wertermittlung festgelegt.

7 **Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren**

Die in jüngerer Zeit zu den Problemen der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten erfolgte Rechtsprechung lässt sich in folgenden Schwerpunkten zusammenfassen:

- Die Wertermittlung sollte entsprechend der WertV und dem BauGB erfolgen,
- Die Wertermittlung muss für Gerichte und Ausgleichsbetragspflichtige nachvollziehbar sein,
- Die Ergebnisse müssen den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen,
- Die Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion,
- Es ist nicht gesichert, dass das Niedersachsenmodell bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen generell zu sachgerechten Ergebnissen führt,
- Der Gemeinde steht ein Schätzungsspielraum in Bezug auf den Umfang der Erhöhung oder Minderung des Bodenwertes zu,
- Die Ergebnisse sind auf ihre Plausibilität zu prüfen und mit den ortsspezifischen Verhältnissen zu vergleichen,
- Die rein mathematische Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert ist nicht zulässig,

- Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des sogenannten Zielbaumverfahrens ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken.
- Dem Vergleichswertverfahren ist auch in Sanierungsgebieten der Vorrang zu geben. Der Wert des Bodens ist durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Das Ertragswert- und das Sachwertverfahren werden durch § 13 der WertV dem Grundsatz nach als ungeeignet ausgeschlossen.

Rechtsprechung zur Begründung des Ausgleichsbetrags

VG Minden, Urt. vom 27. 11.2003 -9 K 4252/03 :

1. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Ausgleichsbeträge müssen nachvollziehbar sein.
2. Um den Vorgaben des § 154 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, reicht eine Ermittlung der Bodenwerterhöhung nur für Wertzonen nicht aus. Vielmehr ist es erforderlich, dass darauf aufbauend für jedes einzelne Grundstück geprüft wird, ob Besonderheiten hinsichtlich seines Zuschnitts, seiner Lage oder seiner Ausnutzbarkeit eine von den Grundwerten abweichende Bewertung erfordern.
3. Es ist Aufgabe der Gemeinde die Ermittlung des Anfangs- und Endwerts durch den Gutachterausschuss zu prüfen, bevor sie sich auf die Angaben verlässt und entsprechende Ausgleichsbeträge festsetzt.

8 Ermittlung der marktkonformen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung , Wertermittlungsverfahren.

Aus den bekannten Lösungswegen wurde das **Vergleichswertverfahren nach § 15 der ImmoWertV** als praktikables und entsprechend der aktuellen Rechtsprechung nachvollziehbares Verfahren ausgewählt.

Es wurde in Brandenburg in Zusammenarbeit mit verschiedenen Sanierungsträgern, Entwicklungsgesellschaften, Gutachterausschüssen und Stadtplanungsämtern entwickelt und bisher in 23 Sanierungsgebieten praktiziert.

Die vorliegende Wertermittlung folgt dem Urteil des Sächsischen Obergerichtes, in dem folgende Leitsätze formuliert wurden:

„1. Bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen steht der Behörde hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und hinsichtlich des angewandten Wertermittlungsverfahrens ein Einschätzungsspielraum zu.

2. Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des sogenannten Zielbaumverfahrens (Multifaktorenanalyse) ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken.“²

Im Folgenden wird der Komplex der zonalen Anfangswertermittlung, der zonalen Endwertermittlung bis hin zur webbasierten Ausgleichsbetragsermittlung kurz als „**Brandenburger Modell**“ bezeichnet.

Mit diesem Verfahren werden

1. Die Zustandsänderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch den Zustandsvergleich zwischen dem Anfangs- und dem Endwertzustand analysiert um daraus den Umfang des Sanierungseingriffes zu ermitteln. (**Zustandsanalyse; Vergleichswertverfahren §15 ImmoWertV**).
2. Die Wertveränderungen ermittelt, die sich aus der Zustandsveränderung in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes in Abhängigkeit von dem Grundstücksmarkt ergeben. (**Zielbaumverfahren; Vergleichswertverfahren §15 ImmoWertV**).

Arbeitsweise: Die Delphi - Methode

Die Delphi-Methode ist eine systematische, mehrstufige Schätzmethode, die dazu dient, zukünftige Ereignisse und Trends, also prognostische Einschätzungen zu objektivieren und damit möglichst gut einschätzen zu können.

² Sächsisches Obergericht, 17.06.2004, 1 B 854/02

Hierbei handelte es sich um die Einschätzung der Wichtungsfaktoren und der Wirkung der Zustandsveränderungen auf die Bodenwertverbesserungen.

Dafür gibt es keine mathematische Funktion.

Die **Wertänderung** durch die Zustandsverbesserung wird dann an Hand von mathematisch statistischen Vergleichsdaten ermittelt. Sie ist sowohl vom Maß der Zustandsänderung als auch vom Anfangsbodenwert abhängig.

3. Die Wertveränderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch planungsrechtliche Festsetzungen ermittelt. **(Umrechnungskoeffizienten nach § 12 der ImmoWertV)**

Nach diesen Stufen wird eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen, mit der die Marktfähigkeit der ermittelten Zonenendwerte geprüft wird.

Erst wenn die Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte bestätigt sind, kann

4. Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück konsequent nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV erfolgen.

Dadurch wird immer eine differenzierte Betrachtung der **gebietsbezogenen** und **grundstücksbezogenen** wertbeeinflussenden Faktoren ermöglicht.

Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind folgende Arbeitsschritte vorgegeben:

- Ermittlung der Zonenanfangswerte als besondere Bodenrichtwerte,
- Fortschreibung der Zonenanfangswerte entsprechend der konjunkturellen Bodenwertentwicklung,
- Ermittlung der Zonenendwerte / Neuordnungswerte als besondere Bodenrichtwerte,
- Ermittlung des Anfangs- und Endwertes für das jeweils betreffende Grundstück nach den Festlegungen der ImmoWertV,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweils betreffende Grundstück unter Berücksichtigung der vom Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkten Bodenwerterhöhung,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung, Berechnung der Abzinsung des Ausgleichsbetrages über den Zeitraum dessen vorfristiger Ablösung.

9 Ermittlung der Zonenwerte

9.1 Zonenanfangswertermittlung mit Hilfe der Struktur – Wert - Analyse

BauGB 154 Abs. 2: Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§§4 und 5 der WertV) auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die aber in absehbarer Zeit keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erwartet wird.

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (§ 26 WertV; § 15.1 ImmoWertV).

Bei der Anfangswertermittlung ist zunächst der maßgebliche Grundstückszustand vor dem Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses zu qualifizieren. Das ist der Zeitpunkt, von dem an eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann (Qualitätsstichtag). Damit sind Werterhöhungen ausgeschlossen, die auf die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zurückgehen.

Die Struktur – Wert – Analyse ist ausgehend vom § 154, Abs. 2 des BauGB in den Gebieten erforderlich, in denen bei Beschluss der „Vorbereitenden Untersuchungen“ noch kein stabiler Grundstücksmarkt vorhanden war, und der Gutachterausschuss keine sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte ermittelt hat..

Das ist im zu bewertenden Sanierungsgebiet erforderlich, weil bis zum 01.07.1990 noch staatlich festgesetzte Grundstückspreise galten und die „Vorbereitenden Untersuchungen“ bereits am 26.06.1991 beschlossen worden sind. Die Analyse der seit 1998 vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte und Marktberichte, Untersuchung der konjunkturellen Bodenwertentwicklung in Beispielshausen, ist erfolgt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das Sanierungsgebiet keine sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte vorliegen. (Anlage 14.5 Entwicklung der Bodenrichtwerte in Beispielshausen, Seite 58)

Inhalt der Struktur – Wert - Analyse:

Die Ermittlung belastbarer sanierungsunbeeinflusster Zonenanfangswerte nach dem Vergleichswertverfahren erfordert eine Struktur - Wert - Analyse.

Insgesamt wird damit der Forderung des BauGB und der ImmoWertV entsprochen, den Qualitätszustand bezogen auf den Anfangszustand festzuschreiben und den Zonenanfangswert unter Beachtung der konjunkturellen Wertentwicklung auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. In Sanierungsgebieten fallen immer der Qualitätszustand und der Wertermittlungstichtag auseinander. (Anlage 14.4 Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten, Seite 58)

Zum Zwecke der Vergleichswertermittlung wurden aus dem Stadtgebiet Beispielshausen Richtwertzonen bestimmt, die nach dem Qualitätszustand dem Zustand im Sanierungsgebiet weitgehend entsprechen und für die keine Sanierung durchgeführt wurde oder in absehbarer Zeit durchgeführt werden soll.

Mit der Struktur – Wert – Analyse werden ausgehend vom § 153 (1) gleichzeitig die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt.

Die vergleichbaren Zonen wurden in der Beratung der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Beispielshausen abgestimmt.
Siehe Anlage 15.1 Zonierung für die Struktur- Wert- Analyse, Seite 59 und Anlage 15.2 Lage der Vergleichsgebiete, Seite 59)

Der Zustand der Zone ist so festzuhalten, dass für die Bemessung des Anfangswertes die Grundstücksqualität nachvollziehbar definiert ist.

Alle Maßnahmen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes durchgeführt wurden, müssen dabei unberücksichtigt bleiben.

Der Qualitätsfestschreibungszeitpunkt für den Anfangswert ist der 26.06.1991.

Zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit wurden in den Arbeitsblättern für die 3 Baulandzonen die Unterschiede zwischen der Zone außerhalb des Sanierungsgebietes mit der Zone im Sanierungsgebiet der gegenwärtige Zustand der Vergleichszone außerhalb des Sanierungsgebietes durch einen roten Strich und der gegenwärtige Zustand in der Vergleichszone im Sanierungsgebiet durch einen grünen Strich kenntlich gemacht.

Die Matrix ist identisch mit der Zustandsanalyse. Damit ist die Vergleichbarkeit der Zonenwertermittlung gewährleistet.

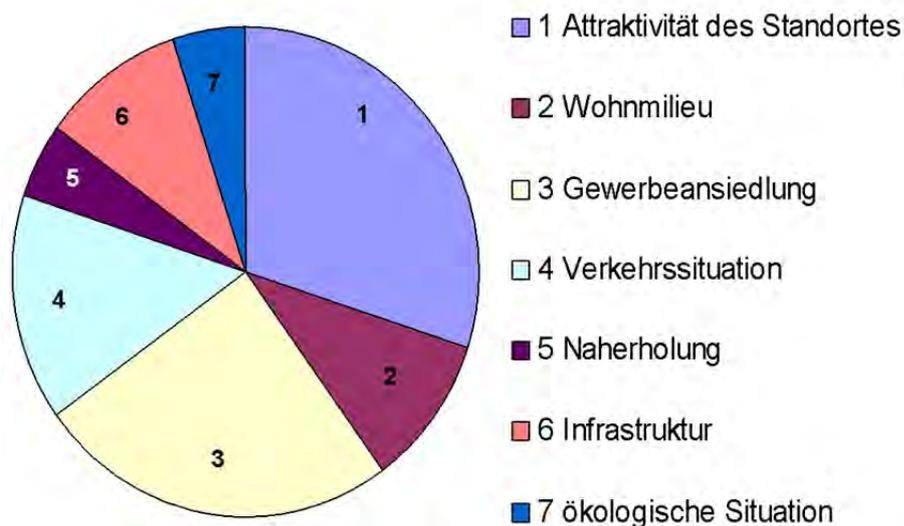
9.2 Ermittlung der Zonenendwerte

9.2.1 Zustandsanalyse

Die innerhalb der Wertzonen im Rahmen der Sanierung vorzunehmenden Veränderungen sind im Rahmen einer summarischen Kurzbeschreibung zu erläutern. Der Einzelnachweis erfolgt durch die Unterteilung der Zustandsanalyse in Zustandsgruppen. Diese Zustandsgruppen werden wiederum in Zustandsmerkmale untergliedert.

9.2.2 Zustandsgruppen = Gruppierung für die Lagemerkmale

Bei der bisherigen Arbeit zur Ermittlung der Zonenendwerte wurden folgende **Zustandsgruppen** gewählt:



Das Gewicht der einzelnen Zustandsgruppen für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in den Baulandzonen wurde durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge unabhängig voneinander geschätzt.

Je Zone waren dabei durch jedes Arbeitsgruppenmitglied unabhängig voneinander insgesamt **60 Einzelentscheidungen** zu treffen.

Die Gewichtung des Einflusses der einzelnen differenzierten Zonenmerkmale auf die Veränderung des Bodenwertes unter dem Aspekt des Verhaltens der Marktteilnehmer wurde durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge getroffen.

Aus insgesamt **168 Einzelschätzungen** wurden so die 7 Wichtungsfaktoren je Richtwertzone ermittelt.

Es zeigt sich, dass das Gewicht der Zustandsmerkmale unterschiedlich ausfällt.

Diese Wichtung repräsentiert den Einfluss einzelner Merkmale auf eine Kaufentscheidung (Kaufverhalten) in dem untersuchten Sanierungsgebiet.

Das Ergebnis der **Gewichte der Zustandsgruppen ist aus der Ermittlung der Zonenwerte ersichtlich.**

9.2.3 Zustandsanalyse, Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt durch die Zustandsanalyse eine detaillierten Dokumentation der Marktwirksamkeit der Veränderung des Zustandes der jeweiligen Zone von Beginn der Sanierung bis zum Ende der Sanierung.

Die Gegenüberstellung des Anfangswertzustandes und des Endwertzustandes erfolgt in dem Arbeitsblatt zur Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung durch farbliche Kennzeichnung und die dabei erfolgte textliche Charakterisierung des Zustandes.

Für den Anfangswertzustand wurde die Farbe „rot“, für den Endwertzustand die Farbe „grün“ gewählt.

Die große Anzahl der einzelnen Zustandsmerkmale und die voneinander unabhängige Schätzung des Zustandes zum Qualitätsstichtag Endwertzustand durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge gewährleistet ein weitgehend objektives Ergebnis.

Nach den Gesetzmäßigkeiten der Wahrscheinlichkeitstheorie werden infolge der Häufigkeitsanalyse individuelle Extrembeurteilungen bei der Beurteilung der Zustandsmerkmale als Ausreißer ausgeschlossen.

Die Dokumentation der Zustandsunterschiede von Beginn der Sanierung bis zum Ende der Sanierung erfolgte durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge unter dem Aspekt des Einflusses dieser Veränderungen auf den Bodenwert.

Durch jedes Mitglied der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge wurden unabhängig voneinander **30** Einschätzungen für den Anfangswertzustand und **30** Einschätzungen für den Endwertzustand getroffen.

Damit erfolgten durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe insgesamt 1260 Einschätzungen zur Ermittlung der sanierungsbedingten Zustandsunterschiede.

Diese Methode ist überall dort anzuwenden, wo Sachverständige prognostische Wertaussagen für die künftige Bodenwertentwicklung treffen müssen. (Delphi-Methode)

Bei der Stufung der Zustandsunterschiede wurde eine Schrittweite von 25 Punkten, beginnend bei 100 und endend bei 200, gewählt.

Der Zustandsunterschied des einzelnen Zustandsmerkmals ermittelt sich dabei aus der Spanne zwischen dem Anfangswertzustand und dem Endwertzustand.

Bei den Einzelmerkmalen sind durch die Sanierungsmaßnahmen sowohl Verbesserungen als auch Verschlechterungen zu bewerten.

Das angewendete Verfahren sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsveränderung für die jeweilige Zone für die Ermittlung der Bodenwerterhöhung zugrunde gelegt worden ist.

Aus der Zustandsänderung ist die Größe des Sanierungseingriffes ableitbar.

9.2.4 Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaummethode

Die Wertverbesserung in den **Zustandsgruppen** gegenüber dem Anfangswert wird mit Hilfe des Zielbaums ermittelt. Die Entwicklung des Endwertes(E) im Verhältnis zum Anfangswert(A) ist nach den einzelnen Zustandsgruppen dargestellt.

Da die einzelnen Zustandsgruppen unterschiedliches Gewicht für deren Akzeptanz auf dem Grundstücksmarkt haben, wurde dieses Gewicht differenziert nach Zustandsgruppen geschätzt. Die Gewichtung wurde entsprechend der Charakteristik der jeweiligen Zone vorgenommen.

Durch die Gewichte(G) der Zustandsgruppen innerhalb des Zielbaumes ist es möglich, Wertunterschiede detaillierter als bei pauschalen Schätzungen nachvollziehbar zu ermitteln.

Der Zielbaum ist auf die Spezifik des jeweiligen Sanierungsgebietes und darin für die jeweilige Zone konfiguriert und enthält keine allgemein gültigen mathematischen Formeln oder konstanten Wichtungsfaktoren.

Inwieweit die vorgenommene Wertstufung den örtlichen Bedingungen des Grundstücksmarktes und den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, ist zusätzlich an Hand der Plausibilitätsprüfungen nachzuweisen.

Eine für alle Sanierungsgebiete oder für alle Zonen zutreffende allgemein gültige mathematische Formel zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstückes gibt es wegen der regionalen Differenziertheit des Grundstücksmarktes nicht.

9.2.5 Veränderlicher Lagewertanteil

Bei der Ermittlung der Bodenwerterhöhung können nur die Werterhöhungen berücksichtigt werden, die durch die Sanierung ursächlich beeinflusst werden.

Was kann durch die Sanierung beeinflusst werden?

| | |
|---|-------------|
| Die Lage und Größe des Ortes | nein |
| Die Makrolage des Grundstückes | nein |
| Angebot und Nachfrage in dem regionalen Markt | indirekt |
| Die allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag | nein |
| Die Mikrolage des Grundstückes | ja |
| Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften | ja |
| Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung | ja |
| Zustand und Entwicklung von Grund und Boden | ja |
| Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen | ja |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | ja |
| Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung | ja |

Aus vergleichenden Untersuchungen der Ermittlung von Bodenwerterhöhungen mittels anderer Modelle konnte festgestellt werden, dass die Zustandsänderung nicht linear eine gleichwertige Wertänderung bewirkt.

Mit dem Maß der Zustandsänderung kann lediglich die Größe des Sanierungseingriffes ermittelt werden.

Der Trend der Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit von der sanierungsbedingten Zustandsänderung wurde aus eigenen vergleichenden Untersuchungen in eini-

gen Sanierungsgebieten in Brandenburg, Thüringen, Sachsen, Berlin unter Beachtung des sanierungsunbeeinflussten zonalen Anfangswertes ermittelt.

Angaben aus dem Berliner Zielbaumverfahrens, Untersuchungen des GAA Oberhavel und Erkenntnisse aus dem Niedersachsenmodell / Kollokationsmodells wurden dabei berücksichtigt.

Der Trend der Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit von dem Maß der sanierungsbedingten Zustandsänderung, d.h. der Größe des Sanierungseingriffes, unter Beachtung des sanierungsunbeeinflussten zonalen Anfangswertes ist aus Anlage 17.3 sanierungsbedingte Vergleichsdaten, Seite 111 ersichtlich.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde der Bodenwertfaktor eingeführt, der die Wertänderung in Abhängigkeit vom Sanierungseingriff und dem Bodenanfangswert darstellt.

Es handelt sich im Sinne des § 12 der ImmoWertV um einen marktabhängigen Umrechnungskoeffizienten.

Dieses Ergebnis ist bei Anwendung des marktorientierten Zielbaumverfahrens nach dem „Brandenburger Modell“ anwendbar.

Bei einigen anderen Wertermittlungsmodellen wird unabhängig von der Nutzungsart in den Zonen der variable Bodenwertanteil ebenso wie die Wichtungsfaktoren innerhalb der Zustandsgruppen als normierte Größen fest vorgegeben.

Im Gegensatz dazu wird auch beim Niedersachsenmodell mit der optimalen Regressionsfunktion die Bodenwerterhöhung abhängig vom sanierungsunbeeinflussten Anfangswert des Grundstückes und von der Größe des Sanierungseingriffes ermittelt.

10 Ergebnisse der Ermittlung der Zonenanfangs- und Endwerte

10.1 Zone 1 Geschäftsstraßenbereich

Zustandsmerkmale

Diese Zone liegt im Zentrum des Altstadtbereiches, unmittelbar am Markt.

Zum Anfangswertzustand ist eine differenzierte Struktur vorzufinden. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend 3-geschossig mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Es gibt kleine Läden und Geschäftsbereiche.

Zum Anfangszustand weist das Gebiet in wesentlichen Bereichen eine bau- und ortsgeschichtlich erhaltenswerte Bausubstanz auf, die allerdings in ihrer Mehrzahl schlecht instand gehalten ist.

Die durchschnittliche GFZ beträgt **0,8**.

Zum Endzustand erfolgte die Neuordnung der Grundstücke, die Sanierung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung, die Sanierung der Erschließungsanlagen, die Einrichtung von Parkplätzen und Stellplätzen sowie die Sanierung der stadt- bildprägenden Gebäude.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Der sanierungsunbeeinflusste Zonenanfangswert wurde mit Hilfe der Struktur – Wert – Analyse ermittelt.

Die detaillierte Ermittlung des Zonenendwertes ist aus der Zustandsanalyse, Anlage 16.1.1 Zone 1 Geschäftsstraßenbereich, Seite 81, den Wichtungsfaktoren, Anlage 16.1.2 Zone 1 Wichtungsfaktoren, Seite 86 und aus dem Zielbaum, Anlage 16.1.3 Zone 1, Seite 87, ersichtlich

Ergebnis:

Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 01.01.2012

39,00€/m²

Bodenwerterhöhung bis zum **31.12.2015**

11,21%,

Zonenendwert

43,00€/m².

Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.

Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich ausschließlich aus der Zustandsverbesserung.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs liegt bei

4,00€/m²

Grundstücksfläche.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Seite 110, zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese

Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung des Grundstückes) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

10.2 Zone 2 Wohnbereich/Mischnutzung

Zustandsmerkmale

Diese Zone umschließt den Geschäftsstraßenbereich. Sie bildet etwa die 2 Reihe der Bebauung um den Markt im Altstadtbereich.

Zum Anfangswertzustand ist eine differenzierte Struktur vorzufinden. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend 2- bis 3-geschossig: Teils mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Zum Anfangszustand weist das Gebiet in wesentlichen Bereichen eine bau- und ortsgeschichtlich erhaltenswerte Bausubstanz auf, die allerdings in der Mehrzahl der Gebäude schlecht instand gehalten ist. Durch An- und Umbauten liegt teilweise eine maßstabsfremde Nutzung, die von der Typik der ursprünglichen Bebauung deutlich abweicht.

Die durchschnittliche GFZ beträgt **0,5**.

Zum Endzustand erfolgte die Neuordnung der Grundstücke, die Sanierung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung, die Sanierung der Erschließungsanlagen, die Einrichtung von Parkplätzen und Stellplätzen sowie die Sanierung stadtbildprägender Gebäude.

Die detaillierten Zustandsunterschiede zwischen dem Anfangs- und Endwertzustand sind aus der Zustandsanalyse ersichtlich.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Der sanierungsunbeeinflusste Zonenanfangswert wurde mit Hilfe der Struktur – Wert – Analyse ermittelt.

Die detaillierte Ermittlung des Endwertes ist aus der Zustandsanalyse, Anlage **16.2.1 Zone 2 Wohnbereich/Mischnutzung**, Seite 89, den Wichtungsfaktoren, Anlage **16.2.2 Zone 2 Wichtungsfaktoren** Seite 94 und aus dem Zielbaum, Anlage **16.3.1 Zone 3**, Seite 87, ersichtlich

Ergebnis:

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012

28,00€/m²

Bodenwerterhöhung bis zum **31.12.2015**

11,70%

Zonenendwert

31,00€/m².

Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.

Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich ausschließlich aus der Zustandsverbesserung.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs liegt bei

3,00€/m²

Grundstücksfläche.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Seite 110, zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung des Grundstückes) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

10.3 Zone 3 Wohnbereich

Zustandsmerkmale

Diese Zone liegt im Randbereich des Sanierungsgebietes.

Wie bei den anderen Zonen, ist auch hier eine differenzierte Struktur vorzufinden. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend 1- bis 2-geschossig:

Zum Anfangszustand weist das Gebiet in wesentlichen Bereichen eine ungeordnete Baustruktur vor. Die Gebäude sind schlecht instand gehalten, in Teilen sind die Gebäude dem Verfall preisgegeben.

Durch An- und Umbauten liegt teilweise eine maßstabsfremde Nutzung, die von der Typik der ursprünglichen Bebauung deutlich abweicht.

Die durchschnittliche GFZ beträgt **0,40**.

Zum Endzustand erfolgt im Wesentlichen die Sanierung der Gebäude, die Neuordnung der Grundstücke und die Sanierung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung und die Sanierung der Erschließungsanlagen.

Die detaillierten Zustandsunterschiede zwischen dem Anfangs- und Endwertzustand sind aus der Zustandsanalyse ersichtlich.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Der sanierungsunbeeinflusste Zonenanfangswert wurde mit Hilfe der Struktur – Wert – Analyse ermittelt.

Die detaillierte Ermittlung des Endwertes ist aus der Zustandsanalyse, Anlage **16.3.1 Zone 3 Wohnbereich** Seite 97, den Wichtungsfaktoren, Anlage **16.3.2 Zone 3 Wichtungsfaktoren** Seite 102 und aus dem Zielbaum, Anlage **16.3.3 Zone 3 Bodenwert**, Seite 103, ersichtlich

Ergebnis:

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012

28,00 €/m²

Bodenwerterhöhung bis 31.12.2015 um

11,70%

Zonenendwert zum 31.12.2015, gerundet

31,00 €/m²

Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.

Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich ausschließlich aus der Zustandsverbesserung.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs liegt bei
3,00€/m²

Grundstücksfläche.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Seite 110, zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung des Grundstückes) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

10.4 Zone 4 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland

Zustandsmerkmale

Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend der WertR2006 Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Die Auffassung, dass diese Flächen keinen oder nur einen symbolischen Wert haben, wird mit Urteil von BGH vom 20.04.1989 (III ZR 237/87) als mit dem Artikel 14 des Grundgesetzes unvereinbar, abgelehnt.

Das BauGB nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind (Gemeinbedarfsflächen, auch Kirchen u.a.), von der Ausgleichsbetragspflicht nicht aus.

Auch von der Gemeinde sind grundsätzlich Ausgleichsbeträge zu erheben. Auch für privat nutzbare Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand und mithin auch von der Gemeinde sind grundsätzlich Ausgleichsbeträge zu erheben. **Nach dem Urteil des BVerwG vom 21.10.1983 (88C29/82) entfällt die Ausgleichsbetragspflicht so lange, wie zwischen Gläubiger und Schuldner Identität herrscht.**

Etwas anderes gilt, wenn zwischen der Gemeinde und dem Bedarfsträger davon abweichende Vereinbarungen getroffen wurden.

Die Zulässigkeit einer privatwirtschaftlichen Nutzung würde die Fläche wieder dem allgemeinen Grundstücksmarkt zuführen und eine qualitative Weiterentwicklung ermöglichen.

Allein aus den genannten Nutzungen kann nicht zwangsläufig auf eine Gemeinbedarfsfläche i.S. der gegebenen Definition geschlossen werden. Eine für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzte Nutzung kann nämlich auch privatwirtschaftlich mit sogar hohen Gewinnerwartungen betrieben werden.

Bei der Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung - **Endwert** - des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 153 Abs. 4, Satz 2).

Zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme kann dabei auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden (§ 154 Abs.3Satz 2). Die Vereinbarung eines geringeren Wertes ist rechtlich unzulässig.

Im Rahmen der Doppik-Bewertungen in Sachsen wird für Gemeinbedarfsflächen ersatzweise zu aktuellen Bodenrichtwerten für bebaute Grundstücke innerhalb der Ortslagen eine Spanne von 10% bis 30% des Wertes des umgebenden Baulandes angesetzt.

Demgemäß wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert für die Gemeinbedarfsflächen mit 20% des Wertes des umgebenden Wohnbaulandes angesetzt.

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Für die Ermittlung des Anfangswertes für die Gemeinbedarfsflächen wurde als Ausgangswert der zonale Anfangswert der Zone 2, Wohnbereich/Mischnutzung, übernommen.

Vergleichbare Kaufpreisanalysen für Beispielshausen lagen nicht vor.

Ergebnis:

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012

6,80€/m²

Bodenwerterhöhung bis 31.12.2015 um

11,21%

Zonenendwert

7,60€/m².

Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist der Wert für erschließungsbeitragsfreies Land gemäß § 127 BauGB.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung des Grundstückes) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Eine Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße ist hier nicht gegeben.

Die Wertfestsetzung erfolgt unter der Maßgabe, dass diese Flächen nicht als Bauland umgewidmet werden.

10.5 Zone 5 Hausgärten / private Grünflächen

Als Gartenland sind die Flächen einzuordnen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Gartenland und als Grünland im Hintergelände, teils auch als hangige, baulich nicht nutzbare Flächen, vorzufinden sind.

Entsprechend der Entscheidungspraxis der Gemeinde sind diese Flächen nicht als baulich nutzbare Teilflächen zu bewerten.

Präzisierend wurde durch die Gemeindevertreter im Rahmen der Beratung der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge für die Wertermittlung verbindlich erklärt, dass für diese Flächen keine Bebauung zugelassen wurde und wird.

Auswertbare Kaufpreise liegen nicht vor.

Im Rahmen der Doppik-Bewertungen in Sachsen wird für diese Flächen ersatzweise eine Spanne von 10% bis 30% des Wertes des umgebenden Baulandes angesetzt. Der Anfangswert für diese Fläche unter Berücksichtigung der überwiegenden Lage im Hinterland zur Zone 1, Geschäftsstraßenbereich gebildet.

Auch in Anlehnung an Erfahrungswerte wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert für diese Flächen mit 20% des Wertes des umgebenden Baulandes angesetzt.

Ergebnis:

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012

7,80€/m²

Bodenwerterhöhung bis 31.12.2015 um

12,43%

Zonenendwert

8,80€/m².

Infolge der Abhängigkeit der Bodenpreise vom Preisniveau des umgebenden Baulandes wurde die prozentuale Werterhöhung des umgebenden Baulandes innerhalb des Sanierungsgebietes, die lediglich durch die Zustandsverbesserung ermittelt worden ist, auf den Zonenanfangswert übertragen.

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde hier nicht festgestellt.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Seite 110, **nicht** zu verwenden.

10.6 Zone 6 öffentliche Grünanlagen

Zustandsmerkmale

Als öffentliche Grünflächen wurden die im Osten des Sanierungsgebietes gelegenen Flächen im Bereich des Schlosses und der Schlosskirche eingestuft.

Da diese Flächen nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsflächen gewidmet sind, erfolgte die Einstufung ausgehend vom Flächennutzungsplan und von der vorgefundenen Nutzung.

Diese Flächen können nicht baulich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen.

Damit ist diesen Flächen auch keine Bauerwartung zuzuschreiben.

Anfangswert zum Wertermittlungstichtag

Infolge der Lage und ausgehend von Erfahrungswerten kann in Übereinstimmung mit den Orientierungswerten für die doppische Wertermittlung der Wertanteil mit ca. **20%** des Anteiles des Baulandes der Zone 2, Wohnbereich/Mischnutzung festgesetzt werden.

Ergebnis:

Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 01.01.2012

6,80€/m²

Bodenwerterhöhung bis 31.12.2015 um

12,43%

Zonenendwert

7,60€/m².

Infolge der Abhängigkeit des Bodenwertes von dem Wert des umliegenden Baulandes folgt auch die Bodenwerterhöhung der Werterhöhung des umliegenden Baulandes.

Eine Umrechnung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße erfolgt nicht.

Die Wertfestsetzung erfolgt unter der Maßgabe, dass diese Flächen nicht als Bauland umgewidmet werden.

10.7 Zone 7 Parkplatz

Zustandsmerkmale

Diese Flächen werden de facto bereits über Jahre als Parkplätze genutzt.

Im Unterschied zu den Straßenverkehrsflächen ist aber eine geordnete Nutzung, auch als wirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen.

Da diese Flächen nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes als Verkehrsflächen gewidmet sind, erfolgte die Einstufung ausgehend vom Flächennutzungsplan und von der vorgefundenen Nutzung.

Im Rahmen der Doppik-Bewertungen in Sachsen wird für diese Flächen ersatzweise eine Spanne von 10% bis 30% des Wertes des umgebenden Baulandes

angesetzt. Der Anfangswert für diese Fläche unter Berücksichtigung der überwiegenden Lage im Hinterland zur Zone 2, Wohnbereich/Mischnutzung gebildet.

Auch in Anlehnung an Erfahrungswerte wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert für diese Flächen mit 20% des Wertes des umgebenden Baulandes angesetzt.

Ergebnis:

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012

6,80€/m²

Bodenwerterhöhung bis 31.12.2015 um

11,21%

Zonenendwert

7,60€/m².

Infolge der Abhängigkeit der Bodenpreise vom Preisniveau des umgebenden Baulandes wurde die prozentuale Werterhöhung des umgebenden Baulandes innerhalb des Sanierungsgebietes, die lediglich durch die Zustandsverbesserung ermittelt worden ist, auf den Zonenanfangswert übertragen.

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Seite 110, **nicht** zu verwenden.

11 Zur Plausibilitätskontrolle

11.1 Deckungsgrad der voraussichtlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge an den eingesetzten Fördermitteln

Nach der gegenwärtig vorliegenden Kosten- und Finanzübersicht nach § 149 des BauGB werden im Rahmen der Städtebauförderung Fördermittel durch Bund, Land und Stadt insgesamt in Höhe von

10.685.486€

eingesetzt.

Das sind, bezogen auf die ausgleichsbetragspflichtige Fläche des Sanierungsgebietes,

115,42€/m².

Inwieweit der ermittelte Wertzuwachs und die festgelegten Zonenendwerte mit den örtlichen Bedingungen und mit den Bestimmungen des BauGB übereinstimmen, wird mit der hier eingeführten Plausibilitätsprüfung für die Festlegung der Zonenendwerte überprüft.

Für die **erste Stufe der Plausibilitätsprüfung** wurde folgendes Fenster definiert:

Die Obergrenze für den Wertzuwachs in den Endwertzonen und der möglichen Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet bildet nach §156a des BauGB die Summe der Kosten, die bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme als kommunaler Mitleistungsanteil auf die Gemeinde entfallen. Zu diesem Zweck wurden die möglichen Ausgleichsbeträge überschläglich ermittelt.

Klarstellend wird darauf verwiesen, dass die tatsächlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge erst nach Abschluss der Verfahren zur grundstücksspezifischen Ermittlung der Ausgleichsbeträge, einschließlich der Verfahren der vorzeitigen Ablösung, ermittelt werden können.

Die voraussichtliche Aufhebung des Sanierungsgebietes ist für den

31.12.2015

vorgesehen.

Demzufolge kann lediglich eine prognostische überschlägliche Ermittlung der für die Sanierung zu entrichtenden Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet vorgelegt werden.

Bei der **prognostisch überschläglich** ermittelten Höhe des Ausgleichsbetrages können nicht vollständig erfasst werden:

- Differenzen durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages.
- Differenzen durch die Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und
- Differenzen durch die auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten.

Die Einschätzung zur möglichen Höhe des grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrages unter Berücksichtigung vorfristiger Ablösung, des Einflusses der Größenabhängigkeit des Ausgleichsbetrages und der auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten wurde in der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge getroffen.

Der durchschnittliche Wertzuwachs in diesem Sanierungsgebiet beträgt

3,77€/m².

Die Spanne der Ausgleichsbeträge für baulich nutzbare Flächen beträgt

0,68€/m² bis 3,40€/m².

Die Ergebnisse sind aus der Anlage 19 Mögliche Höhe des Ausgleichsbetrages, Seite 113, ersichtlich.

Nach der überschläglichen Berechnung **sind unter Beachtung der Grundstücksgrößen und der vorzeitigen Ablösung Ausgleichsbeträge bis zum Ende der Sanierung** in Höhe von ca.

187.000ca.€

zu erwarten.

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den geplanten Kosten für die Sanierung beträgt

1,75ca. %.

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Sanierungskosten, die auf die Gemeinde entfallen (kommunaler Mitleistungsanteil), beträgt

8,17ca. %.

Eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand für die Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche

32,69€/m².

Daraus kann abgeleitet werden:

- Die Stadt erhebt bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge keine überhöhten Forderungen an die Grundstückseigentümer.
- Die Ausgleichsbetragspflichtigen entrichten bei dem Abschluss von Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB keinen zu hohen Ausgleichsbetrag.
- Das gegebenenfalls entstehende Risiko bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge bei der vorzeitigen Ablösung durch die Marktentwicklung oder durch unvollständige Realisierung einzelner Maßnahmen tragen beide Seiten. Dieses Risiko wird durch die Abzinsung des Ausgleichsbetrages über den Zeitraum der vorzeitigen Ablösung vollständig berücksichtigt.
- Bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge mit Hilfe des webbasierten Programmes wird für jeden Grundstückseigentümer gewährleistet, dass dem nach Art. 3 des Grundgesetzes verfassungsrechtlich garantierten Gleichbehandlungsprinzip entsprochen wird, auch wenn durch Ergebnisse von Wahlen oder durch veränderte Zuständigkeiten ein Mitarbeiterwechsel vollzogen wird.
- Der so bestimmte Ausgleichsbetrag entspricht dem durch die Sanierungsmaßnahmen eintretenden grundstücksbezogenen Bodenwertzuwachs.

11.2 Fazit

Nach § 154 des BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Daraus folgt:

Die Höhe der erhebaren Ausgleichsbeträge liegt im Rahmen der durch das BauGB festgelegten Grenzen.

Im Hinblick auf die Kostendeckung können keine rechtlichen Bedenken gegen die Höhe und das Verfahren der Ausgleichsbetragsermittlung angemeldet werden.

Die Zonenanfangs- und Zonenendwerte sind der Bewertung aller Einzelgrundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes zum Zwecke der Ermittlung der Ausgleichsbeträge zugrunde zu legen.

12 Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist nach § 154 des BauGB bezogen auf das jeweilige Grundstück vorzunehmen.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Bodenwert für das **als unbebaut gedachte Grundstück zum Anfangswert und zum Endwert** des Grundstückes.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist Grundlage für die Bemessung des Ausgleichsbetrages.

Der Anfangswert des Grundstückes und der Endwert des Grundstückes sind grundsätzlich immer auf den gleichen Wertermittlungstichtag zu beziehen.

Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

Mit der Festsetzung der Zonenanfangs- und der Zonenendwerte sind die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen, die jedem Sachverständigen ermöglichen, den **Anfangswert und den Endwert des unbebaut gedachten Grundstückes** entsprechend den Festlegungen der ImmoWertV zu ermitteln und danach den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag zu bestimmen.

Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erfolgt über die Wertermittlung der Einzelgrundstücke im Rahmen gesonderter Gutachten. Diese grundstücksbezogenen Gutachten werden grundsätzlich entsprechend der Festlegungen der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erarbeitet.

Dabei sind grundsätzlich gemäß ImmoWertV zu berücksichtigen:

- § 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse
- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 5 Entwicklungszustand
- § 6 Weitere Grundstücksmerkmale und Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien
- § 10 Bodenrichtwerte
- § 11 Indexreihen zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
- § 12 Umrechnungskoeffizienten zu Berücksichtigung der Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe
- § 16 Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergibt.

Die sogenannte vereinfachte Ermittlung des Ausgleichsbetrages aus der Differenz des Zonenendwertes minus des Zonenanfangswertes, multipliziert mit der Grundstückgröße entspricht nicht den Vorschriften der ImmoWertV^{3,4}

Sie muss als grob fahrlässig abgelehnt werden.

12.1 Fälligkeit des Ausgleichsbetrages

Die Entrichtung des Ausgleichsbetrages ist gemäß § 154 Abs.3 **nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 162 bzw. §163 BauGB gesetz-**

³ Verwaltungsgericht Arnberg, Urteil vom 15.11. 2004, 14 K 5237 / 02,

⁴ VG Minden, Urteil vom 27.11.2003 -9 K 4252/03,

lich festgelegt.

Die Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des §163 Abs. 1 / Abs.2 BauGB auch für einzelne Grundstücke die Sanierung als abgeschlossen erklären.

Durch die Gemeinde und den Eigentümer kann ein Zeitpunkt für die frühere Entrichtung des Ausgleichsbetrages vereinbart oder mit Bescheid der Gemeinde angefordert werden.

Durch die vorzeitige Entrichtung des Ausgleichsbetrages entgeht dem Eigentümer die Möglichkeit das Geld anzulegen und damit gegebenenfalls einen Zinsgewinn zu erzielen.

Der Gemeinde steht dem gegenüber durch die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge eher Geld als Finanzierungsbeitrag für die Sanierung zur Verfügung.

Demzufolge ist es gerechtfertigt, bei vorzeitiger Entrichtung des Ausgleichsbetrages diesen über den Zeitraum zwischen dem Endtermin der Sanierung und dem Termin der vorzeitigen Entrichtung abzuzinsen (zu diskontieren).

Nach § 2 (2) ImmoWertV ist bestimmt;

„Die Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) ist zu berücksichtigen“.

Die Neufassung der Wartezeit deckt sich mit der Beschreibung des Ziels einer besonderen städtebaulichen Maßnahme, das nach § 154 Abs. 2 die rechtliche und tatsächliche Neuordnung beinhaltet.

Zur Motivation der Grundstückseigentümer, den zu zahlenden Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen, sollte durch die Stadt eine **Diskontierung des nominell zu zahlenden Ausgleichsbetrages in Höhe von 4% bis 6% je Jahr festgelegt werden.**

Die Festlegung der Höhe des Diskontierungszinssatzes ist hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Wie sich für die Bürger ein finanzieller Anreiz zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages ergibt, ist aus Anlage 20 Einsparung bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages, Seite 116, ersichtlich.

Ausgleichsbeträge ergeben sich aus der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des **Bodenwertes des Grundstücks unter Berücksichtigung der Anrechnungstatbestände gemäß §§ 155, 146 und 147 des BauGB.**

12.2 Zur Verkehrswertermittlung für Grundstücke im Sanierungsgebiet

Für die Verkehrswertermittlung ist entsprechend ImmoWertV zu beachten:

Der Verkehrswertermittlung ist grundsätzlich die vorgefundene Nutzung zu Grunde zu legen. So lange der Ausgleichsbetrag noch nicht abgelöst wurde, ist für die Bodenwertermittlung der auf den Wertermittlungstichtag festgestellte sanierungsunbeeinflusste Anfangswert entsprechend der baulichen Nutzung mit Hilfe der GFZ – Koeffizienten umzurechnen. (Anlage 17.4 GFZ Umrechnungsfaktoren, Seite 112)

Für alle Wohnbaulandflächen und Flächen mit mischgebietstypischer Nutzung sind die Umrechnungsfaktoren für die Abhängigkeit der spezifischen Bodenpreise von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen. (Anlage 17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Seite 110)

Für gewerblich nutzbare Flächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünlandflächen und Flächen für Gewässer wurden keine Abhängigkeiten der Bodenpreise von der Grundstücksgröße nachgewiesen. Deshalb sind die Umrechnungsfaktoren für die Abhängigkeit der spezifischen Bodenpreise von der Grundstücksgröße hierfür nicht anzuwenden.

Erfolgt eine Verkehrswertermittlung zum Zwecke des Kaufs, des Verkaufs, der Zwangsversteigerung oder der Aufhebung der Vermögensgemeinschaft, ist es zweckmäßig, die Wertermittlung auf der Grundlage der fortgeschriebenen Anfangswerte durchzuführen. Für den Ausgleichsbetrag haftet dann der spätere Eigentümer.

Erfolgt eine Verkehrswertermittlung auf der Basis der Endwerte, muss die Gemeinde im Rahmen der Kaufpreisprüfung die Erhebung der Ausgleichsbeträge sichern.

Bei der Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswertes sind die vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen nicht zu berücksichtigen, während sie bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages gem. § 155 Abs. 1 BauGB auf die Differenz aus Anfangs- und Endwert anzurechnen sind.

Die für den Ausgleichsbetrag maßgebenden Anfangs- und Endwerte sind auf denselben vorgegebenen **gleichen Zeitpunkt** zu beziehen. In den Fällen nach § 162 des BauGB ist dieses der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung.

13 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

13.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010,
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 06) in der Fassung vom Mai 2006,
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL), vom 11. Januar 2011,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018,

13.2 Verwendete Literatur

- [1] - Kleiber, Simon,
<http://www.Kleiber-digital>, Bundesanzeiger Verlag,
Stand April 2012,
Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [2] - Kleiber, Simon, Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB
(Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)
- [3] - Kleiber
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
(Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- [4] - Beck – Texte in dtv
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG)
(37. Auflage, 2005)

- [5] - Krautzberger
Städtebauförderungsrecht
Kommentar und Handbuch
Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, Januar 2012
- [6] Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten,
GuG Nr. 02/2004
- [7] Dr. Herbert Sattler, Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwert-
steigerung und des Ausgleichsbetrages
VHW – Seminar- 3. Forum Ausgleichsbeträge für Sanierungsmaß-
nahmen,
18.02.2004
- [8] Dr. Herbert Sattler, Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten,
Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau
und Landesplanung,
Kurs 483/6 2005
- [9] Dr. Herbert Sattler, Zur Praxis der Wertermittlung in Sanierungsge-
bieten, 10/2009
www.dr-sattler.de
- [10] Beck / Dyroff
Rechtshandbuch Sanierungsgebiete und Steuern
Der juristische Verlag Lexxion, Berlin 2004
- [11] Dr. Herbert Sattler, Qualitätsanforderungen an Gutachten zur Wer-
termittlung in Sanierungsgebieten
VHW – Seminar- Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Ent-
wicklungsbereichen,
28.11.2005
- [12] Dr. Herbert Sattler / Jörg Sattler, Ermittlung von Ausgleichsbeträ-
gen in Sanierungsgebieten
GuG Nr. 05/2009
- [13] Wolfgang Seitz, Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür,
GuG Nr. 04/2011
- [14] Dr. Herbert Sattler, Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen – eine
hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde
GuG Nr. 06/2011
- [15] Mathony. Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag,
Handbuch für die kommunale Praxis, vhw – Verlag, 1. Auflage 2009
- [16] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin, 20. September 2007, Vortrag
Berliner Fachseminare

- [17] Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln – eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde.
EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der Technischen Universität Dresden AG
Sachverständigentag 06/2012
- [16] Ergänzung zur Praxishilfe Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge, OGA Land Brandenburg, Stand Mai 2012

13.3 Erklärung

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, sowie nach eingehender persönlicher Besichtigung des Bewertungsobjektes unparteiisch erstellt zu haben. Der Sachverständige ist nicht mit Sanierungsmaßnahmen im zu bewertenden Gebiet beschäftigt. Er hat kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Wertermittlung.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.



Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

14 Anlagen

Teil II

14.1 Lage des Sanierungsgebietes

14.1.1 Sanierungssatzung „Altstadtbereich“ vom

14.1.2 1. Änderungssatzung Sanierungsgebiet Altstadtbereich vom....

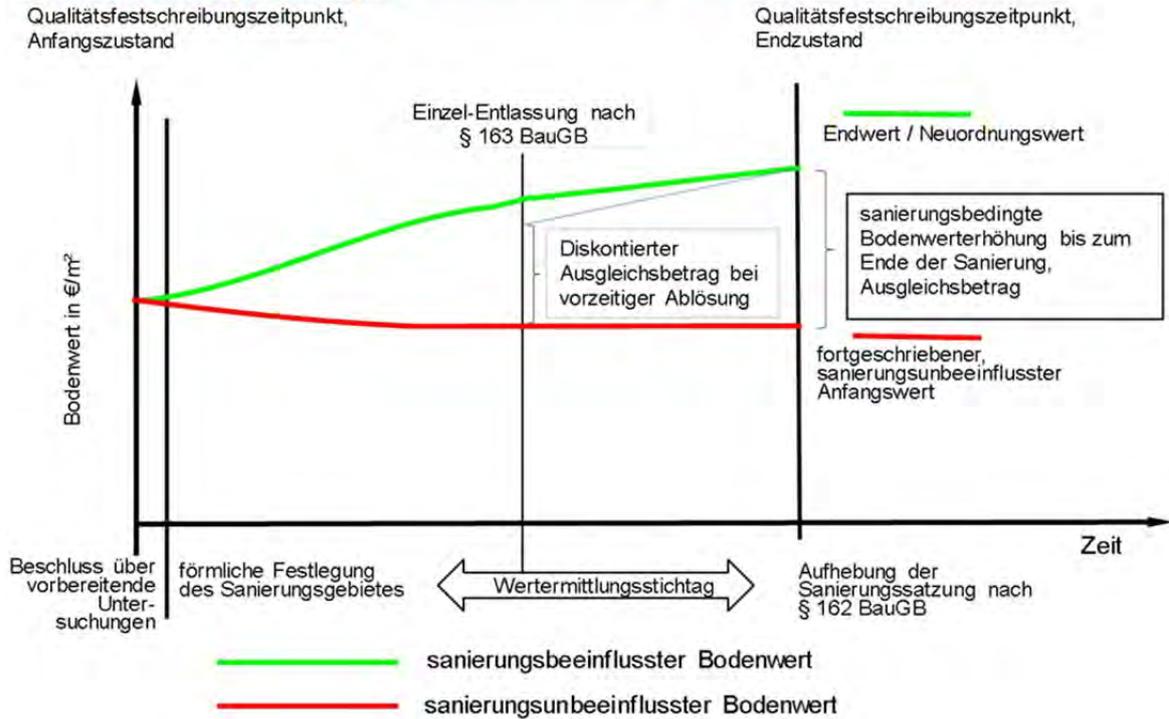
14.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

14.3 Bauzustand 1991 gemäß der vorbereitenden Untersuchungen

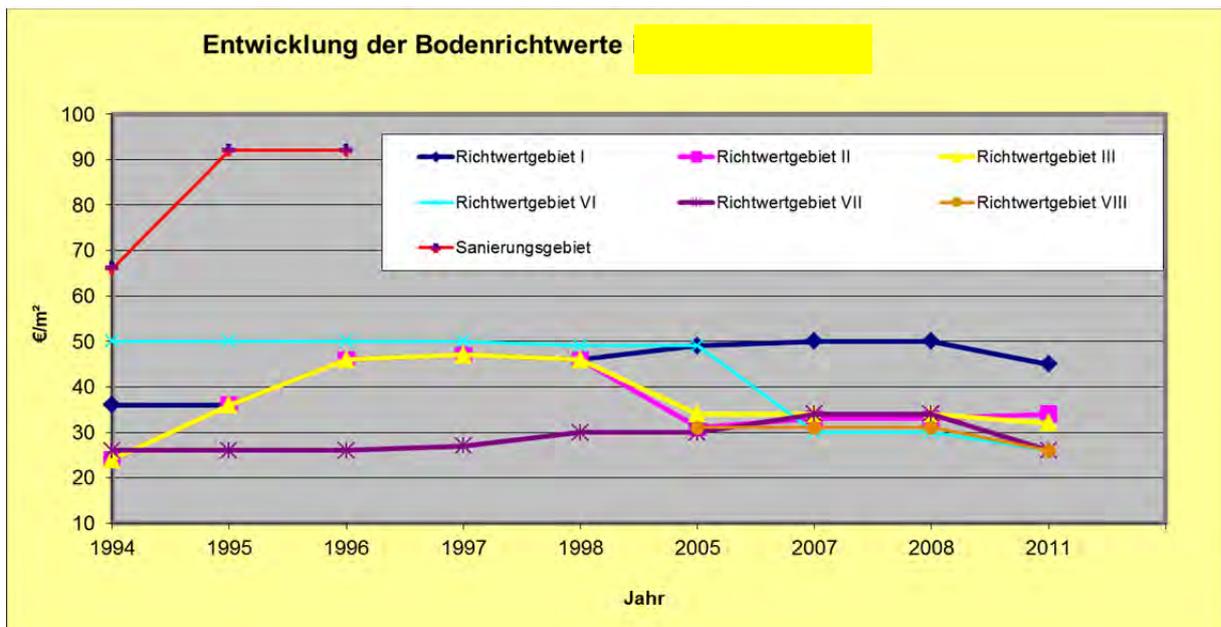
14.4 Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten

Entwicklung Anfangs- und Endwerte

Auseinanderfallen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes und des Wertermittlungsstichtages



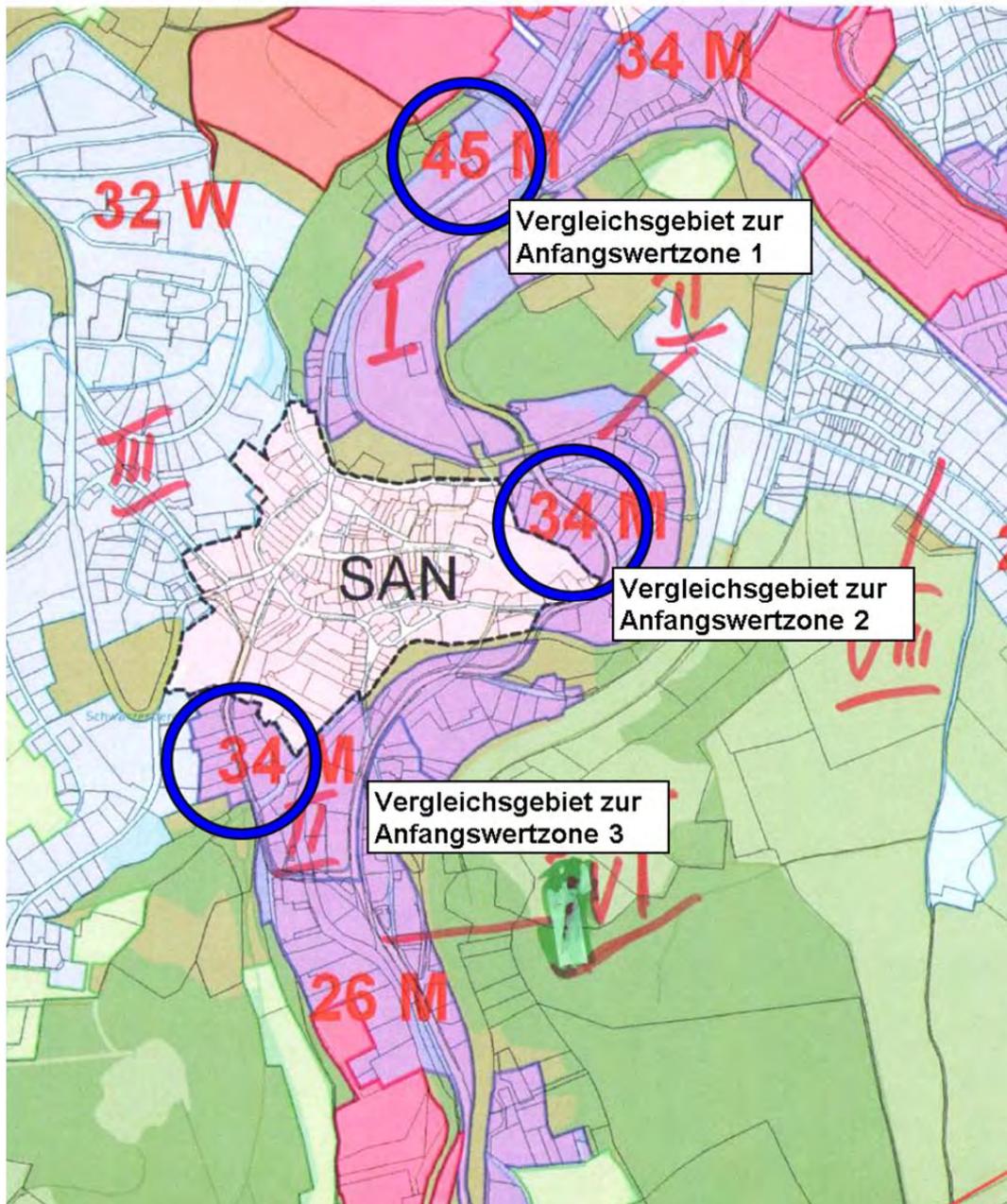
14.5 Entwicklung der Bodenrichtwerte in Beispielshausen



15 Ermittlung der zonalen Anfangswerte

15.1 Zonierung für die Struktur- Wert- Analyse

15.2 Lage der Vergleichsgebiete



15.3 Ermittlung des Anfangswertes für die Zone 1 Geschäftstraßenbereich

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|----------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet I Nord | | BRW 45 | | €/m ² | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 1 Geschäftstraßenbereich | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | rot | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | | grün | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Vergleichs- bewer- tungs- zahl | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes, Stadtbild, | | | | | | |
| 1.1 | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild | überwiegend atypische Bebauungsformen | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden | städtebaulich geordnete Struktur | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes | 25,000 |
| 1.2 | abgeschlossene Standortentwicklung | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen | vielfach maßstabsfremde Nutzung | teilweise maßstabsfremde Nutzung | kaum maßstabsfremde Nutzung | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung | 25,000 |
| 1.3 | touristische Anziehungskraft | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 25,000 |
| 1.4 | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 0,000 |
| 1.5 | Begrünung im Straßenraum | keine Begrünung im Straßenraum | unzureichende Begrünung im Straßenraum | inhomogene Begrünung im Straßenraum | homogene Begrünung im Straßenraum | optimale Begrünung im Straßenraum | -25,000 |
| 1.6 | Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden | Verweilmöglichkeiten vorhanden | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden | optimale Verweilmöglichkeiten | 25,000 |
| | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 12,5000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 112,50 |

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|---|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet | I | Nord | BRW | 45 €/m ² |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 1 Geschäftstraßenbereich | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | rot | Vergleichs- bewer- tungs- zahl |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | grün | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | |
| 2 Wohnmilieu | | | | | | |
| 2.1 gesunde Wohnverhältnisse | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten | überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten | Zentralheizungen, Bad Innen - WC | moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC) | 0,000 |
| 2.2 Aufwertung der Gebäudesubstanz | umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf | kein Modernisierungsbedarf | 0,000 |
| 2.3 Parkplatzangebot in Wohnungsnähe | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | 0,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 0,000 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 100,00 |
| 3 Handel und Gewerbe | | | | | | |
| 3.1 Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv | keine Gewerbeflächen | unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen | mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote | 0,000 |
| 3.2 Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone | ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten | 25,000 |
| 3.3 Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindern | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen | Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche | Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen | Anlieferverkehr über Tiefstraßen | -50,000 |
| 3.4 Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | -25,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | -12,5000 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 87,50 |

Struktur - Wert - Analyse

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|----------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge € | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet I Nord | | BRW | 45 | €/m² |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 | | Geschäftstraßenbereich | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | rot | Vergleichsbewertungszahl | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | grün | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | |
| 4 Verkehrssituation | | | | | | |
| 4.1 Belastung durch motorisierten Individualverkehr | sehr hoher Durchgangsverkehr | hoher Durchgangsverkehr | punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen | wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen | überwiegende Verkehrsberuhigung | 25,000 |
| 4.2 Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht | ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung | gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radwege, behindertengerechte Wegführung | 0,000 |
| 4.3 technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen | desolater Zustand der Straßen und Gehwege | ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege | guter Zustand der Straßen und Gehwege | nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | 0,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 8,3333 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 108,33 |
| 5 Naherholung | | | | | | |
| 5.1 Angebot von Hotels und Gaststätten | unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten | ausreichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung | 0,000 |
| 5.2 Kultur- und Freizeiteinrichtungen | keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen | hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | 0,000 |
| 5.3 Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche | keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | 0,000 |
| 5.4 Wellness- und Fitnessseinrichtungen | keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen | Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden | gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen | gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen | das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fitnessseinrichtungen | -25,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | -6,2500 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 93,75 |

Struktur - Wert - Analyse

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|----------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet I Nord | | BRW 45 | | €/m ² | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 | | Geschäftstraßenbereich | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | rot | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | | grün | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Vergleichs- bewer- tungs- zahl | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 6 | Infrastruktur | | | | | | |
| 6.1 | öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post, | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf) | 0,000 |
| 6.2 | soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation. | erhebliche Unterversorgung | Verbesserung gefördert | Versorgung durchschnittlich gewährleistet | optimale Versorgung, gewährleistet | optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet | 0,000 |
| 6.3 | Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss | ungeordnete stadttech- nische Erschließung | Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig | Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation | Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel | optimale stadttechnische Erschließung | 0,000 |
| 6.4 | Versorgungs- und Dienstleistungsangebot | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf | -25,000 |
| | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | -6,2500 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 93,75 |

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|--|---|----------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet | I | Nord | BRW | 45 €/m ² | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 1 Geschäftstraßenbereich | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | rot | Vergleichs- bewer- tungs- zahl | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | grün | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 7 | ökologische Situation | | | | | | |
| 7.1 | umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger | Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger | Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke | überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme | vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme | Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung | 0,000 |
| 7.2 | öffentliche Bedürfnisanstalten | keine | im Ort vorhanden | geringes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich | 50,000 |
| 7.3 | Grünausgleichsmaßnahmen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 0,000 |
| 7.4 | Begrünung privater Freiflächen | sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen | grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität | grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität | tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität | grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität | 25,000 |
| 7.5 | Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung | nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%) | hoher Versiegelungsgrad (70-85%) | über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%) | teilversiegelte Freiflächen (Erschließung) | unversiegelte Freiflächen | 25,000 |
| 7.6 | Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase | Belastung durch Immissionen nachgewiesen | Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar | Belastung durch Immissionen eingeschränkt | Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt | Belastung durch Immissionen nicht vorhanden | 0,000 |
| | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 16,6667 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 116,67 |

**Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes
durch den Strukturvergleich
"Altstadtbereich"**

| | | | |
|------------------------|----------|----------------------------|--------------------------------|
| Richtwertgebiet | I | Nord | |
| | | Bodenrichtwert 2011 | : <u>45,00 €/m²</u> |
| | | GFZ - Richtwertzone | : <u>1,1</u> |
| | | Bodenpreisindex | : <u>1</u> |

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet
1 Geschäftstraßenbereich**

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2012

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

| | | | Wichtung |
|------------------------------------|--|---|-------------|
| 1 | | Attraktivität des Standortes, Stadtbild, | 0,21 |
| 2 | | Wohnmilieu | 0,13 |
| 3 | | Handel und Gewerbe | 0,17 |
| 4 | | Verkehrssituation | 0,18 |
| 5 | | Naherholung | 0,05 |
| 6 | | Infrastruktur | 0,20 |
| 7 | | ökologische Situation | 0,06 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | | 1,00 |

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

| | | | | | | |
|---|---------|--|---|----------|---------|--|
| 1 | 24,0393 | Attraktivität des Standortes Stadtbild | V | 112,5000 | | |
| | | | A | 100,00 | Gewicht | |
| | | | G | 0,21 | | |
| | | | | | | |
| 2 | 12,8454 | Wohnungsangebot | V | 100,0000 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,13 | | |
| 3 | 14,5617 | Gewerbeansiedlung | V | 87,5000 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,17 | | |
| 4 | 19,5034 | Verkehrssituation | V | 108,3333 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,18 | | |
| 5 | 4,2952 | Naherholung | V | 93,7500 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,05 | | |

A = Ausgangswert BRW
V = Vergleichsbewertungszahl
G = Gewicht

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------|---|---|---|----------|-----------------------|---|--------|--|---|------|--|--|---|----------|----------------|---|---------|--|--|--------|
| 6 | 18,9873 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">93,7500</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Infrastruktur</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,20</td> </tr> </table> | | V | 93,7500 | Infrastruktur | A | 100,00 | | G | 0,20 | | | | | | | | | | |
| | V | 93,7500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Infrastruktur | A | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | G | 0,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Ausgangswert = 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 7,3577 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">116,6667</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">ökologische Maßnahmen</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,06</td> </tr> </table> | | V | 116,6667 | ökologische Maßnahmen | A | 100,00 | | G | 0,06 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">101,5900</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Vergleichswert</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td></td> <td style="text-align: right;">1,5900</td> </tr> </table> | | V | 101,5900 | Vergleichswert | A | 100,000 | | | 1,5900 |
| | V | 116,6667 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ökologische Maßnahmen | A | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | G | 0,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | V | 101,5900 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vergleichswert | A | 100,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1,5900 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 101,590 Endwert Vergleichzahl | Bodenwertfaktor 0,371324 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bodenwertveränderung nach der Struktur - Wert - Analyse gegenüber dem Vergleichsgebiet 0,59 %

| | |
|---|------------------------------|
| angepasster Bodenwert des Vergleichsgebietes | 45,00 €/m ² |
| Bodenwertunterschied | 0,27 €/m ² |
| Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede | 45,30 €/m² |

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006

| | | |
|---|----------|--------------|
| GFZ - für Vergleichszone | : | 1,10 |
| GFZ - für Zonenanfangswert | : | 0,80 |
| Umrechnungskoeffizient für die Vergleichszone - GFZ | : | 1,050 |
| Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ | : | 0,900 |
| Korrekturfaktor für GFZ | : | 0,857 |

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Vergleichswert gerundet 39,00 €/m²

15.4 Ermittlung des Anfangswertes für die Zone 2 Wohnbereich / Mischnutzung

Struktur - Wert - Analyse

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|--------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II West | | BRW | 34 | €/m² | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 2 | | Wohnbereich / Mischnutzung | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | rot | Vergleichs- | | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | grün | bewer- | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | zungs- | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | zahl | |
| 1 | Attraktivität des Standortes, Stadtbild, | | | | | | |
| 1.1 | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild | überwiegend atypische Bebauungsformen | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden | städtebaulich geordnete Struktur | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes | 25,000 |
| 1.2 | abgeschlossene Standortentwicklung | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen | vielfach maßstabsfremde Nutzung | teilweise maßstabsfremde Nutzung | kaum maßstabsfremde Nutzung | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung | 0,000 |
| 1.3 | touristische Anziehungskraft | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 25,000 |
| 1.4 | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen | einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 25,000 |
| 1.5 | Begrünung im Straßenraum | keine Begrünung im Straßenraum | unzureichende Begrünung im Straßenraum | inhomogene Begrünung im Straßenraum | homogene Begrünung im Straßenraum | optimale Begrünung im Straßenraum | 0,000 |
| 1.6 | Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden | Verweilmöglichkeiten vorhanden | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden | optimale Verweilmöglichkeiten | 25,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 16,667 | |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 116,67 | |

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|-----------------|--------------------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II | | West | | BRW | 34 €/m² |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 2 | | Wohnbereich / Mischnutzung | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | rot | Vergleichsbewertungszahl |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | | grün | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 2 Wohnmilieu | | | | | | | |
| 2.1 gesunde Wohnverhältnisse | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten | überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten | Zentralheizungen, Bad Innen - WC | moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC) | 0,000 | |
| 2.2 Aufwertung der Gebäudesubstanz | umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf | kein Modernisierungsbedarf | 0,000 | |
| 2.3 Parkplatzangebot in Wohnungsnähe | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | -25,000 | |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | -8,3333 | |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 91,67 | |
| 3 Handel und Gewerbe | | | | | | | |
| 3.1 Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv | keine Gewerbeflächen | unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen | mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote | -25,000 | |
| 3.2 Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone | ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten | 25,000 | |
| 3.3 Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindemd | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen | Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche | Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen | Anlieferverkehr über Tiefstraßen | -25,000 | |
| 3.4 Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | -25,000 | |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | -12,5000 | |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 87,50 | |

Struktur - Wert - Analyse

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|--------------------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II West | | BRW 34 €/m² | | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 2 Wohnbereich / Mischnutzung | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | rot | | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | grün | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Vergleichsbewertungszahl |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | |
| 4 Verkehrssituation | | | | | | |
| 4.1 Belastung durch motorisierten Individualverkehr | sehr hoher Durchgangsverkehr | hoher Durchgangsverkehr | punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen | wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen | überwiegende Verkehrsberuhigung | 50,000 |
| 4.2 Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht | ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung | gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radwege, behindertengerechte Wegführung | 0,000 |
| 4.3 technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen | desolater Zustand der Straßen und Gehwege | ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege | guter Zustand der Straßen und Gehwege | nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | 0,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 16,667 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 116,67 |
| 5 Naherholung | | | | | | |
| 5.1 Angebot von Hotels und Gaststätten | unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten | ausreichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung | 0,000 |
| 5.2 Kultur- und Freizeiteinrichtungen | keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen | hinreichende Freizeiteinrichtungen | gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | 25,000 |
| 5.3 Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche | keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | vereinzelt Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | -25,000 |
| 5.4 Wellness- und Fitnessseinrichtungen | keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen | Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden | gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen | gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen | das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fitnessseinrichtungen | 0,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 0,000 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 100,00 |

Struktur - Wert - Analyse

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|----------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: | "Altstadtbereich" | Richtwertgebiet | II | West | BRW | 34 €/m² | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 2 | Wohnbereich / Mischnutzung | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | rot | Vergleichs- bewer- tungs- zahl | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | grün | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 6 | Infrastruktur | | | | | | |
| 6.1 | öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post, | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf) | 0,000 |
| 6.2 | soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation. | erhebliche Unterversorgung | Verbesserung gefördert | Versorgung durchschnittlich gewährleistet | optimale Versorgung, gewährleistet | optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet | 0,000 |
| 6.3 | Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss | ungeordnete stadtech- nische Erschließung | Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig | Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation | Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel | optimale stadttechnische Erschließung | 0,000 |
| 6.4 | Versorgungs- und Dienstleistungsangebot | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf | -25,000 |
| | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | -6,2500 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 93,75 |

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | Vergleichs- bewer- tungs- zahl |
|---|--|--|---|--|--|---|---|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II West | | BRW 34 | | €/m² | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 2 Wohnbereich / Mischnutzung | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | rot | | | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | grün | | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 7 | ökologische Situation | | | | | | |
| 7.1 | umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger | Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger | Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke | überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme | vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme | Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung | 0,000 |
| 7.2 | öffentliche Bedürfnisanstalten | keine | im Ort vorhanden | geringes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich | 50,000 |
| 7.3 | Grünausgleichsmaßnahmen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 0,000 |
| 7.4 | Begrünung privater Freiflächen | sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen | grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität | grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität | tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität | grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität | 0,000 |
| 7.5 | Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung | nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%) | hoher Versiegelungsgrad (70-85%) | über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%) | teilversiegelte Freiflächen (Erschließung) | unversiegelte Freiflächen | 0,000 |
| 7.6 | Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase | Belastung durch Immissionen nachgewiesen | Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar | Belastung durch Immissionen eingeschränkt | Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt | Belastung durch Immissionen nicht vorhanden | 25,000 |
| | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 12,5000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 112,50 |

**Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes
durch den Strukturvergleich
"Altstadtbereich"**

| | | | |
|---------------------------|---------------------|---|------------------------|
| Richtwertgebiet II | Süd | | |
| | Bodenrichtwert 2009 | : | 34,00 €/m ² |
| | GFZ - Richtwertzone | : | 0,5 |
| | Bodenpreisindex | : | 1 |

zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 2 | Wohnbereich / Mischnutzung |
| Wertermittlungsstichtag | 01.01.2012 |

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

| | | | Wichtung |
|------------------------------------|------------------------------|--|-------------|
| 1 | Attraktivität des Standortes | | 0,18 |
| 2 | Wohnungsangebot | | 0,18 |
| 3 | Handel und Gewerbe | | 0,12 |
| 4 | Verkehrssituation | | 0,15 |
| 5 | Naherholung | | 0,11 |
| 6 | Infrastruktur | | 0,17 |
| 7 | Ökologische Maßnahmen | | 0,09 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | | 1,00 |

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

| | | | | | |
|---|---------|-------------------|---|--------|---------|
| 1 | 21,4746 | Attraktivität | V | 116,67 | Gewicht |
| | | des Standortes | A | 100,00 | |
| | | Stadtbild | G | 0,18 | |
| 2 | 16,6094 | Wohnungsangebot | V | 91,67 | |
| | | | A | 100,00 | |
| | | | G | 0,18 | |
| 3 | 10,2993 | Gewerbeansiedlung | V | 87,50 | |
| | | | A | 100,00 | |
| | | | G | 0,12 | |
| 4 | 17,8827 | Verkehrssituation | V | 116,67 | |
| | | | A | 100,00 | |
| | | | G | 0,15 | |
| 5 | 10,5337 | Naherholung | V | 100,00 | |
| | | | A | 100,00 | |
| | | | G | 0,11 | |

A = Ausgangswert BRW
V = Vergleichsbewertungszahl
G = Gewicht

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------|--|-----------------------|---|--------|--|---|--------|--|---|------|--|---|--|---|----------|----------------|---|---------|--|--|--------|
| 6 | 16,1094 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">Infrastruktur</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">93,75</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,17</td> </tr> </table> | Infrastruktur | V | 93,75 | | A | 100,00 | | G | 0,17 | | | | | | | | | | | |
| Infrastruktur | V | 93,75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | G | 0,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Ausgangswert = 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 9,7404 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">ökologische Maßnahmen</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">112,50</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,09</td> </tr> </table> | ökologische Maßnahmen | V | 112,50 | | A | 100,00 | | G | 0,09 | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 5%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">102,6495</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Vergleichswert</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">2,6495</td> </tr> </table> | | V | 102,6495 | Vergleichswert | A | 100,000 | | | 2,6495 |
| ökologische Maßnahmen | V | 112,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | G | 0,09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | V | 102,6495 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vergleichswert | A | 100,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2,6495 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 102,6495 | Endwert Vergleichszahl | | Bodenwertfaktor 0,3938373 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bodenwertveränderung nach der Struktur - Wert - Analyse gegenüber dem Vergleichsgebiet **1,04 %**

| | |
|---|------------------------------|
| angepasster Bodenwert des Vergleichsgebietes | 34,00 €/m ² |
| Bodenwertunterschied | 0,35 €/m ² |
| Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede | 34,40 €/m² |

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006

| | | |
|---|---|--------------|
| GFZ - für Vergleichszone | : | 0,50 |
| GFZ - für Zonenanfangswert | : | 0,50 |
| Umrechnungskoeffizient für die Vergleichszone - GFZ | : | 0,780 |
| Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ | : | 0,780 |
| Korrekturfaktor für GFZ | : | 1,000 |

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert **34,00 €/m²**
gerundet

15.5 Ermittlung des Anfangswertes für die Zone 3 Wohnbereich

Struktur - Wert - Analyse

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|----------------|--|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II Süd | | BRW 34 | | €/m² | | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 3 Wohnbereich | | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | rot | | Vergleichs- | | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | grün | | bewertungs- | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | zahl | | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes, Stadtbild, | | | | | | | |
| 1.1 | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild | überwiegend atypische Bebauungsformen | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden | städtebaulich geordnete Struktur | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes | 0,000 | |
| 1.2 | abgeschlossene Standortentwicklung | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen | vielfach maßstabsfremde Nutzung | teilweise maßstabsfremde Nutzung | kaum maßstabsfremde Nutzung | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung | 0,000 | |
| 1.3 | touristische Anziehungskraft | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 0,000 | |
| 1.4 | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | -25,000 | |
| 1.5 | Begrünung im Straßenraum | keine Begrünung im Straßenraum | unzureichende Begrünung im Straßenraum | inhomogene Begrünung im Straßenraum | homogene Begrünung im Straßenraum | optimale Begrünung im Straßenraum | -50,000 | |
| 1.6 | Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden | Verweilmöglichkeiten vorhanden | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden | optimale Verweilmöglichkeiten | 25,000 | |
| | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | -8,3333 | |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 91,67 | |

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|--|-------------|----------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II Süd | | BRW 34 €/m² | | | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 3 Wohnbereich | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | rot | | Vergleichs- | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | grün | | bewer- | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | tungs- | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | zahl | |
| 2 Wohnmilieu | | | | | | | |
| 2.1 gesunde Wohnverhältnisse | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten | überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten | Zentralheizungen, Bad Innen - WC | moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitäreinrichtung (Bad/ WC) | | 0,000 |
| 2.2 Aufwertung der Gebäudesubstanz | umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf | kein Modernisierungsbedarf | | 0,000 |
| 2.3 Parkplatzangebot in Wohnungsnähe | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | | -25,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | | -8,3333 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | | 91,67 |
| 3 Handel und Gewerbe | | | | | | | |
| 3.1 Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv | keine Gewerbeflächen | unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen | mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer imnahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote | | 0,000 |
| 3.2 Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone | ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten | | 0,000 |
| 3.3 Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindemd | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen | Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche | Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen | Anlieferverkehr über Tiefstraßen | | 0,000 |
| 3.4 Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | | 0,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | | 0,0000 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | | 100,00 |

Struktur - Wert - Analyse

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | Vergleichs- bewer- tungs- zahl |
|---|--|---|--|---|---|---------------|---|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II Süd | | BRW 34 €/m² | | | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 3 Wohnbereich | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | rot | | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | grün | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 4 Verkehrssituation | | | | | | | |
| 4.1 Belastung durch motorisierten Individualverkehr | sehr hoher Durchgangsverkehr | hoher Durchgangsverkehr | punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen | wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen | überwiegende Verkehrsberuhigung | 50,000 | |
| 4.2 Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht | ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung | gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radwege, behindertengerechte Wegführung | 0,000 | |
| 4.3 technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen | desolater Zustand der Straßen und Gehwege | ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege | guter Zustand der Straßen und Gehwege | nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | 0,000 | |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 16,667 | |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 116,67 | |
| 5 Naherholung | | | | | | | |
| 5.1 Angebot von Hotels und Gaststätten | unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten | ausreichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung | 25,000 | |
| 5.2 Kultur- und Freizeiteinrichtungen | keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen | hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | 0,000 | |
| 5.3 Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche | keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | -25,000 | |
| 5.4 Wellness- und Fitnessseinrichtungen | keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen | Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden | gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen | gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen | das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fitnessseinrichtungen | 0,000 | |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 0,000 | |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 100,00 | |

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|--------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: | "Altstadtbereich" | Richtwertgebiet | II | Süd | BRW | 34 €/m ² | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 3 | Wohnbereich | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | | Vergleichs- bewer- tungs- zahl | | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | | rot | | |
| | | | | | grün | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 6 | Infrastruktur | | | | | | |
| 6.1 | öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post, | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf) | 25,000 |
| 6.2 | soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation. | erhebliche Unterversorgung | Verbesserung gefördert | Versorgung durchschnittlich gewährleistet | optimale Versorgung, gewährleistet | optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet | 0,000 |
| 6.3 | Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss | ungeordnete stadttech- nische Erschließung | Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig | Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation | Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel | optimale stadttechnische Erschließung | 0,000 |
| 6.4 | Versorgungs- und Dienstleistungsangebot | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf | 0,000 |
| | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 6,2500 | |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 106,25 | |

Struktur - Wert - Analyse

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|--|---|---------------|
| auf Zonen im Sanierungsgebiet | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge | | | | | |
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Richtwertgebiet II Süd | | BRW 34 €/m² | | | |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | 3 Wohnbereich | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes | | rot | | | |
| | | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet | | grün | | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Vergleichs- bewer- tungs- zahl | |
| Wertstufung | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | | |
| 7 | ökologische Situation | | | | | | |
| 7.1 | umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger | Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger | Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke | überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme | vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme | Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung | 0,000 |
| 7.2 | öffentliche Bedürfnisanstalten | keine | im Ort vorhanden | geringes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich | 0,000 |
| 7.3 | Grünausgleichsmaßnahmen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 0,000 |
| 7.4 | Begrünung privater Freiflächen | sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen | grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität | grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität | tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität | grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität | -25,000 |
| 7.5 | Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung | nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%) | hoher Versiegelungsgrad (70-85%) | über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%) | teilversiegelte Freiflächen (Erschließung) | unversiegelte Freiflächen | 0,000 |
| 7.6 | Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase | Belastung durch Immissionen nachgewiesen | Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar | Belastung durch Immissionen eingeschränkt | Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt | Belastung durch Immissionen nicht vorhanden | 25,000 |
| | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 0,0000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 100,00 |

**Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes
durch den Strukturvergleich
"Altstadtbereich"**

| | | | |
|---------------------------|---------------------|---|------------------------|
| Richtwertgebiet II | Süd | | |
| | Bodenrichtwert 2009 | : | 34,00 €/m ² |
| | GFZ - Richtwertzone | : | 0,50 |
| | Anfangswertzone | W | 0,40 |
| | Bodenpreisindex | : | 1 |

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet
3 Wohnbereich**

| | | |
|--|--|------------|
| | | 01.01.2012 |
|--|--|------------|

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

| | | | Wichtung |
|------------------------------------|------------------------------|--|-------------|
| 1 | Attraktivität des Standortes | | 0,19 |
| 2 | Wohnungsangebot | | 0,20 |
| 3 | Handel und Gewerbe | | 0,08 |
| 4 | Verkehrssituation | | 0,15 |
| 5 | Naherholung | | 0,10 |
| 6 | Infrastruktur | | 0,18 |
| 7 | Ökologische Maßnahmen | | 0,09 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | | 1,00 |

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

| | | | | | | |
|---|---------|-------------------|---|--------|--|---------|
| 1 | 17,7205 | Attraktivität | V | 91,67 | | Gewicht |
| | | des Standortes | A | 100,00 | | |
| | | Stadtbild | G | 0,19 | | |
| 2 | 18,6754 | Wohnungsangebot | V | 91,67 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,20 | | |
| 3 | 8,0283 | Gewerbeansiedlung | V | 100,00 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,08 | | |
| 4 | 18,0355 | Verkehrssituation | V | 116,67 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,15 | | |
| 5 | 9,9985 | Naherholung | V | 100,00 | | |
| | | | A | 100,00 | | |
| | | | G | 0,10 | | |

**A = Ausgangswert BRW
V = Vergleichsbewertungszahl
G = Gewicht**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------|--|--|----------------------------------|--------|-----------------------|---|--------|--|---|------|----------------|--|--|---|----------|--|---|---------|--|--|--------|
| 6 | 19,2655 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 5%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">106,25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Infrastruktur</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,18</td> </tr> </table> | | V | 106,25 | Infrastruktur | A | 100,00 | | G | 0,18 | | Ausgangswert = 100% | | | | | | | | | |
| | V | 106,25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Infrastruktur | A | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | G | 0,18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 8,6773 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 5%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ökologische Maßnahmen</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,09</td> </tr> </table> | | V | 100,00 | ökologische Maßnahmen | A | 100,00 | | G | 0,09 | Vergleichswert | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 5%; text-align: center;">V</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">100,4011</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0,4011</td> </tr> </table> | | V | 100,4011 | | A | 100,000 | | | 0,4011 |
| | V | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ökologische Maßnahmen | A | 100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | G | 0,09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | V | 100,4011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A | 100,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0,4011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100,4011 | | Endwert Vergleichszahl | | Bodenwertfaktor 0,3938373 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bodenwertveränderung nach der Struktur - Wert - Analyse gegenüber dem Vergleichsgebiet **0,16 %**

| | |
|---|------------------------------|
| angepasster Bodenwert des Vergleichsgebietes | 34,00 €/m ² |
| Bodenwertunterschied | 0,05 €/m ² |
| Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede | 34,10 €/m² |

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006

| | | |
|---|---|--------------|
| GFZ - für Vergleichszone | : | 0,50 |
| GFZ - für Zonenanfangswert | : | 0,40 |
| Umrechnungskoeffizient für die Vergleichszone - GFZ | : | 0,720 |
| Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ | : | 0,600 |
| Korrekturfaktor für GFZ | : | 0,833 |

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert gerundet **28,00 €/m²**

16 Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte

16.1.1 Zone 1 Geschäftsstraßenbereich

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|---------|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" | | | | | |
| Zone | | 1 | | | Geschäftsstraßenbereich M | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot 26.06.1991 | | | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün 31.12.2015 | | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes, Stadtbild, | | | | | | |
| 1.1 | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungser schwerendes Erscheinungsbild | überwiegend atypische Bebauungsformen | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden | städtebaulich geordnete Struktur | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes | 50,000 |
| 1.2 | abgeschlossene Standortentwicklung | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen | vielfach maßstabsfremde Nutzung | teilweise maßstabsfremde Nutzung | kaum maßstabsfremde Nutzung | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung | 50,000 |
| 1.3 | touristische Anziehungskraft | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 50,000 |
| 1.4 | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 0,000 |
| 1.5 | Begrünung im Straßenraum | keine Begrünung im Straßenraum | unzureichende Begrünung im Straßenraum | inhomogene Begrünung im Straßenraum | homogene Begrünung im Straßenraum | optimale Begrünung im Straßenraum | 25,000 |
| 1.6 | Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden | Verweilmöglichkeiten vorhanden | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden | optimale Verweilmöglichkeiten | 25,000 |
| 6 | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 33,333 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 133,333 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|--|----------------|
| Sanierungsgebiet: | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge Sch | | | | | |
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" | | Zone 1 | Geschäftstraßenbereich M | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | | | | | | |
| Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | | rot | | 26.06.1991 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | | grün | | 31.12.2015 | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 2 | Wohnmilieu | | | | | | |
| 2.1 | gesunde Wohnverhältnisse | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten | überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten | Zentralheizungen, Bad Innen - WC | moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC) | 50,000 |
| 2.2 | Aufwertung der Gebäudesubstanz | umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf | kein Modernisierungsbedarf | 75,000 |
| 2.3 | Parkplatzangebot in Wohnungsnähe | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | 25,000 |
| 3 | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 50,000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 150,000 |
| 3 | Handel und Gewerbe | | | | | | |
| 3.1 | Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv | keine Gewerbeflächen | unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen | mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote | 25,000 |
| 3.2 | Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone | ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten | 25,000 |
| 3.3 | Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen | Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche | Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen | Anlieferverkehr über Tiefstraßen | 25,000 |
| 3.4 | Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | 25,000 |
| 4 | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 25,000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 125,000 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|---|---|----------------|
| Sanierungsgebiet: | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge Sch | | | | | |
| Sanierungsgebiet: | | Zone 1 | Geschäftstraßenbereich | | M | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | | | | | | |
| | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | | rot 26.06.1991 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | | grün 31.12.2015 | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 4 | Verkehrssituation | | | | | | |
| 4.1 | Belastung durch motorisierten Individualverkehr | sehr hoher Durchgangsverkehr | hoher Durchgangsverkehr | punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen | wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen | überwiegende Verkehrsberuhigung | 0,000 |
| 4.2 | Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht | ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung | gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radwege, behindertengerechte Wegführung | 0,000 |
| 4.3 | technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen | desolater Zustand der Straßen und Gehwege | ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege | guter Zustand der Straßen und Gehwege | nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | 25,000 |
| 3 | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 8,333 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 108,333 |
| 5 | Naherholung | | | | | | |
| 5.1 | Angebot von Hotels und Gaststätten | unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten | auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung | 25,000 |
| 5.2 | Kultur- und Freizeiteinrichtungen | keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen | hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | 50,000 |
| 5.3 | Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche | keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | vereinzelt Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | 25,000 |
| 5.4 | Wellness- und Fittnesseinrichtungen | keine Wellness- und Fittnesseinrichtungen | Wellness- oder Fittnesseinrichtungen vorhanden | gute Wellness- und Fittnesseinrichtungen | gute und repräsentative Wellness- und Fittnesseinrichtungen | das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fittnesseinrichtungen | 0,000 |
| 4 | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 25,000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 125,000 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

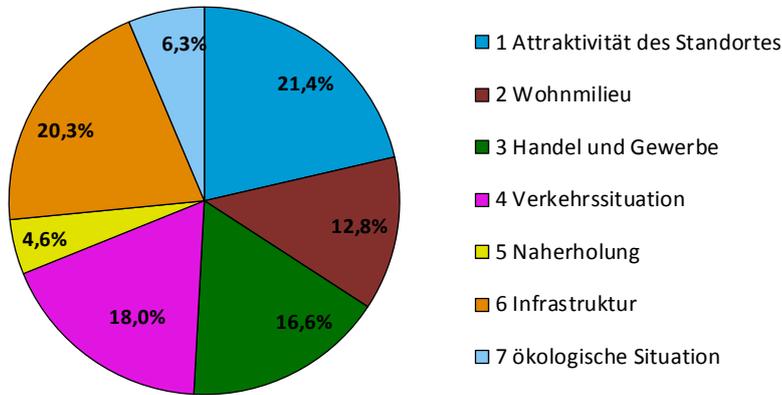
| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|----------------|
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Zone 1 | | Geschäftstraßenbereich M | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot | 26.06.1991 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün | 31.12.2015 | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 6 | Infrastruktur | | | | | | |
| 6.1 | öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post, | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf) | 25,000 |
| 6.2 | soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation. | erhebliche Unterversorgung | Verbesserung gefördert | Versorgung durchschnittlich gewährleistet | optimale Versorgung, gewährleistet | optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet | 25,000 |
| 6.3 | Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss | ungeordnete stadtech- nische Erschließung | Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig | Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation | Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel | optimale stadttechnische Erschließung | 50,000 |
| 6.4 | Versorgungs- und Dienstleistungsangebot | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf | 25,000 |
| 4 | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 31,250 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 131,250 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|---|---|----------------|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" Zone 1 Geschäftstraßenbereich M | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot 26.06.1991 | | Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün 31.12.2015 | | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| 7 | ökologische Situation | | | | | | |
| 7.1 | umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger | Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger | Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke | überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme | vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme | Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung 50,000 | |
| 7.2 | öffentliche Bedürfnisanstalten | keine | im Ort vorhanden | geringes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich 50,000 | |
| 7.3 | Grün Ausgleichsmaßnahmen | einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen 25,000 | |
| 7.4 | Begrünung privater Freiflächen | sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen | grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität | grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität | tlw. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität | grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität 50,000 | |
| 7.5 | Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung | nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%) | hoher Versiegelungsgrad (70-85%) | über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%) | teilversiegelte Freiflächen (Erschließung) | unversiegelte Freiflächen 0,000 | |
| 7.6 | Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase | Belastung durch Immissionen nachgewiesen | Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar | Belastung durch Immissionen eingeschränkt | Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt | Belastung durch Immissionen nicht vorhanden 75,000 | |
| 6 | | | | | | mittlere Zustandverbesserung | 41,667 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 141,667 |

16.1.2 Zone 1 Wichtungsfaktoren

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertermittlungsstichtag : 01.01.2012

Wertzone

| | Zone 1 Geschäftsbereich | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | |
| | GA Nr.: | GA Nr.: | GA Nr.: | GA Nr.: | GA Nr.: | GA Nr.: | GA Nr.: | GA Nr.: | | |
| Wichtung in % Ergebnis | | | | | | | | | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes | 21,4 | 21,8 | 19,1 | 11,0 | 17,2 | 20,0 | 22,8 | 27,0 | 32,0 |
| 2 | Wohnumfeld | 12,8 | 12,9 | 10,6 | 11,0 | 10,3 | 16,0 | 8,9 | 5,0 | 28,0 |
| 3 | Handel und Gewerbe | 16,6 | 15,8 | 21,3 | 20,0 | 17,2 | 20,0 | 22,8 | 8,0 | 8,0 |
| 4 | Verkehrssituation | 18,0 | 18,8 | 19,1 | 20,0 | 17,2 | 20,0 | 17,8 | 27,0 | 4,0 |
| 5 | Naherholung | 4,6 | 5,9 | 6,4 | 6,0 | 10,3 | 2,0 | 1,0 | 1,0 | 4,0 |
| 6 | Infrastruktur | 20,3 | 18,8 | 19,1 | 26,0 | 17,2 | 20,0 | 17,8 | 27,0 | 16,0 |
| 7 | ökologische Situation | 6,3 | 5,9 | 4,3 | 6,0 | 10,3 | 2,0 | 8,9 | 5,0 | 8,0 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | 100 | 100,0 |

16.1.3 Zone 1 Bodenwert

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
"Altstadtbereich"**

Anfangswertzone : 1 Geschäftsstraßenbereich

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | : 01.01.2012 |
| Zonenanfangswert | : <u>39,00 €/m²</u> |
| GFZ - Anfangswertzone | : <u>0,8</u> |

Endwertzone : 1 Geschäftsstraßenbereich

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| GFZ - Endwertzone | : <u>0,8</u> |
| Qualitätsfestschreibungszeitpunkt | : <u>31.12.2015</u> |

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

| | | <u>Gewicht (G)</u> |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 1 | Attraktivität des Standortes | 0,21 |
| 2 | Wohnmilieu | 0,13 |
| 3 | Handel und Gewerbe | 0,17 |
| 4 | Verkehrssituation | 0,18 |
| 5 | Naherholung | 0,05 |
| 6 | Infrastruktur | 0,20 |
| 7 | ökologische Situation | 0,06 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | 1,00 |

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

| | gewichtete Einzelwerte der Gruppe | | | | Gewicht |
|---|-----------------------------------|--|-----------|--|---------|
| 1 | 28,491 | Attraktivität des Standortes Stadtbild | E 133,333 | | 0,21 |
| | | | A 100,00 | | |
| | | | G 0,21 | | |
| 2 | 19,268 | Verbesserung des Wohnungs- angebotes | E 150,000 | | 0,13 |
| | | | A 100,00 | | |
| | | | G 0,13 | | |
| 3 | 20,802 | Verbesserung der Gewerbeansiedlung | E 125,000 | | 0,17 |
| | | | A 100,00 | | |
| | | | G 0,17 | | |
| 4 | 19,503 | Verbesserung der Verkehrssituation | E 108,333 | | 0,18 |
| | | | A 100,00 | | |
| | | | G 0,18 | | |
| 5 | 5,727 | Verbesserung der Naherholung | E 125,000 | | 0,05 |
| | | | A 100,00 | | |
| | | | G 0,05 | | |

A = Ausgangswert = 100%
E = Vergleichsbewertungszahl für die Zustandsverbesserung gegenüber dem Anfangswertzustand
G = Gewicht der Zustandsgruppen

16.2.1 Zone 2 Wohnbereich/Mischnutzung

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|---------|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" | | | | | |
| | | Zone 2 | | Wohnbereich/Mischnutzung | | M | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede | |
| | | rot 26.06.1991 | | grün 31.12.2015 | | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes, Stadtbild, | | | | | | |
| 1.1 | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild | überwiegend atypische Bebauungsformen | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden | städtebaulich geordnete Struktur | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes | 25,000 |
| 1.2 | abgeschlossene Standortentwicklung | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen | vielfach maßstabsfremde Nutzung | teilweise maßstabsfremde Nutzung | kaum maßstabsfremde Nutzung | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung | 50,000 |
| 1.3 | touristische Anziehungskraft | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 25,000 |
| 1.4 | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 25,000 |
| 1.5 | Begrünung im Straßenraum | keine Begrünung im Straßenraum | unzureichende Begrünung im Straßenraum | inhomogene Begrünung im Straßenraum | homogene Begrünung im Straßenraum | optimale Begrünung im Straßenraum | 25,000 |
| 1.6 | Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden | Verweilmöglichkeiten vorhanden | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden | optimale Verweilmöglichkeiten | 25,000 |
| 6 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 29,167 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 129,167 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|--|----------------|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" | | | | | |
| | | Zone | | 2 | | Wohnbereich/Mischnutzung | |
| | | | | | | M | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot | 26.06.1991 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün | 31.12.2015 | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 2 | Wohnmilieu | | | | | | |
| 2.1 | gesunde Wohnverhältnisse | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten | überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten | Zentralheizungen, Bad Innen - WC | moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC) | 50,000 |
| 2.2 | Aufwertung der Gebäudesubstanz | umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf | kein Modernisierungsbedarf | 75,000 |
| 2.3 | Parkplatzangebot in Wohnungsnähe | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | 50,000 |
| 3 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 58,333 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 158,333 |
| 3 | Handel und Gewerbe | | | | | | |
| 3.1 | Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv | keine Gewerbeflächen | unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen | mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote | 50,000 |
| 3.2 | Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone | ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten | 0,000 |
| 3.3 | Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen | Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche | Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen | Anlieferverkehr über Tiefstraßen | 25,000 |
| 3.4 | Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | 50,000 |
| 4 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 31,250 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 131,250 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|---|--|--------------------------------------|---|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" Zone 2 Wohnbereich/Mischnutzung M | | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | | | rot | 26.06.1991 | Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | | | grün | 31.12.2015 | |
| Spalten Nr. | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 4 | Verkehrssituation | | | | | | | |
| 4.1 | Belastung durch motorisierten Individualverkehr | sehr hoher Durchgangsverkehr | hoher Durchgangsverkehr | punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen | wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen | überwiegende Verkehrsberuhigung | | 0,000 |
| 4.2 | Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht | ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung | gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung | | 0,000 |
| 4.3 | technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen | desolater Zustand der Straßen und Gehwege | ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege | guter Zustand der Straßen und Gehwege | nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | | 25,000 |
| 3 | | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 8,333 |
| | | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 108,333 |
| 5 | Naherholung | | | | | | | |
| 5.1 | Angebot von Hotels und Gaststätten | unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten | auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung | | 0,000 |
| 5.2 | Kultur- und Freizeiteinrichtungen | keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen | hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | | 25,000 |
| 5.3 | Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche | keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | | 25,000 |
| 5.4 | Wellness- und Fitnessseinrichtungen | keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen | Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden | gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen | gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen | das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fitnessseinrichtungen | | 0,000 |
| 4 | | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 12,500 |
| | | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 112,500 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

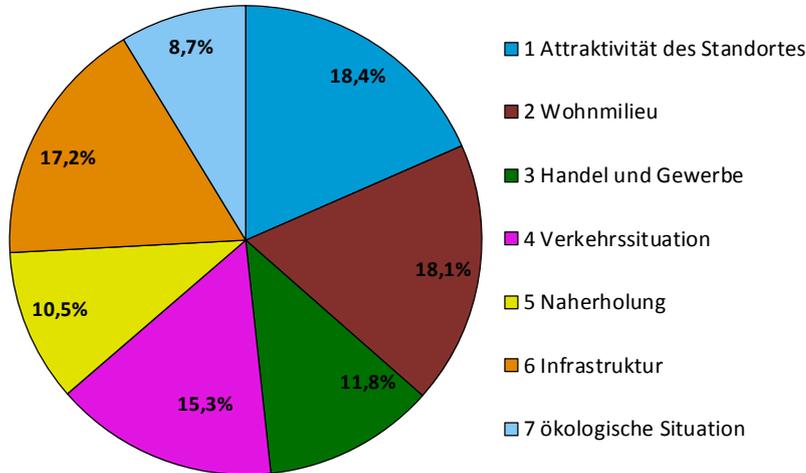
| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|---|---|---|--|---|--|----------------|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" | | | | | |
| Zone | | 2 | | | | Wohnbereich/Mischnutzung M | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot | | 26.06.1991 | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün | | 31.12.2015 | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 6 | Infrastruktur | | | | | | |
| 6.1 | öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post, | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen | optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf) | 0,000 |
| 6.2 | soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation. | erhebliche Unterversorgung | Verbesserung gefördert | Versorgung durchschnittlich gewährleistet | optimale Versorgung, gewährleistet | optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet | 25,000 |
| 6.3 | Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss | ungeordnete stadttechnische Erschließung | Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig | Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation | Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel | optimale stadttechnische Erschließung | 50,000 |
| 6.4 | Versorgungs- und Dienstleistungsangebot | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen | optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf | 50,000 |
| 4 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 31,250 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 131,250 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|---|---|----------------|
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Zone 2 Wohnbereich/Mischnutzung | | | M | | |
| Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge : | | | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot | 26.06.1991 | Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün | 31.12.2015 | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 7 | ökologische Situation | | | | | | |
| 7.1 | umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger | Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger | Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke | überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme | vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme | Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung 50,000 | |
| 7.2 | öffentliche Bedürfnisanstalten | keine | im Ort vorhanden | geringes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich 75,000 | |
| 7.3 | Grünausgleichsmaßnahmen | einzelne begrünte Splitterflächen in verfallstem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen 50,000 | |
| 7.4 | Begrünung privater Freiflächen | sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen | grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität | grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität | tlw. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität | grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität 25,000 | |
| 7.5 | Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung | nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%) | hoher Versiegelungsgrad (70-85%) | über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%) | teilversiegelte Freiflächen (Erschließung) | unversiegelte Freiflächen 25,000 | |
| 7.6 | Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase | Belastung durch Immissionen nachgewiesen | Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar | Belastung durch Immissionen eingeschränkt | Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt | Belastung durch Immissionen nicht vorhanden 50,000 | |
| 6 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 45,833 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 145,833 |

16.2.2 Zone 2 Wichtungsfaktoren

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertermittlungsstichtag : 01.01.2012

Wertzone

| | Zone | 2 Wohnbereich/Mischnutzung | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | GA Nr.: 1 | GA Nr.: 2 | GA Nr.: 3 | GA Nr.: 4 | GA Nr.: 5 | GA Nr.: 6 | GA Nr.: 7 | GA Nr.: 8 | |
| Wichtung in % Ergebnis | | | | | | | | | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes | 18,4 | 18,8 | 17,9 | 18,2 | 15,6 | 16,8 | 19,0 | 14,7 | 26,3 |
| 2 | Wohnumfeld | 18,1 | 18,8 | 16,1 | 15,2 | 15,6 | 13,4 | 19,0 | 20,6 | 26,3 |
| 3 | Handel und Gewerbe | 11,8 | 13,9 | 16,1 | 15,2 | 15,6 | 13,4 | 10,0 | 2,9 | 7,1 |
| 4 | Verkehrssituation | 15,3 | 13,9 | 16,1 | 18,2 | 15,6 | 20,2 | 14,0 | 17,6 | 7,1 |
| 5 | Naherholung | 10,5 | 10,9 | 12,5 | 6,1 | 9,4 | 6,7 | 14,0 | 17,6 | 7,1 |
| 6 | Infrastruktur | 17,2 | 15,8 | 14,3 | 18,2 | 15,6 | 22,7 | 14,0 | 17,6 | 19,2 |
| 7 | ökologische Situation | 8,7 | 7,9 | 7,1 | 9,1 | 12,5 | 6,7 | 10,0 | 8,8 | 7,1 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | 100 | 100,0 |

16.2.3 Zone 2 Bodenwert

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
"Altstadtbereich"**

Anfangswertzone : 2 Wohnbereich/Mischnutzung

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | : 01.01.2012 |
| Zonenanfangswert | : <u>34,00 €/m²</u> |
| GFZ - Anfangswertzone | : 0,5 |

Endwertzone : 2 Wohnbereich/Mischnutzung

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| GFZ - Endwertzone | : <u>0,5</u> |
| Qualitätsfestschreibungszeitpunkt | : <u>31.12.2015</u> |

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

| | | | <u>Gewicht (G)</u> |
|-----------------------------|------------------------------|--|--------------------|
| 1 | Attraktivität des Standortes | | 0,18 |
| 2 | Wohnmilieu | | 0,18 |
| 3 | Handel und Gewerbe | | 0,12 |
| 4 | Verkehrssituation | | 0,15 |
| 5 | Naherholung | | 0,11 |
| 6 | Infrastruktur | | 0,17 |
| 7 | ökologische Situation | | 0,09 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | | 1,00 |

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

| 1 | 23,775 | Attraktivität des Standortes Stadtbild | E 129,167 | 0,18 |
|---|--------|---|-----------|------|
| | | | A 100,00 | |
| | | | G 0,18 | |
| 2 | 28,689 | Verbesserung des Wohnungsangebotes | E 158,333 | 0,18 |
| | | | A 100,00 | |
| | | | G 0,18 | |
| 3 | 15,449 | Verbesserung der Gewerbeansiedlung | E 131,250 | 0,12 |
| | | | A 100,00 | |
| | | | G 0,12 | |
| 4 | 16,605 | Verbesserung der Verkehrssituation | E 108,333 | 0,15 |
| | | | A 100,00 | |
| | | | G 0,15 | |
| 5 | 11,850 | Verbesserung der Naherholung | E 112,500 | 0,11 |
| | | | A 100,00 | |
| | | | G 0,11 | |

A = Ausgangswert = 100%

E = Vergleichsbewertungszahl für die Zustandsverbesserung gegenüber dem Anfangswertzustand

G = Gewicht der Zustandsgruppen

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------|--------------------------------|---|---------|------|--------------------|---|---------|
| 6 | 22,553 | Verbesserung der Infrastruktur | E | 131,250 | 0,17 | | | |
| | | | A | 100,00 | | | | |
| | | | G | 0,17 | | | | |
| 7 | 12,626 | ökologische Maßnahmen | E | 145,833 | 0,09 | Endwert | E | 131,549 |
| | | | A | 100,00 | | Anfangswert | A | 100,000 |
| | | | | 0,09 | | Differenz | | 31,549 |
| 131,549 Endwert Vergleichszahl | | | | | | 1,00 Gesamtgewicht | | |

Bodenwertfaktor (bwf) Faktor für den variablen Bodenwertanteil 0,3938

| | | |
|---|---------------|----------|
| Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um | 12,425 | % |
|---|---------------|----------|

| | | |
|--|--------|------------------|
| Zonenanfangswert | 34,00 | €/m ² |
| Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen | 12,425 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone um | 4,225 | €/m ² |

| | | |
|--|--------------|------------------------|
| Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 38,22 | €/m² |
|--|--------------|------------------------|

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (§ 16 der ImmoWert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 12 der ImmoWert V) der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

| | | |
|-------------------------------|---|-------|
| GFZ - für Zonenanfangswert | : | 0,50 |
| zulässige GFZ für Endwertzone | : | 0,50 |
| Korrekturfaktor für GFZ | : | 1,000 |

Ermittlung des Zonenendwertes

| | | |
|---|--------|----------------------------|
| Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I) | | |
| Werterhöhung um | 12,425 | % |
| Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II) | | |
| Werterhöhung um | 0,00 | % |
| Zonenanfangswert | : | 34,00 €/m ² |
| Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt un | : | 12,43 % |
| Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt | : | 4,225 €/m ² |
| Zonenendwert Bauland | : | 38,225 €/m ² |

| | | |
|---|-------------|------------------------|
| Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: | 38,0 | €/m² |
|---|-------------|------------------------|

16.3.1 Zone 3 Wohnbereich

Ermittlung der Zustandsunterschiede

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|----------------|
| Sanierung | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge Sch | | | | | |
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" | Zone | 3 | Wohnbereich | W | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | | | | | | |
| | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | | rot | 26.06.1991 | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | | grün | 31.12.2015 | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes, Stadtbild, | | | | | | |
| 1.1 | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild | überwiegend atypische Bebauungsformen | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden | städtebaulich geordnete Struktur | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes | 25,000 |
| 1.2 | abgeschlossene Standortentwicklung | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen | vielfach maßstabsfremde Nutzung | teilweise maßstabsfremde Nutzung | kaum maßstabsfremde Nutzung | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung | 0,000 |
| 1.3 | touristische Anziehungskraft | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 25,000 |
| 1.4 | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | 0,000 |
| 1.5 | Begrünung im Straßenraum | keine Begrünung im Straßenraum | unzureichende Begrünung im Straßenraum | inhomogene Begrünung im Straßenraum | homogene Begrünung im Straßenraum | optimale Begrünung im Straßeraum | 25,000 |
| 1.6 | Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden | Verweilmöglichkeiten vorhanden | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden | optimale Verweilmöglichkeiten | 25,000 |
| 6 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 16,667 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 116,667 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|--|----------------|
| Sanierungsgebiet: | | Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge Sch | | | | | |
| "Altstadtbereich" | | Zone | 3 | Wohnbereich | W | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot 26.06.1991 | | Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün 31.12.2015 | | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 2 | Wohnmilieu | | | | | | |
| 2.1 | gesunde Wohnverhältnisse | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten | überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten | überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten | Zentralheizungen, Bad Innen - WC | moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC) | 50,000 |
| 2.2 | Aufwertung der Gebäudesubstanz | umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf | geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf | kein Modernisierungsbedarf | 75,000 |
| 2.3 | Parkplatzangebot in Wohnungsnähe | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | 25,000 |
| 3 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 50,000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 150,000 |
| 3 | Handel und Gewerbe | | | | | | |
| 3.1 | Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv | keine Gewerbeflächen | unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen | mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld | gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote | 25,000 |
| 3.2 | Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone | ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen | Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen | sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten | 0,000 |
| 3.3 | Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd | Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen | Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche | Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen | Anlieferverkehr über Tiefstraßen | 25,000 |
| 3.4 | Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche | starkes Defizit an Stellflächen | Stellflächen nicht ausreichend vorhanden | Stellflächen begrenzt vorhanden | Stellflächen ausreichend vorhanden | Stellflächen für alle Anlieger vorhanden | 50,000 |
| 4 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 25,000 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 125,000 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | |
|---|--|--|---|--|--|---|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" Zone 3 Wohnbereich W | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede |
| Spalten Nr. | | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| Wertstufung | | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 |
| 4 | Verkehrssituation | | | | | |
| 4.1 | Belastung durch motorisierten Individualverkehr | sehr hoher Durchgangsverkehr | hoher Durchgangsverkehr | punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen | wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen | überwiegende Verkehrsberuhigung 0,000 |
| 4.2 | Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht | ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege | gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung | gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauten Radwegen, behindertengerechte Wegführung 0,000 |
| 4.3 | technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen | desolater Zustand der Straßen und Gehwege | ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege | guter Zustand der Straßen und Gehwege | nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen | optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen 50,000 |
| 3 | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 16,667 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 116,667 |
| 5 | Naherholung | | | | | |
| 5.1 | Angebot von Hotels und Gaststätten | unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten | auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt | Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung 25,000 |
| 5.2 | Kultur- und Freizeiteinrichtungen | keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen | hinreichende Freizeiteinrichtungen | gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen | gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen | repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen 0,000 |
| 5.3 | Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche | keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche | geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche 25,000 |
| 5.4 | Wellness- und Fittnesseinrichtungen | keine Wellness- und Fittnesseinrichtungen | Wellness- oder Fittnesseinrichtungen vorhanden | gute Wellness- und Fittnesseinrichtungen | gute und repräsentative Wellness- und Fittnesseinrichtungen | das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fittnesseinrichtungen 0,000 |
| 4 | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 12,500 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 112,500 |

Ermittlung der Zustandsunterschiede

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|---------------|
| Sanierungsgebiet: | | "Altstadtbereich" | | | | | |
| Zone | | 3 | | | Wohnbereich | | |
| W | | | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot 26.06.1991 | | | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün 31.12.2015 | | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 6 | Infrastruktur | | | | | | |
| 6.1 | öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post, | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf) | 0,000 |
| 6.2 | soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation. | erhebliche Unterversorgung | Verbesserung gefördert | Versorgung durchschnittlich gewährleistet | optimale Versorgung, gewährleistet | optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet | 25,000 |
| 6.3 | Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss | ungeordnete stadttech- nische Erschließung | Trinkwasserversorgung und Eit - Versorgung vollständig | Trinkwasser, Eit, gewährleistet Abwasser in Kanalisation | Trinkwasser, Eit, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel | optimale stadttechnische Erschließung | 50,000 |
| 6.4 | Versorgungs- und Dienstleistungsangebot | erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen | unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen | mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen | gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen | optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf | 50,000 |
| 4 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 31,250 |
| | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 131,250 | |

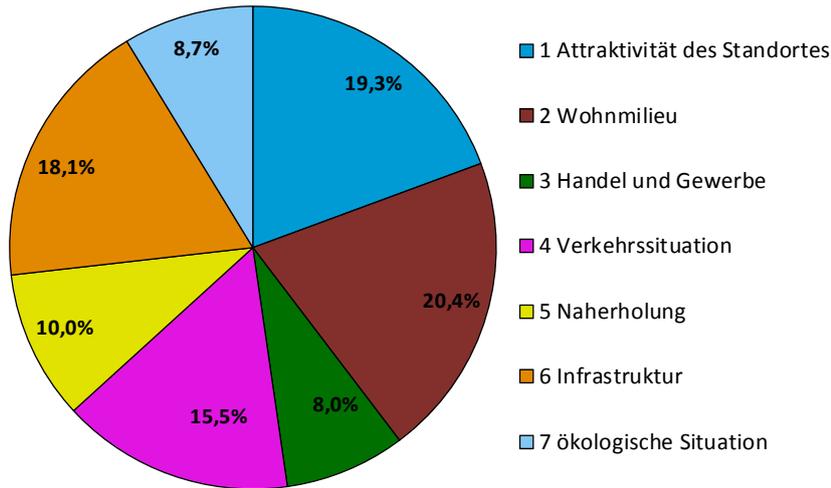
Ermittlung der Zustandsunterschiede

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung | | | | | | | |
|---|--|--|---|--|---|---|----------------|
| Sanierungsgebiet: "Altstadtbereich" | | Zone 3 | | Wohnbereich | | W | |
| Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge Sch | | | | | | | |
| Kennzeichnung des Zustandes : | | Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand | | rot | 26.06.1991 | Bewertungszahl für Zustandsunterschiede | |
| | | Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand | | grün | 31.12.2015 | | |
| Spalten Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Wertstufung | 100,00 | 125,00 | 150,00 | 175,00 | 200,00 | | |
| 7 | ökologische Situation | | | | | | |
| 7.1 | umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger | Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger | Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke | überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme | vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme | Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung 50,000 | |
| 7.2 | öffentliche Bedürfnisanstalten | keine | im Ort vorhanden | geringes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet | ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich 75,000 | |
| 7.3 | Grünausgleichsmaßnahmen | einzelne begrünte Splitterflächen in verahrlostem Zustand | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen 50,000 | |
| 7.4 | Begrünung privater Freiflächen | sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen | grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität | grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität | tlw. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität | grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität 25,000 | |
| 7.5 | Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung | nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%) | hoher Versiegelungsgrad (70-85%) | über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%) | teilversiegelte Freiflächen (Erschließung) | unversiegelte Freiflächen 0,000 | |
| 7.6 | Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase | Belastung durch Immissionen nachgewiesen | Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar | Belastung durch Immissionen eingeschränkt | Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt | Belastung durch Immissionen nicht vorhanden 50,000 | |
| 6 | | | | | | mittlere Zustandsverbesserung | 41,667 |
| | | | | | | Zustandsverbesserung auf [%] | 141,667 |

16.3.2 Zone 3 Wichtungsfaktoren

Ermittlung der Lage - Wichtungsfaktoren für das Sanierungsgebiet "Altstadtbereich" Wohnbereich

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertermittlungstichtag :
Wertzone

01.01.2012

| | | Zone 3 Wohnbereich | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | Beispiel | GA Nr.: 1 | GA Nr.: 2 | GA Nr.: 3 | GA Nr.: 4 | GA Nr.: 5 | GA Nr.: 6 | GA Nr.: 7 | GA Nr.: 8 |
| Wichtung in % Ergebnis | | | | | | | | | | |
| 1 | Attraktivität des Standortes | 19,3 | 16,7 | 17,5 | 20,8 | 17,0 | 16,7 | 19,0 | 21,8 | 25,3 |
| 2 | Wohnumfeld | 20,4 | 20,8 | 17,5 | 20,8 | 17,0 | 20,8 | 19,0 | 21,8 | 25,3 |
| 3 | Handel und Gewerbe | 8,0 | 8,3 | 10,5 | 4,0 | 11,9 | 12,5 | 5,0 | 4,0 | 8,1 |
| 4 | Verkehrssituation | 15,5 | 14,6 | 17,5 | 12,9 | 17,0 | 20,8 | 14,0 | 18,8 | 8,1 |
| 5 | Naherholung | 10,0 | 11,5 | 14,0 | 7,9 | 8,5 | 4,2 | 19,0 | 10,9 | 4,0 |
| 6 | Infrastruktur | 18,1 | 16,7 | 15,8 | 20,8 | 17,0 | 20,8 | 14,0 | 18,8 | 21,2 |
| 7 | ökologische Situation | 8,7 | 11,5 | 7,0 | 12,9 | 11,9 | 4,2 | 10,0 | 4,0 | 8,1 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | 100 | 100,0 |

16.3.3 Zone 3 Bodenwert

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
"Altstadtbereich"**

Anfangswertzone : 3 Wohnbereich

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2012
Zonenanfangswert : 28,00 €/m²
GFZ - Anfangswertzone : 0,40

Endwertzone : 3 Wohnbereich

GFZ - Endwertzone : 0,40
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt : 31.12.2015

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

| | | <u>Gewicht (G)</u> |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 1 | Attraktivität des Standortes | 0,19 |
| 2 | Wohnmilieu | 0,20 |
| 3 | Handel und Gewerbe | 0,08 |
| 4 | Verkehrssituation | 0,15 |
| 5 | Naherholung | 0,10 |
| 6 | Infrastruktur | 0,18 |
| 7 | ökologische Situation | 0,09 |
| Summe der Wichtungsfaktoren | | 1,00 |

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

| | gewichtete Einzelwerte der Gruppe | | Gewicht | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------------|---|---------|--|---|--------|-----------|---|------|------|
| 1 | 22,553 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">116,667</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Stadtbild</td> <td>G</td> <td>0,19</td> </tr> </table> | Attraktivität des Standortes | E | 116,667 | | A | 100,00 | Stadtbild | G | 0,19 | 0,19 |
| Attraktivität des Standortes | E | 116,667 | | | | | | | | | | |
| | A | 100,00 | | | | | | | | | | |
| Stadtbild | G | 0,19 | | | | | | | | | | |
| 2 | 30,560 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung des Wohnungsangebotes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">150,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,20</td> </tr> </table> | Verbesserung des Wohnungsangebotes | E | 150,000 | | A | 100,00 | | G | 0,20 | 0,20 |
| Verbesserung des Wohnungsangebotes | E | 150,000 | | | | | | | | | | |
| | A | 100,00 | | | | | | | | | | |
| | G | 0,20 | | | | | | | | | | |
| 3 | 10,035 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">125,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,08</td> </tr> </table> | Verbesserung der Gewerbeansiedlung | E | 125,000 | | A | 100,00 | | G | 0,08 | 0,08 |
| Verbesserung der Gewerbeansiedlung | E | 125,000 | | | | | | | | | | |
| | A | 100,00 | | | | | | | | | | |
| | G | 0,08 | | | | | | | | | | |
| 4 | 18,036 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">116,667</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,15</td> </tr> </table> | Verbesserung der Verkehrssituation | E | 116,667 | | A | 100,00 | | G | 0,15 | 0,15 |
| Verbesserung der Verkehrssituation | E | 116,667 | | | | | | | | | | |
| | A | 100,00 | | | | | | | | | | |
| | G | 0,15 | | | | | | | | | | |
| 5 | 11,248 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">112,500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,10</td> </tr> </table> | Verbesserung der Naherholung | E | 112,500 | | A | 100,00 | | G | 0,10 | 0,10 |
| Verbesserung der Naherholung | E | 112,500 | | | | | | | | | | |
| | A | 100,00 | | | | | | | | | | |
| | G | 0,10 | | | | | | | | | | |

A = Ausgangswert = 100%
E = Vergleichsbewertungszahl für die Zustandsverbesserung gegenüber dem Anfangswertzustand
G = Gewicht der Zustandsgruppen

| | | | | | | | | |
|---|--------|--------------------------------|---|---------|------|-------------|---|---------|
| 6 | 23,799 | Verbesserung der Infrastruktur | E | 131,250 | 0,18 | | | |
| | | | A | 100,00 | | | | |
| | | | G | 0,18 | | | | |
| 7 | 12,293 | ökologische Maßnahmen | E | 141,667 | 0,09 | Endwert | E | 128,524 |
| | | | A | 100,00 | | Anfangswert | A | 100,000 |
| | | | | 0,09 | | Differenz | | 28,524 |

128,524 Endwert Vergleichszahl

1,00 Gesamtgewicht

Bodenwertfaktor (bwf) Faktor für den variablen Bodenwertanteil 0,4102

| | | |
|---|---------------|----------|
| Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um | 11,701 | % |
|---|---------------|----------|

| | | |
|--|--------|------------------|
| Zonenanfangswert | 28,00 | €/m ² |
| Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen | 11,701 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone um | 3,276 | €/m ² |

| | | |
|--|--------------|------------------------|
| Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 31,28 | €/m² |
|--|--------------|------------------------|

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

| | | |
|-------------------------------|---|-------|
| GFZ - für Zonenanfangswert | : | 0,40 |
| zulässige GFZ für Endwertzone | : | 0,40 |
| Korrekturfaktor für GFZ | : | 1,000 |

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)

Werterhöhung um 11,70 %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um 0,00 %

| | | | |
|---|---|--------|------------------|
| Zonenanfangswert | : | 28,00 | €/m ² |
| Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt un | : | 11,70 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt | : | 3,276 | €/m ² |
| Zonenendwert Bauland | : | 31,276 | €/m ² |

| | | |
|---|-------------|------------------------|
| Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: | 31,0 | €/m² |
|---|-------------|------------------------|

16.4 Zone 4 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
"Altstadtbereich"**

Anfangswertzone : 4 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland

| | | |
|------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungstichtag | : | 01.01.2012 |
| Zonenanfangswert | : | 6,80 €/m ² |
| GFZ - Anfangswertzone | : | - |

Endwertzone : 4 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland

| | | |
|-----------------------------------|---|------------|
| GFZ - Endwertzone | : | - |
| Qualitätsfestschreibungszeitpunkt | : | 31.12.2015 |

| | | |
|--|---------------|----------|
| Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen Zone 1 um | 11,215 | % |
|--|---------------|----------|

| | | |
|--|--------|------------------|
| Zonenanfangswert | 6,80 | €/m ² |
| Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen | 11,215 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone um | 0,763 | €/m ² |

| | | |
|---|-------------|------------------------|
| Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 7,56 | €/m² |
|---|-------------|------------------------|

| | | | |
|---|---|-------|------------------|
| Zonenanfangswert | : | 6,80 | €/m ² |
| Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um | : | 11,21 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt | : | 0,763 | €/m ² |
| Zonenendwert Bauland | : | 7,563 | €/m ² |

| | | |
|--|------------|------------------------|
| Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag gerundet: | 7,6 | €/m² |
|--|------------|------------------------|

16.5 Zone 5 Hausgärten / private Grünflächen

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
"Altstadtbereich"**

Anfangswertzone : 5 Hausgärten / private Grünflächen

| | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | : | 01.01.2012 |
| Zonenanfangswert | : | 7,80 €m ² |
| GFZ - Anfangswertzone | : | - |

Endwertzone : 5 Hausgärten / private Grünflächen

| | | |
|-----------------------------------|---|------------|
| GFZ - Endwertzone | : | - |
| Qualitätsfestschreibungszeitpunkt | : | 31.12.2015 |

| | | |
|--|---------------|----------|
| Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen Zone 2 um | 12,425 | % |
|--|---------------|----------|

| | | |
|--|--------|------------------|
| Zonenanfangswert | 7,80 | €/m ² |
| Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen | 12,425 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone um | 0,969 | €/m ² |

| | | |
|--|-------------|------------------------|
| Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 8,77 | €/m² |
|--|-------------|------------------------|

| | | | |
|---|---|-------|------------------|
| Zonenanfangswert | : | 7,80 | €/m ² |
| Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um | : | 12,43 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt | : | 0,969 | €/m ² |
| Zonenendwert Bauland | : | 8,769 | €/m ² |

| | | |
|---|------------|------------------------|
| Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: | 8,8 | €/m² |
|---|------------|------------------------|

16.6 Zone 6 öffentliche Grünanlagen

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
"Altstadtbereich"**

Anfangswertzone : 6 öffentliche Grünanlagen

| | | | |
|-------------------------|---|------------|------------------|
| Wertermittlungsstichtag | : | 01.01.2012 | |
| Zonenanfangswert | : | 6,80 | €/m ² |
| GFZ - Anfangswertzone | : | - | |

Endwertzone : 6 öffentliche Grünanlagen

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------|--|
| GFZ - Endwertzone | : | - | |
| Qualitätsfestschreibungszeitpunkt | : | 31.12.2015 | |

| | | |
|--|---------------|----------|
| Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen Zone 1 um | 11,215 | % |
|--|---------------|----------|

| | | |
|--|--------|------------------|
| Zonenanfangswert | 6,80 | €/m ² |
| Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen | 11,215 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone um | 0,763 | €/m ² |

| | | |
|--|-------------|------------------------|
| Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 7,56 | €/m² |
|--|-------------|------------------------|

| | | | |
|---|---|-------|------------------|
| Zonenanfangswert | : | 6,80 | €/m ² |
| Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um | : | 11,21 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt | : | 0,763 | €/m ² |
| Zonenendwert Bauland | : | 7,563 | €/m ² |

| | | |
|---|------------|------------------------|
| Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: | 7,6 | €/m² |
|---|------------|------------------------|

16.7 Zone 7 Parkplatz

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
"Altstadtbereich"**

Anfangswertzone : 7 Parkplatz

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | : | 01.01.2012 |
| Zonenanfangswert | : | 6,80 €/m ² |
| GFZ - Anfangswertzone | : | - |

Endwertzone : 7 Parkplatz

| | | |
|-----------------------------------|---|------------|
| GFZ - Endwertzone | : | - |
| Qualitätsfestschreibungszeitpunkt | : | 31.12.2015 |

| | | |
|--|---------------|----------|
| Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen Zone 1 um | 11,215 | % |
|--|---------------|----------|

| | | | |
|--|---|--------|------------------|
| Zonenanfangswert | : | 6,80 | €/m ² |
| Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen | : | 11,215 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone um | : | 0,763 | €/m ² |

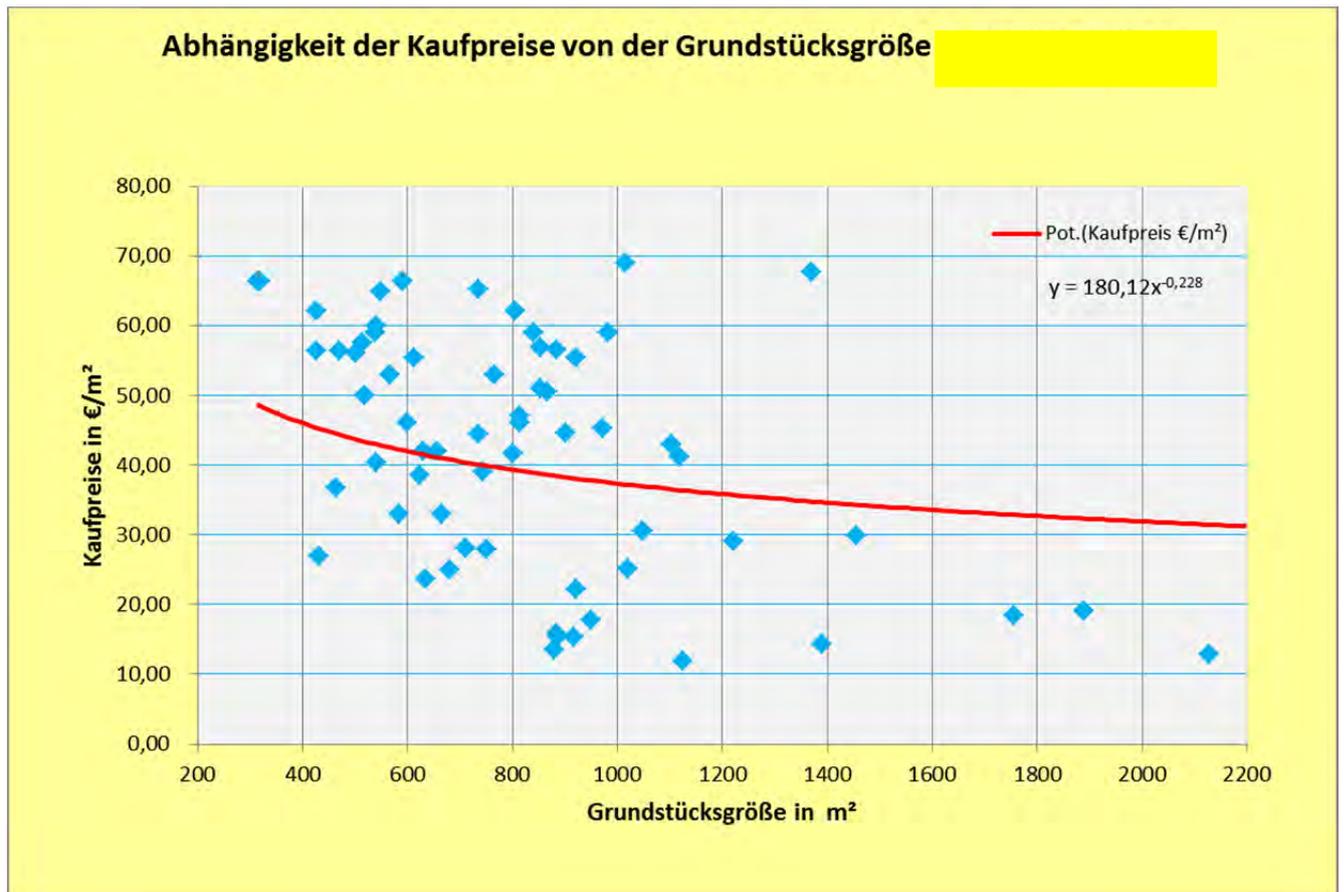
| | | |
|--|-------------|------------------------|
| Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 7,56 | €/m² |
|--|-------------|------------------------|

| | | | |
|---|---|-------|------------------|
| Zonenanfangswert | : | 6,80 | €/m ² |
| Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um | : | 11,21 | % |
| Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt | : | 0,763 | €/m ² |
| Zonenendwert Bauland | : | 7,563 | €/m ² |

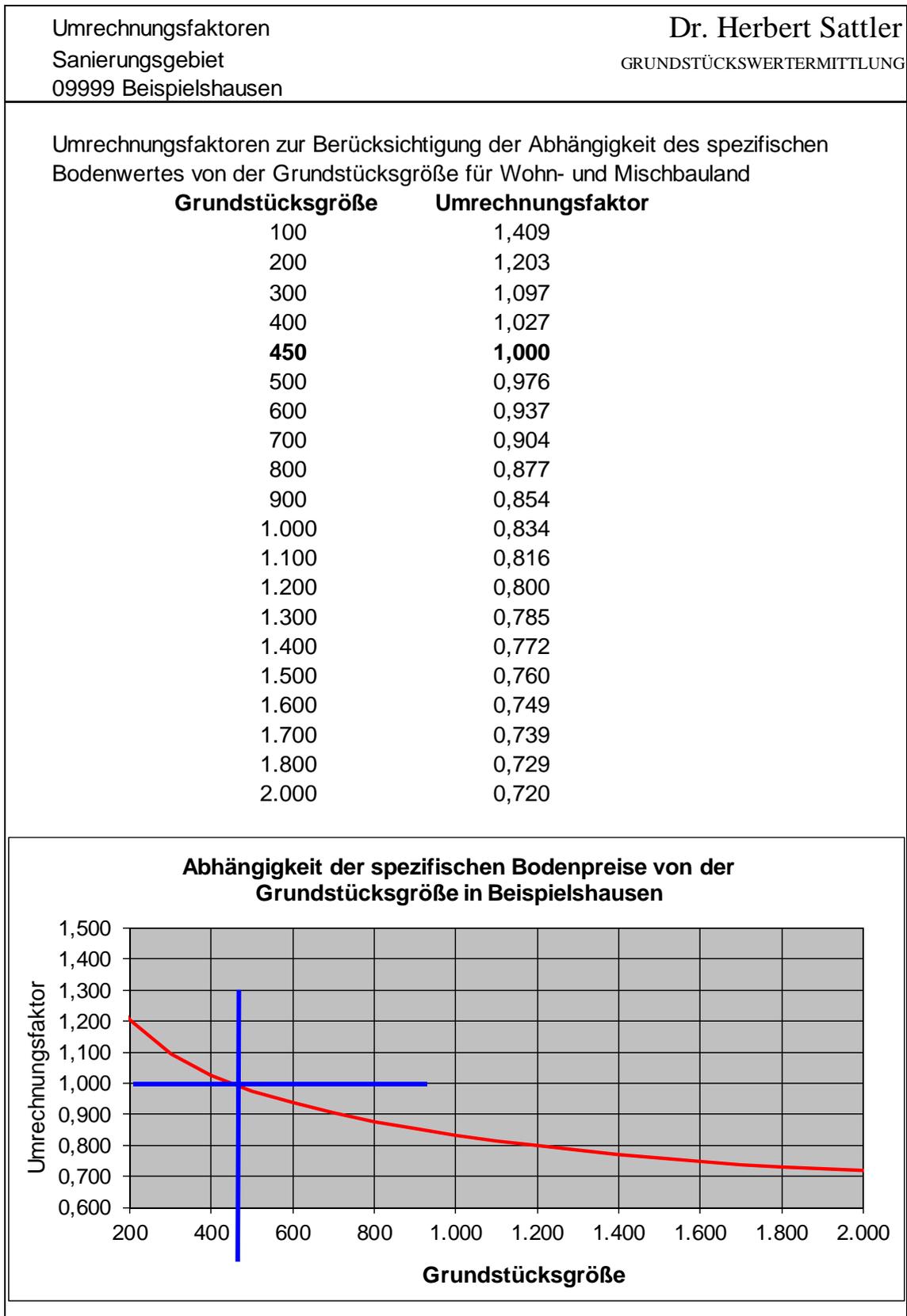
| | | |
|---|------------|------------------------|
| Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: | 7,6 | €/m² |
|---|------------|------------------------|

17 Umrechnungsfaktoren für die Grundstückswertermittlung

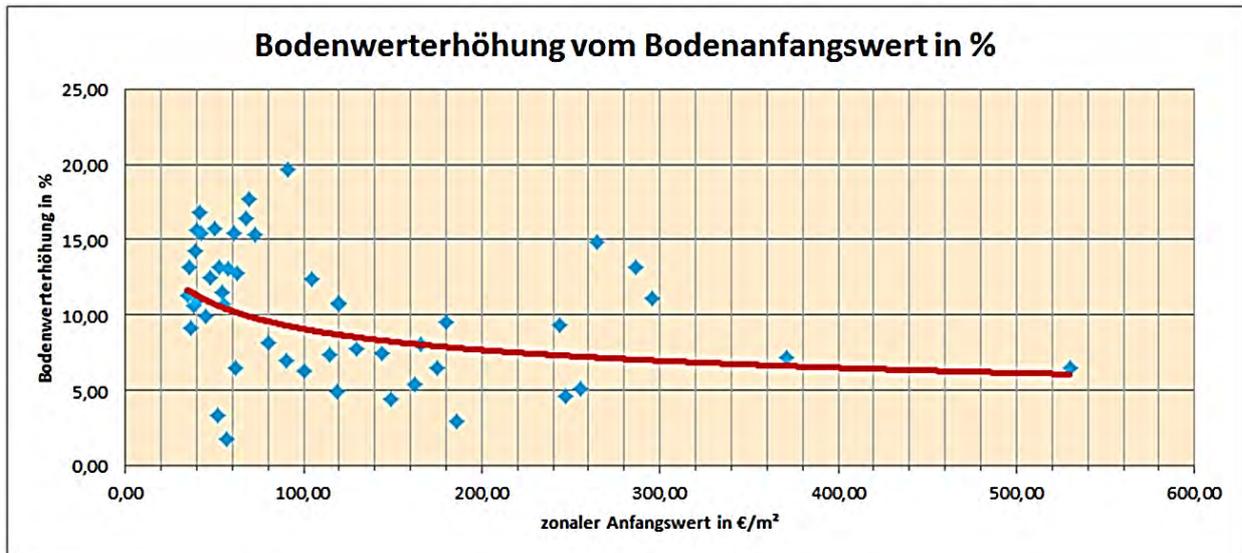
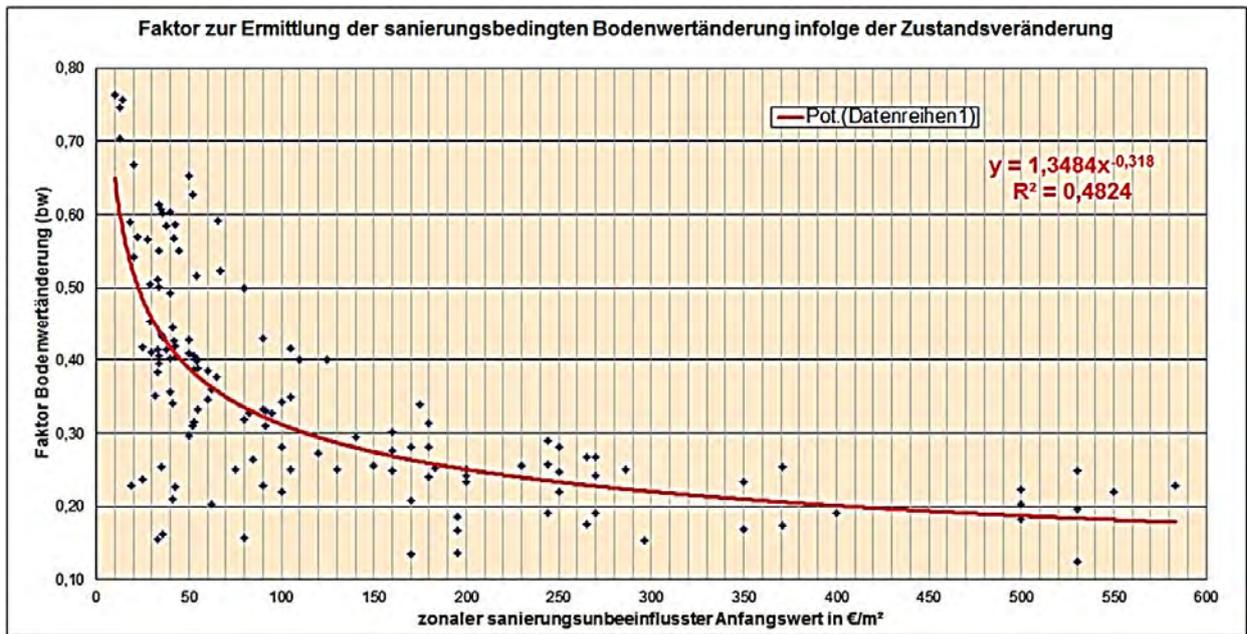
17.1 Analyse der Kaufpreise in Beispielshausen



17.2 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße



17.3 sanierungsbedingte Vergleichsdaten

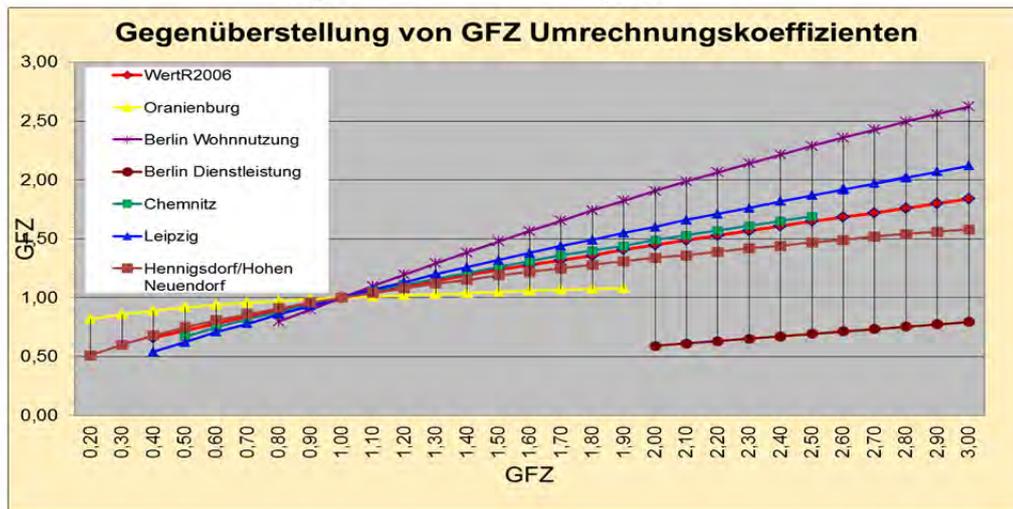


17.4 GFZ Umrechnungsfaktoren

GFZ - Umrechnungskoeffizienten

nach Anlage 11 der WertR 2006

| GFZ | : | GFZ |
|-------------|----------|--------------|
| 0,20 | | 0,540 |
| 0,30 | | 0,600 |
| 0,40 | | 0,660 |
| 0,50 | | 0,720 |
| 0,60 | | 0,780 |
| 0,70 | | 0,840 |
| 0,80 | | 0,900 |
| 0,90 | | 0,950 |
| 1,00 | | 1,000 |
| 1,10 | | 1,050 |
| 1,20 | | 1,100 |
| 1,30 | | 1,140 |
| 1,40 | | 1,190 |
| 1,50 | | 1,240 |
| 1,60 | | 1,280 |
| 1,70 | | 1,320 |
| 1,80 | | 1,360 |
| 1,90 | | 1,410 |
| 2,00 | | 1,450 |



18 Plausibilitätsprüfung

Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung

| | | | |
|---|---|---------------------------------|------------------|
| Land : | Sachsen | | |
| Ort: | Beispielshausen | | |
| Sanierungsgebiet: | "Altstadtbereich" | | |
| Größe des Sanierungsgebietes | | 128.750 | m ² |
| darunter ausgleichsbetragspflichtige Fläche | | 92.583 | m ² |
| Einwohner | | 18.900 | |
| Sanierungszeitraum | von | 26.06.1991 | bis 31.12.2015 |
| im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähige und sanierungsrelevante Kosten (Bund, Stadt, Land) | | 10.685.486 | € |
| bezogen auf die ausgleichsbetragspflichtige Fläche | | 115,42 | €/m ² |
| darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen | | 2.288.871 | € |
| | | 24,72 | €/m ² |
| darunter: eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand (B5 / B6) | | 4.208.563 | € |
| <i>(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)</i> | | 32,69 | €/m ² |
| <i>(B 6: öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche)</i> | | | |
| Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge | ca. | 187.000 | € |
| Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand insgesamt | | 1,75 | % |
| Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen | | 8,17 | % |
| überschläglich ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung | | 3,77 | €/m ² |
| überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs | | 11,78 | % |
| Entscheidungsbereich der Gemeinde nach § 154 2a des BauGB | | 16,34 | €/m ² |
| vergleichbarer Ausbaubeitrag für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün innerhalb des Sanierungsgebietes | | 7,43 bis 12,58 €/m ² | |
| Quelle: | Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Altstadtbereich" vergleichbare Ausbaukosten nach Berechnungen der Stadt Stand: 2011 | | |

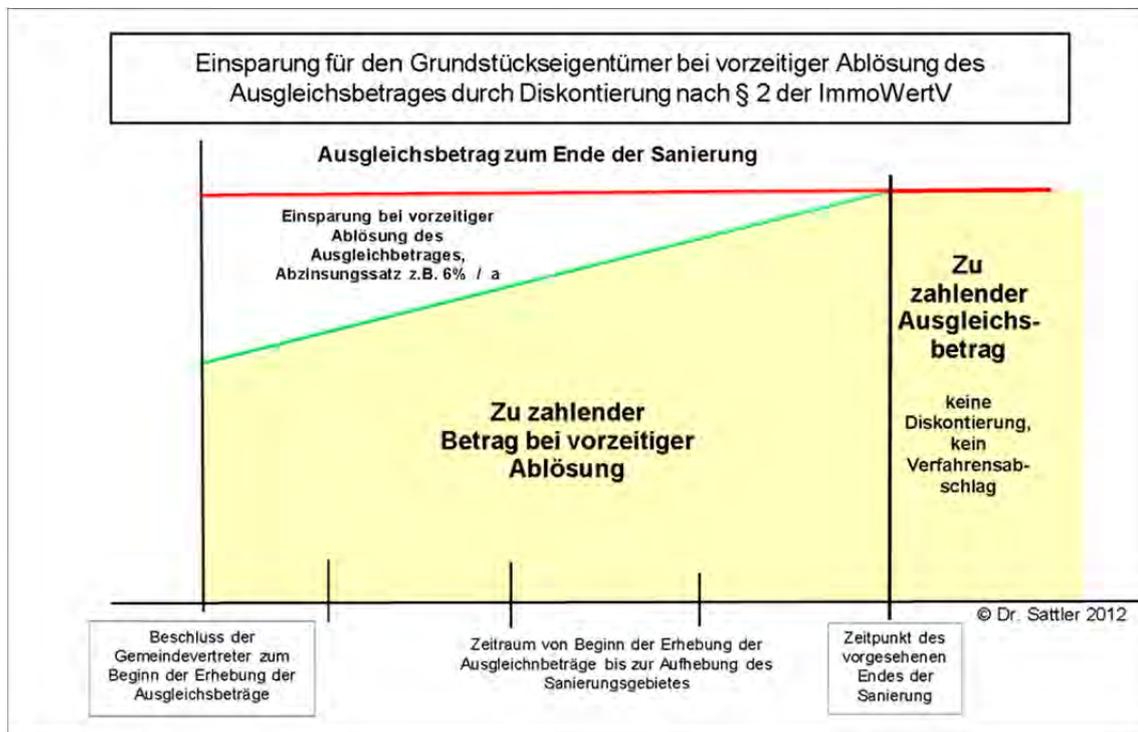
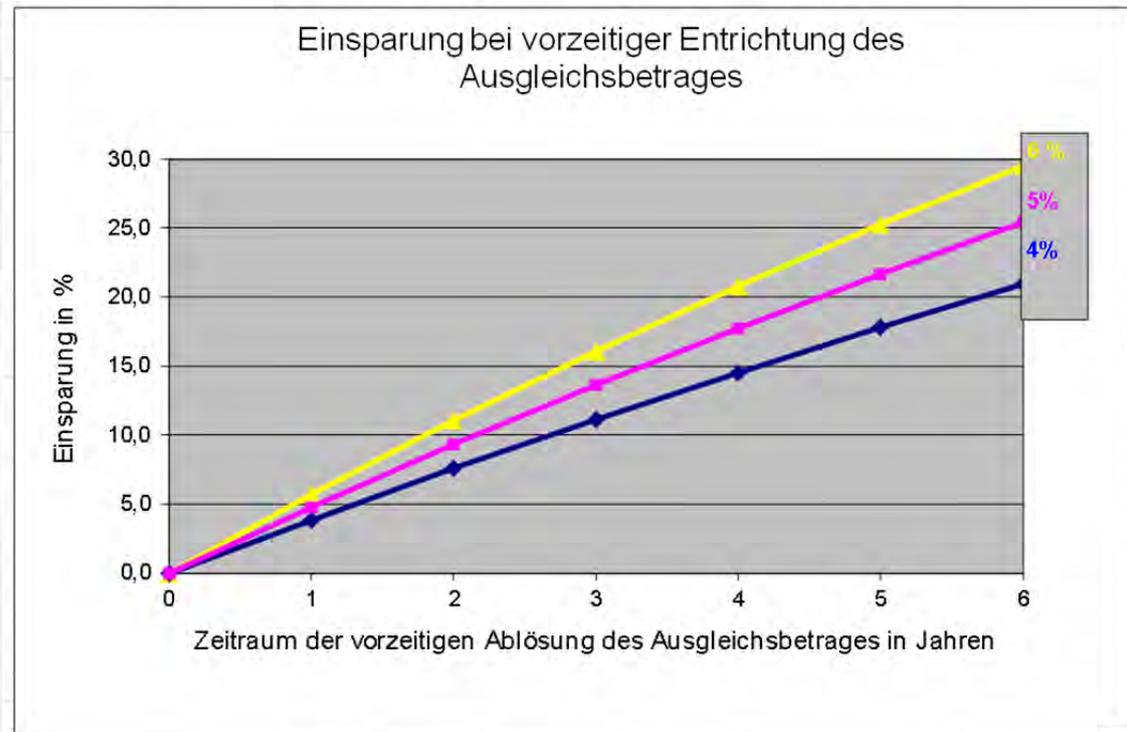
Plausibilitätsprüfung zur zonalen Höhe des Ausgleichsbetrages im Vergleich zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

| | | | | | | |
|--|------------------|-----------------|-------------|----------------|------------------------|-------------|
| Land : | | Sachsen | | | | |
| Ort: | | Beispielshausen | | | | |
| Größe des Sanierungsgebietes | | | | 128.750 | m ² | |
| darunter ausgleichsbetragspflichtige Fläche | | | | 92.583 | m ² | |
| Sanierungszeitraum | | von | 26.06.1991 | bis | 31.12.2015 | |
| geplante Kosten, die der Gemeinde entstehen (kommunaler Miteleistungsanteil) | | | | 2.288.871 | € | |
| | | | | 24,72 | €/m ² | |
| eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand (B5 / B6) (B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen) (B 6: öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche) | | | | 4.208.563 | € | |
| je m² Fläche des Sanierungsgebietes | | | | 45,46 | €/m² | |
| Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge | | | | 187.000 | € | |
| Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5/B6) insgesamt | | | | 4,44 | % | |
| Anteil an den Kosten, die der Gemeinde entstehen | | | | 8,17 | % | |
| Nummerierung der Zonen | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| typische Nutzung nach BauNVO | | M | M | W | GB | GR |
| Bodenwerterhöhung um | % | 11,21 | 12,43 | 11,70 | 11,21 | 12,43 |
| Bodenwerterhöhung | €/m ² | 4,00 | 4,00 | 3,00 | 0,80 | 1,00 |
| durchschnittlicher Ausgleichsbetrag | €/m ² | 3,40 | 3,40 | 2,55 | 0,68 | 0,85 |

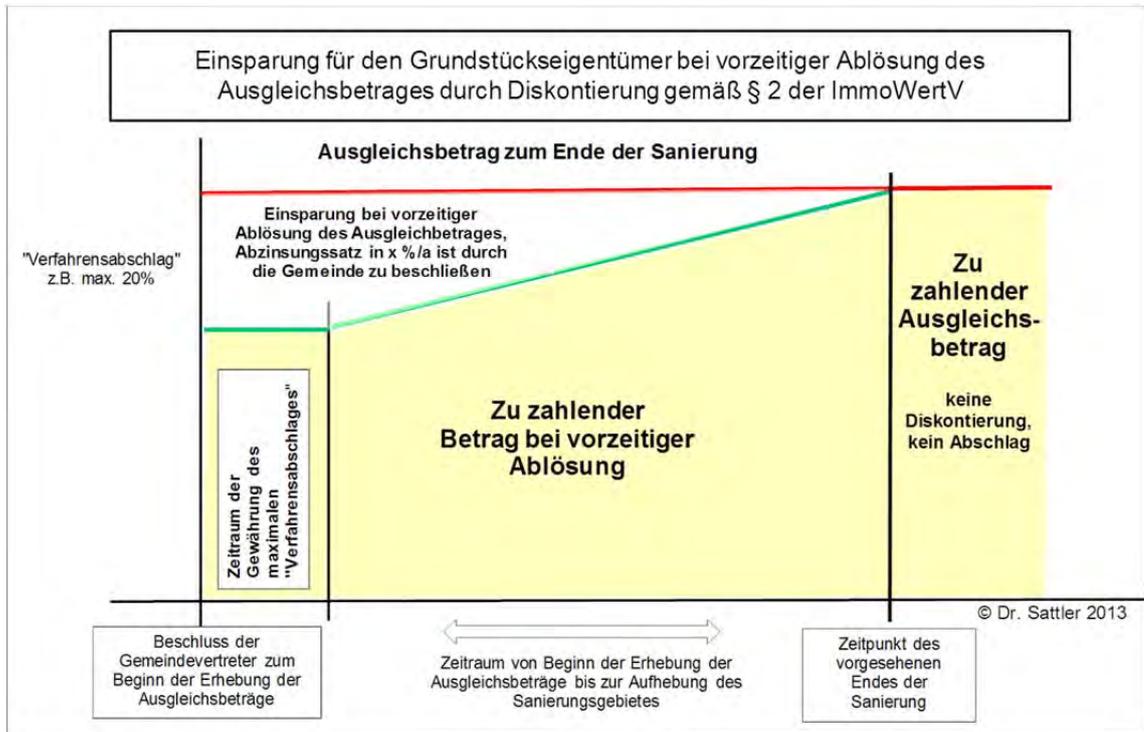
19 Mögliche Höhe des Ausgleichsbetrages

| Einschätzung zur möglichen Höhe des grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrages unter Berücksichtigung vorfristiger Ablösung | | | | | | | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|------|---|-------------|--|---|--|
| | | Gesamtfläche nach der Flurstücksliste davon ausgleichsbetragspflichtig | | | 128.750 m ² 92.583 m ² | | Größe, Vorfrist - und Risikoabschlag Anrechnung | mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages € | mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages €/m ² |
| Zone | Anzahl der Grundstücke | m ² | Wertzuwachs €/m ² € | | | | | | |
| 1 | Geschäftsstraßenbereich | 44 | 16.295,00 | 4,00 | 65.180 | 0,85 | 55.403 | 3,40 | |
| 2 | Wohnbereich/Mischnutzung | 55 | 18.488,00 | 4,00 | 73.952 | 0,85 | 62.859 | 3,40 | |
| 3 | Wohnbereich | 61 | 26.915,00 | 3,00 | 80.745 | 0,85 | 68.633 | 2,55 | |
| 4 | Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland | 3 | 8.832,00 | 0,80 | 7.066 | 0,85 | 6.006 | 0,68 | |
| 5 | Hausgärten / private Grünflächen | 27 | 22.053,00 | 1,00 | 22.053 | 0,85 | 18.745 | 0,85 | |
| 6 | öffentliche Grünanlagen | 17 | 15.365,00 | 0,80 | 12.292 | 0 | 0 | 0,00 | |
| 7 | Parkplatz | 3 | 5.726,00 | 0,76 | 4.367 | 0 | 0 | 0,00 | |
| 8 | Verkehrsflächen | 30 | 15.076,00 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Summe | | | 128.750,00 | | 348.627 | | 186.895 | | |

20 **Einsparung bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages**



oder mit Gleichbehandlung während der Bearbeitungsfrist für die ersten Antragsteller



21 Zonenwertkarte

Wird dem Gutachten jeweils im A3 Format beigelegt