



**Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich des Landkreises  
Marburg-Biedenkopf <sup>1)</sup>**

Geschäftsstelle (Amt für Bodenmanagement Marburg)  
Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg



**W-04-21-2010-MR**

**G U T A C H T E N**

**nach § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 154  
zur Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte  
im Sanierungsgebiet der Stadt Wetter**

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beschlussfassung  
am 11. August 2010 in der Besetzung

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| <i>Vorsitzender</i> | <i>Leitender Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Gerhard Lips</i> |
| <i>Gutachter</i>    | <i>Baurat Dipl.-Ing. Otfried Engelbach</i>                   |
| <i>Gutachter</i>    | <i>Vermessungsdirektor Lothar Dude-Georg</i>                 |
| <i>Gutachter</i>    | <i>Fachdienstleiter Dipl.-Ing. Walter Ruth</i>               |
| <i>Gutachter</i>    | <i>Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Weigel</i>                    |

zum Stichtag 11. August 2010  
die zonalen Anfangs- und Endwerte  
beschlossen

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 58 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt .....</b>                                               | <b>Seite</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Vorbemerkung .....</b>                                            | <b>3</b>     |
| 1.1        | Kurzinformation zur Stadt Wetter (Hessen) .....                      | 3            |
| 1.2        | Allgemeine Vorbemerkungen zum Gutachten .....                        | 3            |
| 1.3        | Chronologie der Sanierung .....                                      | 3            |
| 1.4        | Unterlagen und Informationen .....                                   | 4            |
| 1.5        | Ortsbesichtigung / Beratung / Beschlussfassung .....                 | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                        | <b>5</b>     |
| 2.1        | Flächennutzungsplan .....                                            | 5            |
| 2.2        | Bebauungspläne .....                                                 | 5            |
| 2.3        | Satzung über die Tiefen der Abstandsflächen .....                    | 6            |
| <b>3</b>   | <b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>                                  | <b>7</b>     |
| 3.1        | Allgemeines .....                                                    | 7            |
| 3.2        | Bemessung von Ausgleichsbeträgen .....                               | 7            |
| <b>4</b>   | <b>Bodenwerterhöhung aufgrund der Sanierungsmaßnahme .....</b>       | <b>9</b>     |
| 4.1        | Allgemeines .....                                                    | 9            |
| 4.2        | Regelung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) .....   | 9            |
| 4.3        | Bodenwerterhöhung .....                                              | 9            |
| 4.3.1      | Anfangswert – maßgebliche Qualität .....                             | 10           |
| 4.3.2      | Endwert .....                                                        | 10           |
| <b>5</b>   | <b>Wertermittlung .....</b>                                          | <b>12</b>    |
| 5.1        | Allgemeines .....                                                    | 12           |
| 5.2        | Wertermittlungsmethode .....                                         | 12           |
| <b>6</b>   | <b>Bewertung der Zonen .....</b>                                     | <b>18</b>    |
| 6.1        | Bildung der Zonen .....                                              | 18           |
| 6.2        | Ermittlung der Anfangswerte .....                                    | 18           |
| 6.3        | Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung .....           | 21           |
| <b>7</b>   | <b>Erhebung von Ausgleichsbeträgen .....</b>                         | <b>23</b>    |
| 7.1        | Ablösung des Ausgleichsbetrages .....                                | 24           |
| 7.1.1      | Allgemeines .....                                                    | 24           |
| 7.1.2      | Ermittlung .....                                                     | 24           |
| 7.1.3      | Anrechnung .....                                                     | 24           |
| 7.1.4      | Abzinsung bei vorzeitiger Zahlung .....                              | 24           |
| <b>8</b>   | <b>Zusammenstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte .....</b>      | <b>25</b>    |
| <b>9</b>   | <b>Beurkundung / Übereinstimmung .....</b>                           | <b>26</b>    |
| 9.1        | Beurkundung .....                                                    | 26           |
| 9.2        | Übereinstimmung .....                                                | 26           |
| <b>10</b>  | <b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung - Literatur .....</b> | <b>27</b>    |
| <b>11</b>  | <b>Anlagenverzeichnis .....</b>                                      | <b>29</b>    |

## **1 Vorbemerkung**

### **1.1 Kurzinformation zur Stadt Wetter (Hessen)**

Wetter liegt im hessischen Bergland, ca. 12 km nördlich von Marburg und 17 km südlich von Frankenberg, an der Bundesstraße 252 und an der Bahnstrecke Marburg-Frankenberg.

Die Stadt hat rund 9.600 Einwohner und besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Amönau, Mellnau, Niederwetter, Oberndorf, Oberrospe, Todenhausen, Treisbach, Unterrospe und Warzenbach und hat eine Fläche von ca. 104 km<sup>2</sup>.

Die Stadt besitzt aufgrund ihrer besonderen Bedeutung die Funktion eines Unterzentrums, das zum Mittelzentrum ausgebaut werden soll.

Die Stadt Wetter hat Anfang der 1980er Jahre die für die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt, um die in der Altstadt vorhandenen Mängel und den sich daraus ergebenden Handlungsbedarf zu ermitteln.

Am 10. Dezember 1986 erfolgte der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wetter“. Seit 1987 wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Derzeit befindet sich die Sanierung in der Abschlussphase. Nach Abschluss der förmlichen Sanierung wird die Sanierungssatzung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

### **1.2 Allgemeine Vorbemerkungen zum Gutachten**

Mit Schreiben vom 9. März 2010 hat die Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH den Gutachterausschuss beauftragt, ein Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endwerte im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet der Stadt Wetter nach dem Modell Niedersachsen zu erstellen. Erläuterungen zur Wertermittlungsmethode und zur Eignung dieses Verfahrens siehe Abschnitt 5.2.

### **1.3 Chronologie der Sanierung**

- 2. April 1978 Einleitung der Sanierung durch die Stadt  
Auftrag zur Untersuchung des Sanierungsbedarfs an das Büro „Kommunale Planung, Gesellschaft für Stadtplanung und Kommunalberatung, Frankfurt/M“
- August 1979 Abschluss der Voruntersuchungen, Dokumentation in einem Erläuterungsbericht mit Konzeptentwicklung
- 7. Februar 1980 Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vom Büro Kommunale Planung verfassten Erläuterungsbericht als Rahmenplan
- 1984 Die Stadt beauftragt die Wohnstadt (damals: Hessische Heimstätte) mit der Einleitung der Sanierung
- 1984 – 1985 Fortschreibung der Rahmenplanung in Form eines Berichts zur aktuellen Situation; Darstellung der weiterentwickelten Sanierungsziele; Vorbereitung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

- 25. Februar 1985 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm durch das Hessische Ministerium des Innern
- 1. März 1985 Die Wohnstadt (damals: Hessische Heimstätte) wird Sanierungsträger  
Einrichtung eines Sanierungsbüros im Stadtbauamt
- Oktober 1985 Bürgerversammlung zur Vorstellung der Rahmenplanung, Information zu den Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Sanierung
- 10. Dez. 1986 Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
- 29. August 1987 Sanierungssatzung erlangt Rechtskraft
- seit 1987 Sanierung zahlreicher Gebäude  
Abbruch und Neubau von Gebäuden  
Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen
- 2006 Mittelbewilligung – Förderzeitraum bis 2008
- März 2006 Prüfung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen  
Fortschreibung Rahmenplan
- 2007 Einleitung der Abschlussphase der Sanierung
- 9. März 2010 Antragstellung zur Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte (nach dem Niedersachsenverfahren) an den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf

#### **1.4 Unterlagen und Informationen**

1. Erläuterungsbericht Innenstadterneuerung Wetter 1979
2. Rahmenplan Altstadt - Stadtsanierung Wetter April 2007
3. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wetter“
4. Satzung über die Tiefen der Abstandsflächen
5. Kopie des Flächennutzungsplanes
6. Kopien der Bebauungspläne
7. Liste mit Kosten der Maßnahmen
8. Aktualisierte Daten zu den durchgeführten Maßnahmen, Maßnahmenkarte (Anlage 3) Stand: 21. Juli 2010

#### **1.5 Ortsbesichtigung / Beratung / Beschlussfassung**

Letzte Ortsbesichtigung: 22. Juni 2010

Gutachterausschusssitzungen (Beratungen): 22.06., 10.08. und 11.08.2010

Beschlussfassung (Unterzeichnung des Gutachtens): 11.08.2010

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan sind zu Beginn der Sanierungsmaßnahme die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) mit M dargestellt. Der Bereich Rathaus Kirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung / Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Eine Teilfläche im Bereich Wetschaft / Alter Graben ist im Bebauungsplan Nr. 15 „Alter Graben“ (siehe unten) als Kleingarten ausgewiesen.

### **2.2 Bebauungspläne**

Im Zeitraum der Durchführung der Sanierung wurde für den Bereich des Sanierungsgebietes der Stadt Wetter der Bebauungsplan Nr. 43 „Rübenstein“ rechtswirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Alter Graben“ hat vor Erlass der Sanierungssatzung (Rechtskraft 20. August 1987) am 10.07.1981 Rechtskraft erlangt. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Regelungen dieses Bebauungsplanes nicht als Vorwirkung für die Sanierungsmaßnahme anzuhalten sind. Eine geplante Teiländerung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Alter Graben“ betrifft einen Teilbereich, der im Bebauungsplan als Kleingarten ausgewiesen ist. Für diese Teilfläche, mit der am Wertermittlungsstichtag tatsächlichen Nutzung Parkplatz, war eine Ausweisung als Sondergebiet „Lebensmittel- / Getränkemarkt“ (als nicht überbaubare Fläche), zusammen mit dem nordwestlich angrenzenden Grundstück, geplant.

Für diese Stellplatzanlage im Kleingartengebiet wurde zusammen mit dem Umbau des Gebäudes "Am Untertor 6" am 02.07.2007 die Baugenehmigung erteilt. Für die Stellplatzanlage wurde darin eine Befreiung von der Art der Nutzung erteilt. Die geplante Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird daher, laut Auskunft der Stadt Wetter, nicht weiter verfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Bruchstraße“ hat keine Rechtskraft erlangt.

| B-Plan-Nr. | Bezeichnung  | Rechtskraft                                                     | Art der (baulichen) Nutzung | Bauweise | GRZ      | GFZ       | Anzahl Vollgeschosse |
|------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------|----------|-----------|----------------------|
| 15         | Alter Graben | 10.07.1981                                                      | Kleingarten                 | -        | -        | -         | -                    |
|            |              |                                                                 | Öffentliche Parkfläche      | -        | -        | -         | -                    |
|            |              |                                                                 | WA (allgem. Wohngebiet)     | o        | 0,4      | 0,8       | II                   |
|            |              |                                                                 | MI (Mischgebiet)            | g / o    | 0,4      | 0,8 - 1,1 | II bis IV            |
|            |              |                                                                 | MD (Dorfgebiet)             | o        | 0,4      | 0,8       | II                   |
| 27         | Bruchstraße  | Entwurf<br>keine<br>Rechtskraft<br>Offenlegung<br>4.8.-5.9.1997 | MI (Mischgebiet)            | g / b    | 0,6- 0,9 | 1,2 - 1,8 | I bis III            |
|            |              |                                                                 | MD (Dorfgebiet)             | g        | 0,8      | 1,6       | II bis III           |
| 43         | Rübenstein   | 21.08.1998                                                      | MK (Kerngebiet)             | g        | 1,0      | 3,0       | II bis III           |

Anmerkung: Die vorgenannten Angaben über Art und Maß der Nutzung zum Bebauungsplan Nr. 15 beziehen sich nur auf den Bereich des Sanierungsgebietes (der Bebauungsplan Nr. 15 „Alter Graben“ beinhaltet auch Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebietes).

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Übersicht) sind in der Anlage 4 dargestellt.

Weitere Bebauungspläne liegen für das Sanierungsgebiet nicht vor.

### 2.3 Satzung über die Tiefen der Abstandsflächen

Mit der Satzung über die Tiefen der Abstandsflächen vom 27.10.1998 (Beschluss der Stadtverordnetensammlung) wurden zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und zur Erhaltung der Eigenart des historischen Kernstadtgebietes für den Bereich des förmlich festgestellten Sanierungsgebietes (in Kraft getreten am 29.08.1987) andere als die in § 6 IV-VI, IX HBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen festgelegt.

### 3 Gesetzliche Grundlagen

#### 3.1 Allgemeines

Die Grundlagen zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 136 ff.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen sind wie Entwicklungsmaßnahmen gebietsbezogene Gesamtmaßnahmen. Sie dienen dem Wohle der Allgemeinheit.

Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes 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 oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

#### 3.2 Bemessung von Ausgleichsbeträgen

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfordert den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel, die von der Allgemeinheit durch Besteuerung aufzubringen sind.

Städtebauliche Maßnahmen können erfahrungsgemäß bereits nach Bekanntwerden zu Preissteigerungen für Grundstücke führen, die an solchen Maßnahmen teilnehmen. Damit von der Sanierungsmaßnahme Begünstigte an dem Einsatz öffentlicher Mittel nicht ungerechtfertigt partizipieren, hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zur Finanzierung der Maßnahmen zu entrichten. Dieser Betrag bemisst sich gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) nach der durch die Sanierungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts.

**Die gesetzlichen Regelungen finden sich im § 154 Baugesetzbuch:**

#### ***“§ 154 BauGB - Ausgleichsbetrag des Eigentümers -***

*(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat 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; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.*

(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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) ....(6)“.

## 4 Bodenwerterhöhung aufgrund der Sanierungsmaßnahme

### 4.1 Allgemeines

Nach den §§ 154 ff. BauGB ist die Gemeinde grundsätzlich verpflichtet, für alle in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, Ersatz- und Ergänzungsgebiet gelegenen Grundstücke nach Maßgabe der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung Ausgleichsbeträge zu erheben.

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer im Zeitpunkt der Entstehung des Ausgleichsbetrages.

### 4.2 Regelung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV)

#### Immobilienwertermittlungsverordnung (Auszug)

##### § 16 Abs. 1

*„Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. ....“*

##### § 16 Abs. 4

*„Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“*

##### § 16 Abs. 5

*„Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuches sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.“*

### 4.3 Bodenwerterhöhung

§ 154 Abs. 2 BauGB bestimmt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks als Differenz zwischen zwei Bodenwerten. Diese Bodenwerte (Anfangs- und Endwert) sind unter Zugrundelegung **verschiedener Qualitätsmerkmalen** (wertbeeinflussende Umstände) unabhängig voneinander aber für **denselben Wertermittlungsstichtag** zu bestimmen. Die Anfangs- und Endwerte sind für jedes Grundstück im Sanierungsgebiet besonders zu ermitteln. Es genügt nicht, nur auf die jeweils maßgebenden Qualitätsmerkmale des Gebietes abzustellen. Denn in die Ermittlungen sind auch die wertbeeinflussenden Umstände des einzelnen Grundstücks einzubeziehen. Das ist i.d.R. durch Einzelwertermittlung des Anfangs- und des Endwerts für jedes Grundstück möglich. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass die maßgebenden wertbeeinflussenden Umstände, die bei der Ermittlung des An-

fangs- und Endwerts jeweils zu berücksichtigen sind, für mehrere Grundstücke im Sanierungsgebiet übereinstimmen und für diese Grundstücke insoweit dieselben Bodenwerte je Quadratmeter aufweisen. – In diesem Gutachten werden lediglich die zonalen Anfangs- und Endwerte ermittelt.

#### **4.3.1 Anfangswert – maßgebliche Qualität**

Als Anfangswert ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Als wertbeeinflussende Umstände sind mithin die von der Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung nicht beeinflussten Verhältnisse zugrunde zu legen. Das sind dieselben Verhältnisse, die auch für Wertermittlungen nach § 153 Abs. 1 BauGB maßgebend sind. Bei diesen Wertermittlungen, bei denen es um Entschädigungsleistungen im Sanierungsverfahren geht, sind Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu beachten. Das gilt ebenso für die Ermittlung des Anfangswerts.

Damit die allgemeinen Wertverhältnisse richtig erfasst werden, muss Klarheit über den Stichtag bestehen, für den der Anfangswert zu ermitteln ist. Dafür sind Kaufpreise über unbebaute Grundstücke aus solchen Gebieten heranzuziehen, die in ihrem Charakter mit dem Charakter des Sanierungsgebietes vor der förmlichen Festlegung hinreichend übereinstimmen und die um den Wertermittlungsstichtag beurkundet worden sind. Dabei dürfen die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise nicht durch die Aussicht auf die Sanierung oder ihre Vorbereitung beeinflusst sein.

Gemäß § 16 Immobilienwertverordnung kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Vom Gutachterausschuss wird als Zeitpunkt für die Feststellung der maßgeblichen Qualität der Tag vor Inkrafttreten der Satzung, der **27. August 1987**, angehalten. Vorwirkungen sind vom Gutachterausschuss nicht festgestellt worden.

#### **4.3.2 Endwert**

Zur Ermittlung des Endwertes wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung addiert, die durch das Niedersachsenmodell ermittelt wird (siehe Abschnitt 5.2). Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. Wertbeeinflussende Umstände für die Ermittlung des Endwerts sind dem gemäß die Verhältnisse nach durchgeführter Neuordnung des Sanierungsgebietes. Abzustellen ist dabei auf die gebietstypischen Verhältnisse, die durch strukturelle Verbesserung des Gebietes infolge der durchgeführten Sanierung eingetreten sind. Außerdem sind die wertbeeinflussenden Umstände des einzelnen Grundstücks nach der Neuordnung zu berücksichtigen. Diese Verhältnisse sind auch für die Kaufpreise bei der Grundstücksveräußerung nach § 153 Abs. 4 BauGB zugrunde zu legen. Strukturelle Verbesserungen infolge durchgeführter Sanierung können eingetreten sein durch z.B. günstige Erschließung mit Abschirmung zwischen Wohn- und Gewerbegebieten, Schaffung von Wohnfolge-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie durch Baumaßnahmen, die den Gebietscharakter darüber hinaus positiv beeinflussen. Solche Verbesserungen gegenüber dem Zustand vor der Sanierung bewirken eine höhere Lagewertigkeit der Grundstücke und haben entsprechende Bodenwerterhöhungen zur Folge.

Für die Ermittlung des Endwerts kommt das Verfahren des Preisvergleichs unter Verwendung von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus solchen Gebieten in Betracht, die in ihrem Charakter und den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke mit dem Charakter des Sanierungsgebietes nach durchgeführter rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung hinreichend übereinstimmen.

Die Bodenwerte sind unter Zugrundelegung verschiedener Qualitätsmerkmale unabhängig voneinander für denselben Wertermittlungsstichtag und damit mit denselben Währungsverhältnissen zu bestimmen.

Als Wertermittlungsstichtag zur Feststellung der zonalen Anfangs- und Endwerte wird der **11. August 2010** (Beschluss des Gutachtens) angehalten.

Dabei werden konkret geplante Maßnahmen, auftragsgemäß, bereits als durchgeführt unterstellt (Zone 511 - Fußweg an der Wetschaft). Der Endwert gilt also nur insofern, als die Planung auch tatsächlich im geplanten Umfang realisiert wird.

Der Ausgleichsbetrag, dessen Berechnung dem Entwicklungsträger oder der Gemeinde vorbehalten ist, wird in der Regel dann fällig, wenn das Verfahren abgeschlossen ist oder wenn einzelne Grundstücke aus dem Verfahren entlassen werden sollen. Deshalb besteht insbesondere wegen § 155 (3) BauGB die Notwendigkeit, Anfangs- und Endwertbestimmungen schon (relativ früh) im laufenden Verfahren vorzunehmen. Dies ist immer dann möglich, wenn die Planung erkennen lässt, welche tatsächliche und rechtliche Neuordnung sich im Verfahren bei Durchführung der Planungsvorgaben einstellen wird.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV ist der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit den zu bewertenden Grundstücken hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Liegen nicht genügend geeignete Vergleichspreise vor, kann ein indirektes Vergleichswertverfahren angewandt werden.

### 5.2 Wertermittlungsmethode

Für die Feststellung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten wurden von unterschiedlichen Stellen verschiedene Verfahren entwickelt.

Die Wohnstadt, Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen hat den Gutachterausschuss beauftragt, die sanierungsbedingten zonalen Bodenwertsteigerungen im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet der Stadt Wetter nach dem sogenannten „Niedersachsenverfahren“ zu ermitteln.

In der Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV 6/1985 und 9/1985) haben Erich Kanngieser, Hamburg, und Hermann Bodenstein, Hannover, ein praktisch handhabbares Verfahren zur Ermittlung der Bodenwertsteigerung in Sanierungsverfahren ausführlich vorgestellt.

An dieser Stelle erfolgt nur eine zusammengefasste und verkürzte Darstellung zum Verständnis:

Aus den Untersuchungsergebnissen der Datensammlung ergab sich eine Abhängigkeit zwischen der Bodenwerterhöhung und den städtebaulichen Missständen sowie den durchgeführten Maßnahmen. Einige Jahre später veröffentlichte *Bodenstein* eine Regressionsformel, die aus mehr als 200 Datensätzen abgeschlossener Sanierungen abgeleitet worden war.

Die Bodenwerterhöhung konnte nun aus den drei Eingangswerten

- Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert),
- einer die Missstände repräsentierenden Kennzahl und
- einer die Maßnahmen repräsentierenden Kennzahl

ermittelt werden.

Beim Niedersachsenverfahren gliedert sich die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in mehrere Schritte.

- Im ersten Schritt erfolgt die Qualifizierung der Missstände in zehn abgestuften Klassen (von Klasse 0 z.B. „intakt“ bis Klasse 10 z.B. „baufällig“ (siehe Tabelle 2 Seite 16) für jeweils vier Komplexe (Bebauung, Struktur, Nutzung und Umfeld) und bilden den Klassifikationsrahmen. Aus den Klassenwerten der vier Komplexe erhält man die sogenannte **mittlere Kennzahl Missstände (MI)**. Hierbei werden die Komplexe „Bebauung“ und „Struktur“ als ge-

bietsbezogene Parameter und „Nutzung“ und „Umfeld“ als grundstücksbezogene Parameter verstanden.

- Im zweiten Schritt wird dann für die Maßnahmen (siehe Tabelle 3 Seite 17) in entsprechender Weise die **mittlere Kennzahl Maßnahmen (MA)** ermittelt. Auch hier gibt es dieselben vier Komplexe und zehn Klassen, die von „keine Maßnahmen“ (Klasse 0) bis zu umfassenden Maßnahmen (Klasse 10) gegliedert sind.

Beide Größen, MI und MA bilden die Grundlage zur Bestimmung der Bodenwerterhöhung (in der Regel in Prozent des Anfangswerts). Diese Bodenwertsteigerung kann mit diesen Größen MI und MA anhand der anfangswertspezifischen Tabellen ermittelt werden (siehe Tabelle 1 Seite 15).

Dieses auf statistischen Grundlagen beruhende Verfahren wird seit Jahren auch in Hessen bei vielen Gutachterausschüssen in zahlreichen Sanierungsverfahren zur Ermittlung von Bodenwertsteigerungen angewandt. Die ersten Ableitungen und ersten Daten stammen aus Niedersachsen (daher der Name), wurden aber später durch Erhebungen aus anderen Bundesländern, u. a. Hessen, erweitert.

Dieses Verfahren ist bereits höchstrichterlich anerkannt (OVG Lüneburg: 1 L 46/90, 2 VG A 75/88, 1 L 47/90, 2 A 1/89; VG Gießen: 1 E 3701/99 vom 11.12.2000 und Hess. Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss des 4. Senats 4 UZ 535/01 vom 04.06.2002). Das Niedersachsenverfahren hat nach der Erweiterung um weitere Bundesländer die insgesamt breiteste Datenbasis und kann damit auch in diesen erweiterten Regionen angewendet werden. Dies ist in Rheinland-Pfalz durch eine Untersuchung von Hans-Peter Strotkamp bereits 1988 nachgewiesen worden und fand Aufnahme in der Wertermittlungsliteratur bzw. in Lehrbüchern (Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Lehrbuch, 25. Ergänzungslieferung).

Das Niedersachsenverfahren ist auch in neuerer Zeit weiterentwickelt und optimiert worden (Angaben zu den Veröffentlichungen siehe Abschnitt 10).

Der Gutachterausschuss verwendet für dieses Gutachten die Veröffentlichung in der Zeitschrift „Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Ausgabe 1 und 2 / 2009 - Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008“ von Gerd Ruzyka-Schwob, Marco Jankowski und Siegmur Liebig.

Die Grundlage für die Untersuchung bilden Daten aus den seit 2002 abgerechneten Sanierungsgebieten im Land Niedersachsen. Diese Daten wurden durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen gesammelt, zusammengestellt und für die weitere Analyse aufbereitet.

Die Stichprobe umfasst 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von den Eigentümern akzeptierten Ausgleichsbeträge aus 45 Sanierungsgebieten in 43 Orten Niedersachsens.

Die Stichprobe umfasst folgende Kennzahlen:

- Datensätze: 780, stellvertretend für etwa 16.000 abgerechnete Ausgleichsbeträge in Niedersachsen
- Bodenwerterhöhung in %: 0 bis 107%, im Mittel 9%
- Bodenwerterhöhung in €/m<sup>2</sup>: 0 bis 76 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 13 €/m<sup>2</sup>
- Anfangswert: 31 bis 760 €/m<sup>2</sup>
- Mittelwert der Missstände und Maßnahmen: 0,25 bis 8,5, im Mittel 2,9

- Struktur der Gebiete: überwiegend Innenstädte in Mittelzentren mit gemischter Nutzung, einige Grundzentren, wenige Oberzentren.

Bei der durchgeführten Analyse wurde bei der Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen abweichend vom bisherigen Modell Niedersachsen auch die Einstufung 0 (= keine Missstände oder Maßnahmen) gewählt und bei der Untersuchung 2008 mit berücksichtigt. Bei der Analyse wurden alle Vergleichsfälle mit Missständen oder Maßnahmen von im Mittel 0 aus der Stichprobe entfernt. Zugelassen wurden Datensätze mit einer Einstufung der Missstände und Maßnahmen von im Mittel mindestens 0,25. Das heißt zumindest in einem Kriterium mussten entsprechende Missstände und Maßnahmen mit 1 und einer Bodenwerterhöhung von mindestens 1 €/m<sup>2</sup> eingestuft worden sein.

Anschließend wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Um das Ergebnis zu verbessern wurde diese mehrfach wiederholt und es wurden jeweils die Datensätze mit den größten Residuen entfernt. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass das Modell Niedersachsen nach Bodenstein in seiner Grundform erhalten blieb.

Mit der ermittelten Regressionsfunktion wurden abschließend noch Gebrauchswerte für verschiedene Anfangswerte und Missstände bzw. Maßnahmen berechnet und anwenderfreundlich in Matrixschreibweise dargestellt.

Die Ergebnisse der Analyse 2008 entsprechen weitestgehend denen von Bodenstein aus dem Jahre 1988. Lediglich bei höheren Klassenwerten gibt es Abweichungen. Die Schätzwerte des Modells 2008 liegen in diesen Bereichen bei niedrigen Anfangswerten etwas niedriger, bei höheren Anfangswerten etwas höher. Auch beim Vergleich zu den Analysen von Kanngieser ergeben sich nur bei den höheren Klassifizierungen und höheren Anfangswerten größere Unterschiede. Durch die große Anzahl von Vergleichsfällen wird eine hohe statistische Sicherheit erreicht.

Die Analyse – Modell Niedersachsen 2008 bezieht sich nur auf Vergleichsfälle aus Niedersachsen. Aufgrund der sehr guten Übereinstimmung der ermittelten Daten mit den bisherigen Analysen, die auch in Hessen bestätigt und angehalten wurden, ist eine Anwendung der neuen Analyse mit hinreichender Sicherheit gegeben. Die Forderung des § 15 ImmoWertV, Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, ist erfüllt.

Das Modell Niedersachsen 2008 ist damit grundsätzlich geeignet, sanierungsbedingte Werterhöhungen in der Stadt Wetter zu ermitteln.

Soweit die prozentualen Bodenwertsteigerungen außerhalb der in der Matrix angegebenen Wertebereiche liegen, wird nicht extrapoliert sondern es wird der benachbarte (niedrige) Wert angehalten. Soweit dies zutrifft, ist dies in der Matrix farbig gekennzeichnet (rote Schrift, gelb hinterlegt – siehe nachfolgende Tabelle).

Literaturhinweis Tabelle 1

Zeitschrift: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NaVKV) Nr. 1 und 2 / 2009

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 6 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
|                              | 1 | 2 | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

Tabelle 1 – Matrix bis 100 €/m<sup>2</sup> Anfangswert – berechnet mit 60 €/m<sup>2</sup>

Die Bezeichnungen für den Klassifikationsrahmen der Missstände und Maßnahmen wurde ebenfalls überarbeitet und ist in den nachfolgenden Tabellen 2 und 3 dargestellt. Sie bilden die Orientierungsgrundlage zur Einordnung in die 10 Klassen je Komplex für die Missstände und Maßnahmen.

| <b>Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände</b> |                                                                                                                                 |                                                                         |                                                                                           |                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Komplex<br/>Klasse</b>                                  | <b>Bebauung</b>                                                                                                                 | <b>Struktur -<br/>Eigentumsverhältnisse,<br/>innere Erschließung</b>    | <b>Nutzung -<br/>Verdichtung,<br/>Gemengelage</b>                                         | <b>Umfeld - Verkehr,<br/>Infrastruktur</b>                                                                |
| 0                                                          | intakt                                                                                                                          | günstig                                                                 | funktionsgerecht                                                                          | gut                                                                                                       |
| 1                                                          | überwiegend intakt                                                                                                              | überwiegend günstig                                                     | überwiegend funktionsgerecht                                                              | überwiegend gut                                                                                           |
| 2                                                          | geringe / kleine Mängel                                                                                                         | vorhandene Erschließung in<br>Teilen ergänzungsbedürftig                | geringe Beeinträchtigungen                                                                | in Teilen<br>verbesserungsbedürftig                                                                       |
| 3                                                          | mehrere einzelne Mängel                                                                                                         | Zugänglichkeit der<br>Grundstücke ungünstig                             | geringe Beeinträchtigungen<br>und störende bauliche<br>Nebenanlagen                       | einige<br>Infrastruktureinrichtungen<br>fehlen                                                            |
| 4                                                          | gering instandsetzungs- und<br>modernisierungsbedürftig                                                                         | unzweckmäßig                                                            | Gemengelage mit geringen<br>Beeinträchtigungen                                            | Verkehrssituation<br>verbesserungsbedürftig                                                               |
| 5                                                          | instandsetzungs- und<br>modernisierungsbedürftig                                                                                | Grundstückszuschnitt<br>ungünstig                                       | hohe Verdichtung oder nicht<br>ausreichende bauliche<br>Nutzung                           | Infrastruktur insgesamt<br>ergänzungsbedürftig                                                            |
| 6                                                          | im Wesentlichen<br>instandsetzungs- und<br>modernisierungsbedürftig                                                             | Erschließungssituation<br>unzureichend                                  | übermäßige Verdichtung                                                                    | Verkehrsanbindungen<br>mangelhaft,<br>Parkmöglichkeiten nicht in<br>ausreichendem Umfang                  |
| 7                                                          | grundlegend instandsetzungs-<br>und modernisierungsbedürftig                                                                    | stark zersplitterte<br>Grundstücksstruktur                              | störende Gemengelage                                                                      | Behinderungen durch den<br>Verkehr, Infrastruktur<br>unzureichend                                         |
| 8                                                          | grundlegend instandsetzungs-<br>und sanierungsbedürftig<br>(zeitgemäße Wohn- und<br>Arbeitsverhältnisse nicht<br>gewährleistet) | Erschließungs- wie Ver- und<br>Entsorgungseinrichtungen<br>unzureichend | hohe Verdichtung und<br>störende Gemengelage,<br>Beeinträchtigung durch<br>Altbausubstanz | keine Parkmöglichkeiten,<br>fließender Verkehr überlastet,<br>Infrastruktur im Prinzip nicht<br>vorhanden |
| 9                                                          | sehr starker Sanierungsbedarf<br>(gesunde Wohn- und<br>Arbeitsverhältnisse nicht<br>gewährleistet)                              | mangelhafte Gesamtsituation                                             | übermäßige Verdichtung und<br>störende Gemengelage                                        | ungenügende<br>Gesamtsituation                                                                            |
| 10                                                         | baufällig                                                                                                                       | unzumutbare Gesamtsituation                                             | unzumutbare Verhältnisse                                                                  | keine funktionsgerechte<br>Ausstattung                                                                    |

Tabelle 2

| <b>Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen</b> |                                                                                              |                                                                      |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Komplex<br/>Klasse</b>                                 | <b>Bebauung</b>                                                                              | <b>Struktur -<br/>Eigentumsverhältnisse,<br/>innere Erschließung</b> | <b>Nutzung -<br/>Verdichtung,<br/>Gemengelage</b>                                                                                                                               | <b>Umfeld - Verkehr,<br/>Infrastruktur</b>                                                                                                                            |
| 0                                                         | keine Maßnahmen                                                                              | keine Maßnahmen                                                      | keine Maßnahmen                                                                                                                                                                 | keine Maßnahmen                                                                                                                                                       |
| 1                                                         | einzelne Maßnahmen                                                                           | einzelne Maßnahmen                                                   | einzelne Maßnahmen<br>bezogen auf einzelne<br>Grundstücke                                                                                                                       | einzelne, kleinere<br>Maßnahmen                                                                                                                                       |
| 2                                                         | gezielte Behebung der Mängel                                                                 | gezielte Ergänzung<br>vorhandener<br>Erschließungsanlagen            | einzelne Maßnahmen<br>bezogen auf mehrere<br>zusammenhängende<br>Grundstücke                                                                                                    | einzelne Ergänzungen                                                                                                                                                  |
| 3                                                         | einzelne Modernisierungs-<br>und Instandsetzungs-<br>maßnahmen                               | Verbesserung der<br>Zugänglichkeit von<br>Grundstücken               | einzelne Maßnahmen<br>bezogen auf mehrere<br>zusammenhängende<br>Grundstücke und Beseitigung<br>störender baulicher<br>Nebenanlagen                                             | gezielte Ergänzung der<br>Infrastruktur                                                                                                                               |
| 4                                                         | einfache Modernisierung und<br>Instandsetzung                                                | Verbesserung der<br>Erschließungssituation                           | mehrere Maßnahmen<br>bezogen auf die<br>Gemengelage                                                                                                                             | Ausbau von Rad- und<br>Fußwegen, Verbesserung für<br>den ruhenden Verkehr                                                                                             |
| 5                                                         | mittlere Modernisierung und<br>Instandsetzung                                                | Flächentausch, vereinfachte<br>Umlegung                              | Veränderung des Maßes der<br>baulichen Nutzung                                                                                                                                  | Ergänzung und Verbesserung<br>der Infrastruktur                                                                                                                       |
| 6                                                         | umfassende Modernisierung<br>und Instandsetzung                                              | Ergänzung der<br>Erschließungsanlagen                                | Entkernung                                                                                                                                                                      | Erweiterung des öff.<br>Verkehrsnetzes und<br>Verbesserung der<br>Anschlussmöglichkeiten für<br>den Individualverkehr,<br>Schaffung von weiteren<br>Parkmöglichkeiten |
| 7                                                         | durchgreifende<br>Modernisierung und<br>Instandsetzung                                       | Neuaufteilung (Umlegung)                                             | Maßnahmen zu Beseitigung<br>oder Verringerung von<br>Emissionen                                                                                                                 | Umlenkung des fließenden<br>Verkehrs, Ausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                                                   |
| 8                                                         | durchgreifende<br>Instandsetzung und Sanierung<br>sowie Neubebauung einzelner<br>Grundstücke | durchgreifende Maßnahmen                                             | Veränderung hinsichtlich Art<br>und Maß d. baulichen Nutzung<br>und Maßnahmen zur<br>Beseitigung oder Verringerung<br>von Emissionen, Freilegung<br>von Grundstücken, Begrünung | Schaffung von Parkplätzen,<br>Parkhäusern,<br>Verkehrsumleitungen,<br>Ausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                   |
| 9                                                         | überwiegend Neubebauung<br>oder aufwändige Sanierung                                         | grundlegende<br>Umstrukturierung (Umlegung)                          | Veränderung hinsichtlich Art<br>und Maß d. baulichen Nutzung<br>und Umsetzung von Betrieben                                                                                     | Anlage verkehrsberuhigter<br>Zonen, auch Fußgänger-<br>zonen und Ausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                        |
| 10                                                        | Neubebauung                                                                                  | umfassende Neuordnung und<br>Erschließung (Umlegung)                 | umfassende Umnutzung                                                                                                                                                            | umfassende Verbesserung<br>der Verkehrssituation und<br>Neuausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                              |

Tabelle 3

## **6 Bewertung der Zonen**

### **6.1 Bildung der Zonen**

Bei Anwendung des Niedersachsenverfahrens ist es in der Regel erforderlich, dass das Wertniveau des zonalen Bodenanfangswerts vor Beginn der Sanierungsmaßnahme (ohne Sanierungseinfluss oder Einfluss auf die Aussicht auf Sanierung) bestimmt wird. Dies ist für das Sanierungsverfahren Wetter bereits frühzeitig erfolgt. Hierbei wurden die zonalen Bodenrichtwerte als Anfangswerte festgestellt und in der Folge vom Gutachterausschuss aufgrund der außerhalb des Sanierungsgebietes festgestellten Bodenpreisentwicklung, letztmalig zum 01.01.2010, fortgeschrieben (siehe Abschnitt 6.2).

Aufgrund der Beratungen hat der Gutachterausschuss die Notwendigkeit gesehen, einige Abgrenzungen von Zonen wegen des Abweichens in ihren wertbestimmenden Merkmalen neu zu gliedern.

### **6.2 Ermittlung der Anfangswerte**

Wie im Abschnitt 6.1 bereits dargelegt, wurden die Bodenanfangswerte im Rahmen der Ermittlung der Bodenrichtwerte ermittelt. Aufgrund der vorgenommenen Anpassung der Zonenabgrenzungen ergeben sich auch teilweise geänderte Anfangswerte (alte und neue Zonennummern siehe Tabelle 4). Hinsichtlich der preislichen Entwicklung seit dem 01.01.2010 (Stichtag der letzten Fortschreibung der Anfangswerte) ist keine Anpassung zu berücksichtigen.

Ein Teilbereich der Bodenrichtwertzone 906 wird der Zone 502 „Marktplatz“ zugeordnet. Der verbleibende Teil der Zone „Am Berg“ (neu: 506) wird wertmäßig 10% niedriger als der bisherige Bodenrichtwert (Anfangswert) der Zone 906 eingeschätzt und gerundet auf 48 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

Bei näherer Betrachtungsweise der maßgebenden wertbestimmenden Merkmale der Zone 513 (bisher: Bodenrichtwertzone 913) hat sich herausgestellt, dass eine Orientierung an den Zonenwerten der Zonen 502 (65 €/m<sup>2</sup>), 507 (55 €/m<sup>2</sup>) und 508 (46 €/m<sup>2</sup>) gegeben ist. Der Mittelwert liegt bei rund 55 €/m<sup>2</sup> und wird als Anfangswert für die Zone 502 festgestellt.

Die Zone 905 (alt) weist hinsichtlich Lage, Nutzung, Grundstücksgröße und Struktur erhebliche Unterschiede auf. Für den größten Teil der Zone (neu: 505) wird der bisherige Bodenanfangswert in Höhe von 67 €/m<sup>2</sup> beibehalten. Aus der bisherigen Zone 905 wurde der nördliche Bereich, Zone 514 „Gänseberg“ und der südliche Bereich, Zone 515 „Klosterberg – südwestlich“ herausgetrennt. Für Zone 514 wird auf den bisherigen Wert (alt Zone 905) in Höhe von 67 €/m<sup>2</sup> aufgrund der Lage, Nutzung und Struktur ein Abschlag in Höhe von 15% angesetzt und der Anfangswert gerundet auf 57 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Die maßgeblichen wertbestimmenden Merkmale der Zone 515 sind nochmals schlechter zu beurteilen, sodass ein Abschlag in Höhe von 20% auf den Ursprungswert berücksichtigt wird. Der Anfangswert der Zone 515 ergibt sich gerundet mit 54 €/m<sup>2</sup>.

Für einen Teilbereich der bisherigen Zone 903 „Alter Graben“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 eine Fläche als „Kleingarten“ ausgewiesen. Für diese Kleingartenfläche wurde bisher kein Bodenanfangswert ermittelt. Wegen der unterschiedlichen Entwicklung hinsichtlich des Endwertes werden die Zonen 516 und 517 neu gebildet.

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist am 13. Juli 1981 (vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes) rechtsverbindlich geworden. Der Aufstellungsbeschluss datiert vom 13. September 1979. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses im September 1979 wird keine „Vorwirkung“ gesehen.

Der Bereich der Zonen 516 und 517 ist im Plan Nr. 9 „Nutzungskonzept“ des Erläuterungsberichts aus dem Jahr 1979 als „Grünfläche, Kleingärten“, dargestellt.

Im Rahmenplan „Nutzungen“, Stand April 2004, ist der Bereich der Zone 516 hinsichtlich der Nutzung mit „Öffentliche Freiräume“ und der Bereich der Zone 507 mit „Private Freiräume / Gärten“ dargestellt. Laut dem vorgenannten Rahmenplan „Nutzungen“ ist für den Bereich der Zone 516 zusätzlich „Bereichsentwicklung / Nutzungskonzept“ dargestellt.

Im Rahmenplan Nutzungen, Stand April 2007, ist der Bereich der Zone 516 hinsichtlich der Nutzung mit „Bereichsentwicklung / Nutzungskonzept“ dargestellt. Diese Fläche liegt, laut Plandarstellung, im Entwicklungsbereich „Neue Mitte“.

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan ist der Entwicklungszustand (die Grundstücksqualität) hinsichtlich des Anfangswertes als „Kleingarten“ festzustellen.

Für Gartenlandflächen gibt es in der Stadt Wetter nur wenige Vergleichspreise. Diese 4 Vergleichsfälle liegen im Außenbereich mit der Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“. Die Kaufpreise liegen zwischen 5,32 €/m<sup>2</sup> und 6,26 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 5,68 €/m<sup>2</sup>, zwei Kaufpreise aus 2010 im Mittel bei 5,52 €/m<sup>2</sup>, sodass der Vergleichswert für diese Gartenlandflächen zum Wertermittlungsstichtag mit 5,52 €/m<sup>2</sup> angehalten werden kann. Hinsichtlich der Nutzbarkeit bestehen allerdings erhebliche Unterschiede. Die vorgenannten Vergleichswerte liegen im Außenbereich, Darstellung im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“. Der Grundstückszuschnitt der Vergleichgrundstücke ist sehr ungünstig (ca. 50 m x 8 m). Die zu bewertenden Kleingartenflächen sind äußerst zentral gelegen und haben eine gute Grundstücksform.

Der Faktor der landwirtschaftlichen Flächen zur Gartenlandfläche kann, aufgrund von Auswertungen der Kaufpreissammlung mit 2 bis 5 angesetzt werden. Da die Vergleichswerte allerdings auch bereits als Gartenland genutzt werden, ist ein Ansatz im „eher unteren Bereich“ (2 bis 3) gerechtfertigt. Ausgehend vom Vergleichswert in Höhe von 5,52 €/m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert zwischen 11,04 €/m<sup>2</sup> und 16,56 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert aus diesem Bereich ergibt sich mit 13,80 €/m<sup>2</sup> und wird als Anfangswert für die Zonen 516 und 517 gerundet auf 14,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ein Kaufpreis in Höhe von 14,55 €/m<sup>2</sup> (in vergleichbarer Lage) ist ggf. durch besondere Umstände beeinflusst und kann nur bedingt zum Vergleich herangezogen werden.

Die Angaben zu den Bodenrichtwerten, Stichtag 01.01.2010, und den Anfangswerten, Stichtag 11.08.2010, sind in der nachfolgenden Tabelle 4 zusammengestellt.

| <b>Bezeichnung der Zone</b>       | <b>Zonen<br/>Nr.<br/>BRW</b> | <b>BRW<br/>01.01.10<br/>(€/m²)</b> | <b>Zonen Nr.<br/>AW / EW</b> | <b>AW<br/>11.08.10<br/>(€/m²)</b> | <b>(typische)<br/>Flächengröße<br/>(m²)</b> | <b>Art der<br/>Nutzung<br/>(AW)</b> |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| Mönchtor                          | 900                          | 55                                 | 500                          | 55                                | 300                                         | MH                                  |
| Fuhrstraße / Bruchstraße          | 901                          | 64                                 | 501                          | 64                                | 125                                         | MH                                  |
| Marktplatz                        | 902                          | 65                                 | 502                          | 65                                | 350                                         | MH                                  |
| nordwestliche Fuhrstraße          | 903                          | 65                                 | 503                          | 65                                | 300                                         | MH                                  |
| Römerplatz / Rübenstein           | 904                          | 60                                 | 504                          | 60                                | 400                                         | MH                                  |
| Klosterberg / Kirche              | 905                          | 67                                 | 505                          | 67                                | 1.100                                       | W                                   |
| Am Berg                           | 906                          | 53                                 | 506                          | 48                                | 1.200                                       | W                                   |
| Hospitalstraße / A. d. Stadtmauer | 907                          | 55                                 | 507                          | 55                                | 200                                         | W                                   |
| mittlere Fuhrstraße               | 908                          | 46                                 | 508                          | 46                                | 100                                         | W                                   |
| Schulstraße / Am Bruch            | 909                          | 48                                 | 509                          | 48                                | 1.200                                       | W                                   |
| Alter Graben                      | 910                          | 57                                 | 510                          | 57                                | 600                                         | W                                   |
| Bahnhofstraße                     | 911                          | 58                                 | 511                          | 58                                | 700                                         | W                                   |
| Bruchstraße / Schulstraße         | 912                          | 52                                 | 512                          | 52                                | 100                                         | W                                   |
| Fuhrstraße / Marktplatz           | 913                          | 46                                 | 513                          | 55                                | 200                                         | W                                   |
| Gänseberg                         | 907                          | 67                                 | 514                          | 57                                | 200                                         | W                                   |
| Klosterberg (südwestlich)         | 907                          | 67                                 | 515                          | 54                                | 200                                         | W                                   |
| Kleingarten / Parkplatz           | 903                          | -                                  | 516                          | 14                                | 850                                         | Kleingarten                         |
| Kleingarten                       | 903                          | -                                  | 517                          | 14                                | 550                                         | Kleingarten                         |

Tabelle 4

Die Zonenabgrenzungen wurden tlw. geändert  
 Zone 903 wurde geteilt; neu: Zonen 503, 516 und 517  
 Zone 905 wurde geteilt; neu: Zonen 505, 514 und 515

BRW = Bodenrichtwert  
 AW = Anfangswert  
 EW = Endwert  
 MH = Mischgebiet Handel  
 W = Wohnbaufläche

### 6.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Bei der Einzelbewertung der Zonen (Anlage 1) sind Missstände und Maßnahmen in der Regel bezogen auf die jeweilige Zone angegeben. Für die Zuordnung zu den Klassen (1 bis 10) werden allerdings, soweit für die zu bewertende Zone wertrelevant, auch die angrenzenden Zonen mit berücksichtigt.

- Die Komplexe „Bebauung“ und „Umfeld“ sind gebietsbezogen zu beurteilen. Sie bilden somit einen Mittelwert für die gesamte Zone.
- Die Komplexe „Struktur“ und „Nutzung“ sind grundstücksbezogen. Sie können im Einzelfall grundstücksbezogen variieren. Bezüglich der zonalen Bewertung werden aber auch diese Merkmale für ein durchschnittliches zonales Grundstück beurteilt.

Die Einstufung bezieht sich insofern insgesamt auf ein zonentypisches Grundstück. Soweit für das (jeweilige) Einzelgrundstück andere Eigenschaften gelten, ist dies (ggf.), z. B. bei der Erörterung mit dem Eigentümer, sachgerecht zu berücksichtigen.

Für die zonalen Anfangs- und Endwerte der Baugrundstücke wird unterstellt, dass sie als baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei hinsichtlich § 127 Abs. 2 BauGB einzustufen sind.

Für Grundstücke, die in ihrem Entwicklungszustand bzw. ihrer Nutzbarkeit rechtlich hiervon abweichen, ist dies bei der Bewertung der Einzelgrundstücke angemessen zu berücksichtigen. Für den Bereich der im Bebauungsplan Nr. 15 als Kleingarten ausgewiesen ist, wurden zwei Zonen gebildet, erstens die Zone 516 für den Bereich der im Anfangswert als Kleingarten und im Endwert als Bauland einzustufen ist und zweitens die Zone 517 - Anfangs- und Endwert Kleingarten.

Die Bewertung der Einzelgrundstücke ist auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

In der nachstehenden Tabelle 5 sind die zonalen Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungsstichtag 11. August 2010, die Mittelwerte der Missstände- und Maßnahmenklassen sowie die zonalen Bodenwertsteigerungen zusammenfassend dargestellt.

Die Einzelbewertung der Zonen ist aus der Anlage 1 zu diesem Gutachten zu ersehen.

| <b>Zone<br/>Nr.</b> | <b>Bezeichnung</b>                | <b>AW<br/>(€/m²)</b> | <b>mittlere<br/>Kenn-<br/>zahl MI</b> | <b>mittlere<br/>Kenn-<br/>zahl MA</b> | <b>BW-St.<br/>(%)</b> | <b>BW-St.<br/>(€/m²)</b> | <b>EW<br/>(€/m²)</b> |
|---------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| 500                 | Mönchtor                          | 55                   | 2,38                                  | 0,75                                  | 4,0%                  | 2,2                      | 57,2                 |
| 501                 | Fuhrstraße / Bruchstraße          | 64                   | 4,75                                  | 4,00                                  | 18,3%                 | 11,7                     | 75,7                 |
| 502                 | Marktplatz                        | 65                   | 3,50                                  | 3,00                                  | 11,5%                 | 7,5                      | 72,5                 |
| 503                 | nordwestliche Fuhrstraße          | 65                   | 3,00                                  | 1,25                                  | 6,5%                  | 4,2                      | 69,2                 |
| 504                 | Römerplatz / Rübenstein           | 60                   | 4,25                                  | 3,00                                  | 13,5%                 | 8,1                      | 68,1                 |
| 505                 | Klosterberg / Kirche              | 67                   | 3,00                                  | 1,75                                  | 7,5%                  | 5,0                      | 72,0                 |
| 506                 | Am Berg                           | 48                   | 6,00                                  | 4,75                                  | 27,5%                 | 13,2                     | 61,2                 |
| 507                 | Hospitalstraße / A. d. Stadtmauer | 55                   | 3,25                                  | 1,25                                  | 6,6%                  | 3,7                      | 58,7                 |
| 508                 | mittlere Fuhrstraße               | 46                   | 3,75                                  | 1,00                                  | 6,0%                  | 2,8                      | 48,8                 |
| 509                 | Schulstraße / Am Bruch            | 48                   | 5,25                                  | 4,50                                  | 22,6%                 | 10,9                     | 58,9                 |
| 510                 | Alter Graben                      | 57                   | 1,25                                  | 0,50                                  | 2,1%                  | 1,2                      | 58,2                 |
| 511                 | Bahnhofstraße                     | 58                   | 3,75                                  | 0,50                                  | 3,0%                  | 1,7                      | 59,7                 |
| 512                 | Bruchstraße / Schulstraße         | 52                   | 4,00                                  | 1,75                                  | 9,0%                  | 4,7                      | 56,7                 |
| 513                 | Fuhrstraße / Marktplatz           | 55                   | 4,00                                  | 1,25                                  | 7,0%                  | 3,9                      | 58,9                 |
| 514                 | Gänseberg                         | 57                   | 3,00                                  | 1,50                                  | 7,0%                  | 4,0                      | 61,0                 |
| 515                 | Klosterberg (südwestlich)         | 54                   | 3,00                                  | 1,00                                  | 6,0%                  | 3,2                      | 57,2                 |
| 516                 | Kleingarten / Parkplatz           | 14                   | -                                     | -                                     | 395%                  | 55,2                     | 69,2                 |
| 517                 | Kleingarten                       | 14                   | -                                     | -                                     | 0,0%                  | 0,0                      | 14,0                 |

Tabelle 5

AW = Anfangswert  
 BW-St. = Bodenwertsteigerung (auf eine Dezimalstelle gerundet)  
 EW = Endwert

## 7 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Wie oben bereits beschrieben, ist die Gemeinde nach den §§ 154 ff. BauGB grundsätzlich verpflichtet, für **alle** in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke Ausgleichsbeträge zu erheben. Die Ausgleichsbeträge sind nach § 154 Abs. 4 BauGB nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Sie kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie die nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben.

Von der Ausgleichsbetragerhebung ausgenommen sind lediglich

1. die in einem Umlegungsverfahren nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB neu geordneten Grundstücke (§ 155 Abs. 2 BauGB),
2. Grundstücke, für die nach Maßgabe des § 154 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB der Ausgleichsbetrag im Verlaufe des Sanierungsverfahrens abgelöst wurde (einschließlich der Fälle der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages).

Das Baugesetzbuch nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind, grundsätzlich nicht von der Ausgleichsbetragspflicht aus. Bleibenden Gemeinbedarfsflächen kann jedoch meist kein Verkehrswert beigemessen werden. Für diese Grundstücke ist in der Regel kein Ausgleichsbetrag zu erheben. Unter „bleibenden“ Gemeinbedarfsflächen sind Flächen zu verstehen, die einer gewinnorientierten privatwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen sind.

Darüber hinaus **kann** die Gemeinde nach § 155 Abs. 3 bis 5 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen.

§ 155 Abs. 3 BauGB hat folgende Fassung:

*“(3) Die Gemeinde kann für das förmliche festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn*

- 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und*
- 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.*

*Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.*

*(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.*

*(5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.”*

## **7.1 Ablösung des Ausgleichsbetrages**

### **7.1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3 S. 2 BauGB).

### **7.1.2 Ermittlung**

Der Ablösungsbetrag bezieht sich auf die sanierungsbedingten Bodenwertunterschiede, wie sie sich nach Abschluss der Sanierung ergeben werden.

### **7.1.3 Anrechnung**

Bei der Ablösung werden die Anrechnungen nach § 155 Abs. 1 BauGB berücksichtigt. Das gilt insbesondere für Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat. Anzurechnen sind danach Veränderungen der Qualitäten, die sich auf den Bodenwert auswirken und die der Eigentümer selbst durch eigene Aufwendungen bewirkt hat.

*Anrechnungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.*

### **7.1.4 Abzinsung bei vorzeitiger Zahlung**

Durch die Ablösung zahlt der Grundstückseigentümer einen möglichen zukünftigen Ausgleichsbetrag vorzeitig. Der ermittelte Ausgleichsbetrag kann daher auf den (frühest möglichen) regulären Erhebungszeitpunkt abgezinst werden.

## 8 Zusammenstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte

| <b>Zone Nr.</b> | <b>Bezeichnung der Zone</b>       | <b>AW<br/>(€/m²)</b> | <b>EW<br/>(€/m²)</b> |
|-----------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 500             | Mönchtor                          | 55                   | 57,2                 |
| 501             | Fuhrstraße / Bruchstraße          | 64                   | 75,7                 |
| 502             | Marktplatz                        | 65                   | 72,5                 |
| 503             | nordwestliche Fuhrstraße          | 65                   | 69,2                 |
| 504             | Römerplatz / Rübenstein           | 60                   | 68,1                 |
| 505             | Klosterberg / Kirche              | 67                   | 72,0                 |
| 506             | Am Berg                           | 48                   | 61,2                 |
| 507             | Hospitalstraße / A. d. Stadtmauer | 55                   | 58,7                 |
| 508             | mittlere Fuhrstraße               | 46                   | 48,8                 |
| 509             | Schulstraße / Am Bruch            | 48                   | 58,9                 |
| 510             | Alter Graben                      | 57                   | 58,2                 |
| 511             | Bahnhofstraße                     | 58                   | 59,7                 |
| 512             | Bruchstraße / Schulstraße         | 52                   | 56,7                 |
| 513             | Fuhrstraße / Marktplatz           | 55                   | 58,9                 |
| 514             | Gänseberg                         | 57                   | 61,0                 |
| 515             | Klosterberg (südwestlich)         | 54                   | 57,2                 |
| 516             | Kleingarten / Parkplatz           | 14                   | 69,2                 |
| 517             | Kleingarten                       | 14                   | 14,0                 |

Tabelle 6

### **Anmerkung:**

Die Bodenwertsteigerung ist in der vorstehenden Tabelle mit einer Dezimalstelle angegeben. In der Anlage 2, Karte der Bodenanfangs- und Bodenendwerte, erfolgt die Angabe auf einen Euro gerundet.

Denkmalbedingte Wertbeeinflussungen sind bei der zonalen Bewertung nicht berücksichtigt. Sie müssen ggf. bei der Einzelbewertung der Grundstücke beachtet werden.

## 9 Beurkundung / Übereinstimmung

### 9.1 Beurkundung

Die zonalen Bodenanfangs- und Bodenendwerte wurden aufgrund der abschließenden Sitzung des Gutachterausschusses am 11. August 2010

festgesetzt.

Marburg, den 11. August 2010

gez. Lips  
Vorsitzender

gez. Engelbach  
Gutachter

gez. Ruth  
Gutachter

gez. Dude-Georg  
Gutachter

gez. Weigel  
Gutachter

### 9.2 Übereinstimmung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Marburg, den 9. September 2010

**Gutachterausschuss für den Bereich  
des Landkreises Marburg-Biedenkopf  
- Geschäftsstelle -  
Amt für Bodenmanagement Marburg**

Im Auftrag



Bürger-Sonntag  
(Bürger-Sonntag)

## 10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung - Literatur

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639 ff)

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909) in der geltenden Fassung

### **Einschlägige Bewertungsliteratur:**

#### **Gerardy / Möckel / Troff:**

Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Olzog-Verlag

#### **Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen,**

Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH

#### **Kleiber / Simon**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

#### **Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV)**

Prof. Dr. E. Kanngieser, H. Bodenstein

Sanierungsbedingte Werterhöhungen

Nr. 6/1985 S. 233 - 242

Teil 1: Gebietsklassifikation

Nr. 9/1985 S. 410 – 416

Teil 2: Empirische Bestimmung

Prof. Dr. E. Kanngieser, H. Bodenstein

Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen

Nr. 10/1986 S. 445 - 451

**Zeitschrift für Bewertungssachverständige**

WertermittlungsForum Aktuell (WFA); Hrsg. Wertermittlungsforum

**Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)**

Luchterhand-Fachverlag

*Veröffentlichungen:*

*Erich Kanngieser, Hamburg*

*Walter Schur, Magdeburg*

*GuG 2/2004 – Kollokationsmodelle sanierungsbedingter Werterhöhungen  
des Bewertungsinformationssystem (BIS) Hamburg*

*und*

*GuG 5/2005 – Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung  
Bewertungsinformationssystem (BIS) Hamburg*

*GuG 6/2009 – Optimierung des Bewertungssystems MSW Hamburg – Abschnitt 4 –  
Optimierte Modellierung im BIS Hamburg  
Von Erich Kanngieser, Hamburg, Walter Schuhr, Magdeburg und Reinhold Joh-  
rendt, Hamburg*

**Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
(NaVKV), Ausgabe 1 und 2 /2009**

*Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008  
Von Gerd Ruzyzka-Schwob, Marco Jankowski und Siegmur Liebig*

## **11 Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 - Einzelbewertung der Zonen

Anlage 2 - Karte der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet der Stadt Wetter, Stichtag 11. August 2010 (auf einen Euro gerundet)

Anlage 3 - Maßnahmenkarte, Stand 21. Juli 2010

Anlage 4 - Übersicht über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne

## **1 Einzelbewertung der Zonen**

Im Rahmenplan und den Fortschreibungen sind die Ziele der Sanierung angegeben und nachfolgend den Bereichen „Allgemeine Beschreibung“ sowie den **Komplexen** Bebauung, Struktur, Nutzung und Umfeld zugeordnet.

### **1.1 Allgemeine Beschreibung**

- Wohnen und Arbeiten in der Altstadt soll attraktiver werden
- Begrenzung des Mietpreinsniveaus
- Stärkung der Wohnnutzung und des Regenerationsbereichs
- Hilfen bei der Umsetzung von Bewohnern und Betrieben
- Erhaltung der historischen Altstadt
- Verbesserung der materiellen und sozialen Infrastruktur

### **1.2 Bebauung (gebietsbezogen)**

(Umgebungsbebauung, nicht die des einzelnen Grundstücks)

- Fassadengestaltung
- Gestalterische Verbesserung an Gebäuden
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes
- Verbesserung von Wohnraum und Arbeitsstätten
- Baulückenschließung, Ersatzbebauung

### **1.3 Struktur (grundstücksbezogen)**

- Verbesserung der Grundstückerschließung (innere Erschließung)
- Erneuerung der Ver- und Entsorgung in Teilbereichen
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen in Teilbereichen
- Grundlegende Umstrukturierung (z. B. Umlegung)

### **1.4 Nutzung (grundstücksbezogen)**

- Beseitigung störender Nebenanlagen
- Aus- und Umbau untergenutzter Gebäude
- Abbruch überkommener Bausubstanz
- Beseitigung bzw. Reduzierung von Immissionen
- Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Umsetzung von Betrieben
- Umfassende Umnutzung

### **1.5 Umfeld (gebietsbezogen)**

- Gezielte Ergänzung der Infrastruktur
- Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr
- Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
- Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes
- Gestaltung öffentlicher Frei- und Verkehrsflächen
- Schaffung von öffentlichen und privaten Stellplätzen
- Schaffung verkehrsberuhigter Zonen
- Erneuerung und/oder Verbesserung der Erschließungsanlagen

## 1.6 Allgemeine Erläuterungen zur Bewertung der Zonen

Die Zuordnung zu den Klassen in der Bewertung der zonalen Grundstücke erfolgt jeweils gebietsbezogen. Hierbei werden auch die hier wirksamen wertrelevanten Einflüsse angrenzender Zonen mit berücksichtigt. Die Komplexe Bebauung und Umfeld sind als „gebietsbezogene“ Merkmale eingestuft, die Komplexe Struktur und Nutzung als „grundstücksbezogene“ Tatbestände. Die nachfolgenden Bewertungen beziehen sich allerdings für alle Komplexe auf ein gebietstypisches „Richtwertgrundstück“.

Bei einer Aussage über die durchschnittliche Werterhöhung eines bestimmten Gebietes wird, wie bei der Bodenrichtwertermittlung, von dem gebietstypischen Grundstück auszugehen sein. Variabel sind insoweit für die Bewertung eines einzelnen Grundstücks nur die Merkmale der Komplexe Struktur und Nutzung.

Das in der Literatur veröffentlichte Niedersachsenverfahren stellt Bodenwertsteigerungen erst ab einem Mittelwert der Maßnahmenklasse von mindestens 1,0 dar (siehe nachfolgende Matrix). Bei den Zwischenwerten wird die Bodenwertsteigerung zwischen dem letzten dargestellten Wert und Null interpoliert.

|                              |   |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|----|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |    |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |    |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |    | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |    |
|                              | 3 | 6  | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5  | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4  | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |    |    |    |    |    |    |
|                              | 1 | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  |

Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen  
(Wertsteigerungen in % des Anfangswertes) für Anfangswerte  
bis 100 €/m<sup>2</sup> (gerechnet mit 60 €/m<sup>2</sup>)

Der Bodenendwert wird in der Anlage 2 (Karte der Anfangs- und Endwerte) auf einen Euro gerundet angegeben.

## 1.7 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

| Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände |                                                                                                                                 |                                                                         |                                                                                           |                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Komplex<br>Klasse                                   | Bebauung                                                                                                                        | Struktur -<br>Eigentumsverhältnisse,<br>innere Erschließung             | Nutzung -<br>Verdichtung,<br>Gemengelage                                                  | Umfeld - Verkehr,<br>Infrastruktur                                                                        |
| 0                                                   | intakt                                                                                                                          | günstig                                                                 | funktionsgerecht                                                                          | gut                                                                                                       |
| 1                                                   | überwiegend intakt                                                                                                              | überwiegend günstig                                                     | überwiegend funktionsgerecht                                                              | überwiegend gut                                                                                           |
| 2                                                   | geringe / kleine Mängel                                                                                                         | vorhandene Erschließung in<br>Teilen ergänzungsbedürftig                | geringe Beeinträchtigungen                                                                | in Teilen<br>verbesserungsbedürftig                                                                       |
| 3                                                   | mehrere einzelne Mängel                                                                                                         | Zugänglichkeit der<br>Grundstücke ungünstig                             | geringe Beeinträchtigungen<br>und störende bauliche<br>Nebenanlagen                       | einige<br>Infrastruktureinrichtungen<br>fehlen                                                            |
| 4                                                   | gering instandsetzungs- und<br>modernisierungsbedürftig                                                                         | unzweckmäßig                                                            | Gemengelage mit geringen<br>Beeinträchtigungen                                            | Verkehrssituation<br>verbesserungsbedürftig                                                               |
| 5                                                   | instandsetzungs- und<br>modernisierungsbedürftig                                                                                | Grundstückszuschnitt<br>ungünstig                                       | hohe Verdichtung oder nicht<br>ausreichende bauliche<br>Nutzung                           | Infrastruktur insgesamt<br>ergänzungsbedürftig                                                            |
| 6                                                   | im Wesentlichen<br>instandsetzungs- und<br>modernisierungsbedürftig                                                             | Erschließungssituation<br>unzureichend                                  | übermäßige Verdichtung                                                                    | Verkehrsanbindungen<br>mangelhaft,<br>Parkmöglichkeiten nicht in<br>ausreichendem Umfang                  |
| 7                                                   | grundlegend instandsetzungs-<br>und modernisierungsbedürftig                                                                    | stark zersplitterte<br>Grundstücksstruktur                              | störende Gemengelage                                                                      | Behinderungen durch den<br>Verkehr, Infrastruktur<br>unzureichend                                         |
| 8                                                   | grundlegend instandsetzungs-<br>und sanierungsbedürftig<br>(zeitgemäße Wohn- und<br>Arbeitsverhältnisse nicht<br>gewährleistet) | Erschließungs- wie Ver- und<br>Entsorgungseinrichtungen<br>unzureichend | hohe Verdichtung und<br>störende Gemengelage,<br>Beeinträchtigung durch<br>Altbausubstanz | keine Parkmöglichkeiten,<br>fließender Verkehr überlastet,<br>Infrastruktur im Prinzip nicht<br>vorhanden |
| 9                                                   | sehr starker Sanierungsbedarf<br>(gesunde Wohn- und<br>Arbeitsverhältnisse nicht<br>gewährleistet)                              | mangelhafte Gesamtsituation                                             | übermäßige Verdichtung und<br>störende Gemengelage                                        | ungenügende<br>Gesamtsituation                                                                            |
| 10                                                  | baufällig                                                                                                                       | unzumutbare Gesamtsituation                                             | unzumutbare Verhältnisse                                                                  | keine funktionsgerechte<br>Ausstattung                                                                    |

## 1.8 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

| Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen |                                                                                              |                                                             |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Komplex<br>Klasse                                  | Bebauung                                                                                     | Struktur -<br>Eigentumsverhältnisse,<br>innere Erschließung | Nutzung -<br>Verdichtung,<br>Gemengelage                                                                                                                                        | Umfeld - Verkehr,<br>Infrastruktur                                                                                                                                    |
| 0                                                  | keine Maßnahmen                                                                              | keine Maßnahmen                                             | keine Maßnahmen                                                                                                                                                                 | keine Maßnahmen                                                                                                                                                       |
| 1                                                  | einzelne Maßnahmen                                                                           | einzelne Maßnahmen                                          | einzelne Maßnahmen<br>bezogen auf einzelne<br>Grundstücke                                                                                                                       | einzelne, kleinere<br>Maßnahmen                                                                                                                                       |
| 2                                                  | gezielte Behebung der Mängel                                                                 | gezielte Ergänzung<br>vorhandener<br>Erschließungsanlagen   | einzelne Maßnahmen<br>bezogen auf mehrere<br>zusammenhängende<br>Grundstücke                                                                                                    | einzelne Ergänzungen                                                                                                                                                  |
| 3                                                  | einzelne Modernisierungs-<br>und Instandsetzungs-<br>maßnahmen                               | Verbesserung der<br>Zugänglichkeit von<br>Grundstücken      | einzelne Maßnahmen<br>bezogen auf mehrere<br>zusammenhängende<br>Grundstücke und Beseitigung<br>störender baulicher<br>Nebenanlagen                                             | gezielte Ergänzung der<br>Infrastruktur                                                                                                                               |
| 4                                                  | einfache Modernisierung und<br>Instandsetzung                                                | Verbesserung der<br>Erschließungssituation                  | mehrere Maßnahmen<br>bezogen auf die<br>Gemengelage                                                                                                                             | Ausbau von Rad- und<br>Fußwegen, Verbesserung für<br>den ruhenden Verkehr                                                                                             |
| 5                                                  | mittlere Modernisierung und<br>Instandsetzung                                                | Flächentausch, vereinfachte<br>Umlegung                     | Veränderung des Maßes der<br>baulichen Nutzung                                                                                                                                  | Ergänzung und Verbesserung<br>der Infrastruktur                                                                                                                       |
| 6                                                  | umfassende Modernisierung<br>und Instandsetzung                                              | Ergänzung der<br>Erschließungsanlagen                       | Entkernung                                                                                                                                                                      | Erweiterung des öff.<br>Verkehrsnetzes und<br>Verbesserung der<br>Anschlussmöglichkeiten für<br>den Individualverkehr,<br>Schaffung von weiteren<br>Parkmöglichkeiten |
| 7                                                  | durchgreifende<br>Modernisierung und<br>Instandsetzung                                       | Neuaufteilung (Umlegung)                                    | Maßnahmen zu Beseitigung<br>oder Verringerung von<br>Emissionen                                                                                                                 | Umlenkung des fließenden<br>Verkehrs, Ausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                                                   |
| 8                                                  | durchgreifende<br>Instandsetzung und Sanierung<br>sowie Neubebauung einzelner<br>Grundstücke | durchgreifende Maßnahmen                                    | Veränderung hinsichtlich Art<br>und Maß d. baulichen Nutzung<br>und Maßnahmen zur<br>Beseitigung oder Verringerung<br>von Emissionen, Freilegung<br>von Grundstücken, Begrünung | Schaffung von Parkplätzen,<br>Parkhäusern,<br>Verkehrsumleitungen,<br>Ausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                   |
| 9                                                  | überwiegend Neubebauung<br>oder aufwändige Sanierung                                         | grundlegende<br>Umstrukturierung (Umlegung)                 | Veränderung hinsichtlich Art<br>und Maß d. baulichen Nutzung<br>und Umsetzung von Betrieben                                                                                     | Anlage verkehrsberuhigter<br>Zonen, auch Fußgänger-<br>zonen und Ausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                        |
| 10                                                 | Neubebauung                                                                                  | umfassende Neuordnung und<br>Erschließung (Umlegung)        | umfassende Umnutzung                                                                                                                                                            | umfassende Verbesserung<br>der Verkehrssituation und<br>Neuausstattung mit<br>Infrastruktureinrichtungen                                                              |

## **2 Bewertung der zonalen Grundstückswerte**

In nahezu allen Bereichen des Sanierungsgebietes herrscht eine enge Altstadtbebauung vor, die zur Erhaltung des Stadtbildes, weitgehend unverändert bleiben soll.

Hinsichtlich der Bebauung werden nachfolgend im Allgemeinen nur Gebäude aufgelistet, die mäßig oder schlecht erhalten sind bzw. bei denen mittlerer oder hoher Sanierungsbedarf besteht.

Soweit Angaben zu Erschließungsmaßnahmen, öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc. (einschließlich Ausbau) angegeben sind, bezieht sich diese auf den Komplex Umfeld (äußere Erschließung). Die innere Erschließung des einzelnen Grundstücks ist dem Komplex Struktur (grundstücksbezogen) zugeordnet.

Die nachfolgenden Zusammenstellungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Erläuterungsbericht Innenstadt Wetter aus dem Jahr 1979 sowie dem (fortgeschrieben) Rahmenplan aus 2007. Die Angaben zu den durchgeführten Maßnahmen beziehen sich auf den Stand April 2010 (Plan der durchgeführten Maßnahmen). Soweit bei der Auflistung der Missstände bzw. notwendigen Maßnahmen keine unterschiedliche Zuordnung hinsichtlich des Erläuterungsberichts 1979 bzw. des Rahmenplanes 2007 erfolgte, haben sich keine Änderungen bezüglich der „Einschätzung“ in Bezug auf den Erläuterungsbericht aus dem Jahr 1979 ergeben.

Die Unterlagen wurden dem Gutachterausschuss von der Stadt Wetter und dem Sanierungsträger zur Verfügung gestellt. Soweit erforderlich wurden weitere Auskünfte (mündlich oder schriftlich) eingeholt.

Missstände aus dem Erläuterungsbericht aus 1979 (Überblick)

- kleinteilige Struktur
- Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude
- mäßig oder schlecht erhaltene Gebäude
- verwahrloste Hinterhofsituationen
- tlw. Neuordnung erforderlich
- Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen (Ausbau)

### **2.1 Bauliche Nutzbarkeit**

Soweit keine Bebauungspläne bestehen, richtet sich die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der „Satzung über die Tiefen der Abstandsflächen“. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in der Anlage 4 dargestellt.

## **2.2 Zone 500 - Mönchtor**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 300 m<sup>2</sup>:

Die Grundstücke Mönchtor 10 und 12 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15 „Alter Graben“; Festsetzungen: Mischgebiet (MI), zulässig sind zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 – Geschossflächenzahl 0,8 – geschlossene Bauweise. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind hinsichtlich der Bodenwerterhöhung aufgrund der Sanierungsmaßnahme nicht wertrelevant.

### **2.2.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Mönchtor 8 – Hauptgebäude leichte Mängel, Nebengebäude mäßig erhalten

Mönchtor 9 – Hauptgebäude leichte Mängel, Anbau Neubau, hintere Nebengebäude schlecht erhalten

Mönchtor 10 – mäßig erhalten

Mönchtor 13 – Fassadengestaltung Haupt- und Nebengebäude leichte Mängel

Bereichsmaßnahme: Verkehrsverbesserung Erschließungsanlage

##### Rahmenplan 2007

Mönchtor 8 – Haupt- und Nebengebäude hoher Sanierungsbedarf; Hauptgebäude Kulturdenkmal

Mönchtor 9 – Hauptgebäude mittlerer Sanierungsbedarf, hinteres Nebengebäude leichter Sanierungsbedarf

Mönchtor 10 – Hauptgebäude – hoher Sanierungsbedarf – Kulturdenkmal – Abriss als Maßnahme vorgesehen

Mönchtor 13 – Haupt- und Nebengebäude mittlerer Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Zugänglichkeit der Grundstücke überwiegend günstig (für den Altstadtbereich)

#### ***Nutzung***

Geringe Beeinträchtigungen und teilweise störende Nebenanlagen.

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig; Verkehrssituation teilweise verbesserungsbedürftig

### **2.2.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Umfeld***

Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen (Ausbau) der Straßen „Mönchtor“ und „Alter Graben“;

Verbesserung der Verkehrssituation durch die Straße „Am Untertor“ vor Beginn der Sanierungsmaßnahme (keine Vorwirkung).

## 2.2.3 Komplex und Klasse – Zone 500 - Mönchtor

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                                                                | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig - der Zustand der Gebäude insgesamt hat sich seit Beginn der Maßnahme eher verschlechtert | 3,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | überwiegend günstig                                                                                                                            | 1,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | geringe Beeinträchtigungen, tlw. störende bauliche Nebenanlagen                                                                                | 2,50                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Erschließungsanlagen in Teilen erneuerungsbedürftig                                                                                            | 3,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 500                                                                                                 |                                                                                                                                                | 2,38                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                      | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                       | 0,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                       | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen                       | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen | 3,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 500                                                                                                |                                                      | 0,75                        |

## 2.2.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 500 - Mönchtor

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 |   | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 3,00 | 0    |      | 6    |    |
| 2,38 | 0,00 | 4,03 | 5,38 |    |
| 2,00 | 0    |      | 5    |    |
|      | 0,00 | 0,75 | 1,00 | Ma |

### Zone 500

Bodenanfangswert (€/m<sup>2</sup>) 55,00  
 Bodenwertsteigerung (%) 4,03%

Bodenwertsteigerung (€/m<sup>2</sup>) 2,22  
 Bodenendwert (€/m<sup>2</sup>) 57,22

Bodenwert auf einen Euro gerundet 57,00  
 (nur für Kartendarstellung)

## **2.3 Zone 501 - Fuhrstraße / Bruchstraße**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 125 m<sup>2</sup>

### **2.3.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Fuhrstraße 20 – Hauptgebäude mäßig erhalten, hinterer Anbau schlecht erhalten

Fuhrstraße 22 – Hauptgebäude leichte Mängel, hinterer Anbau schlecht erhalten

Fuhrstraße 24 bis 36 – leichte Mängel bis mäßig erhalten

Fuhrstraße 38 Neubau

Bereich zwischen Fuhrstraße und Bruchstraße meist mäßig oder schlecht erhaltene Gebäude

##### Rahmenplan 2007

Fuhrstraße 14 – leichter Sanierungsbedarf – Nutzungskonzept entwickeln

Fuhrstraße 16 – Haupt- und Nebengebäude hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 18 – hinterer Anbau mittlerer Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Grundstücksstruktur und Zugänglichkeit teilweise unzureichend

#### ***Nutzung***

Teilweise Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, tlw. verwaiste Hinterhofsituation, kleine Gebäude, enge Bebauung mit störenden baulichen Nebenanlagen (tlw. Gemeingelände)

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen und Parkplatzsituation verbesserungsbedürftig

### **2.3.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Fuhrstraße 20, 22, 24, 26 und 32 und im Bereich zwischen Fuhrstraße und Bruchstraße

Beseitigung von baulichen Anlagen (Gebäuden)

Fuhrstraße 24, 26 und 32 Ersatzbauten

Fuhrstraße 28, 34 und 36 Modernisierung

Bruchstraße 5 und 6 Modernisierung

#### ***Struktur***

Neuordnung der hinteren Grundstücksbereiche

#### ***Nutzung***

Abbruch überkommener Bausubstanz

#### ***Umfeld***

Erneuerung der Erschließung „Bruchstraße“ einschließlich Parkplatz „Bruchstraße“, Verbesserung der hinteren Erschließung

### 2.3.3 Komplex und Klasse – Zone 501 - Fuhrstraße / Bruchstraße

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                         | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                           | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | Grundstücksstruktur und Zugänglichkeit teilweise unzweckmäßig           | 3,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | störende bauliche Nebenanlagen, tlw. hohe Verdichtung, tlw. Gemengelage | 6,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Erschließung und Parkplatzsituation verbesserungsbedürftig              | 5,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 501                                                                                                 |                                                                         | 4,75                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                       | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | insgesamt mittlere Modernisierung, Instandsetzung und Neubebauung                     | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | teilweise Verbesserung der (rückwärtigen) Erschließung                                | 3,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage                                         | 4,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | gezielte Ergänzung der Infrastruktur einschließlich der Schaffung weiterer Parkplätze | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 501                                                                                                |                                                                                       | 4,00                        |

### 2.3.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 501 - Fuhrstraße / Bruchstraße

|                              |   |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|----|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |    |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |    |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |    | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |    |
|                              | 3 | 6  | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5  | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4  | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |    |    |    |    |    |    |

|      |       |       |       |    |
|------|-------|-------|-------|----|
| MI   |       |       |       |    |
| 5,00 | 19    |       | 19    |    |
| 4,75 | 18,25 | 18,25 | 18,25 |    |
| 4,00 | 16    |       | 16    |    |
|      | 4,00  | 4,00  | 4,00  | Ma |

#### Zone 501

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> )    | 64,00  |
| Bodenwertsteigerung (%)                 | 18,25% |
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> ) | 11,68  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )        | 75,68  |

Bodenwert auf einen Euro gerundet  
(nur für Kartendarstellung) 76,00

## **2.4 Zone 502 - Marktplatz**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 350 m<sup>2</sup>

### **2.4.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Marktplatz 1, Rathaus, sowie die Hauptgebäude Marktplatz 9, 10 und 11 wurden als gut erhalten eingestuft; hintere Anbauten leichte Mängel bis mäßig erhalten

Bereich zwischen Rathaus und Obertor 3 mäßig erhaltene Gebäude

Neuordnung im angrenzenden Bereich „Am Berg“

##### Rahmenplan 2007

Marktplatz 10 und 11 – Hauptgebäude und Anbauten hoher Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Neuordnung im Bereich des Rathauses

#### ***Nutzung***

Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

### **2.4.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Marktplatz 1, Rathaus und Sparkasse Modernisierung und Neubau (Ersatz- und Neubau, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) - siehe auch Komplex Nutzung

Obertor 3 – Modernisierung

Marktplatz 7 – Modernisierung

Marktplatz 8 – Modernisierung

Marktplatz 9 – Modernisierung

#### ***Struktur***

Einzelne Maßnahmen im Bereich Marktplatz

#### ***Nutzung***

Abbruch überkommener Bausubstanz im Bereich Neubau Rathaus

#### ***Umfeld***

Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlage „Marktplatz“ und der Gehwege. Umfangreiche Neuordnung durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubauten im Bereich der angrenzenden Zone 506 „Am Berg“ durch einen privaten Investor

**2.4.3 Komplex und Klasse – Zone 502 - Marktplatz**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                             | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig               | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | (innere) Grundstückerschließung teilweise ungünstig         | 2,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | geringe Beeinträchtigung und störende bauliche Nebenanlagen | 3,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig           | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 502                                                                                                 |                                                             | 3,50                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                               | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | mittlere Modernisierung und Instandsetzung                                                    | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | einzelne Maßnahmen im Bereich Marktplatz                                                      | 1,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | teilweise Verbesserung der Nutzung, tlw. Beseitigung baulicher Anlagen (Bereich Rathausanbau) | 2,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Ergänzung und Verbesserung der Erschließungsanlagen (Marktplatz und Gehwege)                  | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 502                                                                                                |                                                                                               | 3,00                        |

#### 2.4.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 502 - Marktplatz

|                              |   |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|----|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |    |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |    |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |    | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |    |
|                              | 3 | 6  | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5  | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4  | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |    |    |    |    |    |    |

|      |       |       |       |    |
|------|-------|-------|-------|----|
| MI   |       |       |       |    |
| 4,00 | 13    |       | 13    |    |
| 3,50 | 11,50 | 11,50 | 11,50 |    |
| 3,00 | 10    |       | 10    |    |
|      | 3,00  | 3,00  | 3,00  | Ma |

##### Zone 502

Bodenanfangswert (€/m<sup>2</sup>) 65,00  
 Bodenwertsteigerung (%) 11,50%

Bodenwertsteigerung (€/m<sup>2</sup>) 7,48  
 Bodenendwert (€/m<sup>2</sup>) 72,48

Bodenwert auf einen Euro gerundet 72,00  
 (nur für Kartendarstellung)

## **2.5 Zone 503 - nordwestliche Fuhrstraße**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 300 m<sup>2</sup>

Eine Teilfläche der Zone 503 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Alter Graben“ einschließlich der 1. Änderung; Ausweisung im Bebauungsplan: Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD) und Parkplatz.

### **2.5.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Die Hauptgebäude außer Fuhrstraße 45 sind als Neubauten bzw. gut erhalten bezeichnet. Im Bereich „Alter Graben“ sind Nebengebäude als mäßig erhalten dargestellt.

##### Rahmenplan 2007

Fuhrstraße 31 und 33 – Objekte mit leichtem Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 35, 37 und 39 – Objekte mit mittlerem Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 43 – hintere Anbauten mit hohem Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Kleingliedrige Struktur

#### ***Nutzung***

gemischte Baufläche (Flächennutzungsplan), Nutzungskonzept „Fuhrstraße“ Ecke „Am Untertor“ entwickeln

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

### **2.5.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Fuhrstraße 41 – hinterer Anbau Modernisierung

Fuhrstraße 49 – Modernisierung

Am Untertor 2 – Modernisierung

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Umfeld***

Teilbereiche „Alter Graben“, „Am Untertor“ und „Fuhrstraße“ Erschließungsmaßnahmen

Parkplatz „Am Untertor“

#### ***Sonstiges***

Umfangreiche Modernisierungen, Ersatz- und Neubauten sowie Verbesserung der Parkplatzsituation in der angrenzenden Zone 501 „Fuhrstraße“ / „Bruchstraße“

### 2.5.3 Komplex und Klasse – Zone 503 - nordwestliche Fuhrstraße

| Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen |                                                                          | Bewertung<br>Klasse |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                               | einzelne Mängel, teilweise Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig | 3,00                |
| <b>Struktur</b>                                                                                                               | teilweise ungünstig                                                      | 2,00                |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                | geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich                             | 3,00                |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                 | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig                        | 4,00                |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 503                                                                                         |                                                                          | 3,00                |

| Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen |                                                                                                                   | Bewertung<br>Klasse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                             | teilweise Modernisierung und Instandsetzung einschließlich umfangreicher Neubebauung in der angrenzenden Zone 506 | 3,00                |
| <b>Struktur</b>                                                                                                             | keine wertrelevanten Maßnahmen                                                                                    | 0,00                |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                              | keine wertrelevanten Maßnahmen (Straßenanbindung "Am Untertor" vor Beginn der Sanierungsmaßnahme)                 | 0,00                |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                               | geringe Ergänzung der Infrastruktur und Erweiterung der Parkflächen in Zone 501                                   | 2,00                |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 503                                                                                        |                                                                                                                   | 1,25                |

## 2.5.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 503 - nordwestliche Fuhrstraße

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 |   | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 3,00 | 6    |      | 8    |    |
| 3,00 | 6,00 | 6,50 | 8,00 |    |
| 3,00 | 6    |      | 8    |    |
|      | 1,00 | 1,25 | 2,00 | Ma |

### Zone 503

Bodenanfangswert (€/m<sup>2</sup>) 65,00  
 Bodenwertsteigerung (%) 6,50%

Bodenwertsteigerung (€/m<sup>2</sup>) 4,23  
 Bodenendwert (€/m<sup>2</sup>) 69,23

Bodenwert auf einen Euro gerundet 69,00  
 (nur für Kartendarstellung)

## **2.6 Zone 504 - Römerplatz / Rübenstein**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 400 m<sup>2</sup>

Die Zone 504, Bereich zwischen „Mönchtor“ – „Rübenstein“ – „An der Stadtmauer“ liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Rübenstein“ – Kerngebiet (MK).

### **2.6.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Erläuterungsbericht 1979

Mönchtor 2 – Gebäude schlecht erhalten

An der Stadtmauer 2 – Nebengebäude im Bereich „Rübenstein“ schlecht erhalten

Rahmenplan 2007

Römerplatz 5 – Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Erläuterungsbericht 1979

Im Plan Nr. 12, Durchführungskonzept, ist für einen Teilbereich „Rübenstein“ Neuordnung, Grundstückserwerb und Freiflächengestaltung vorgeschlagen

Rahmenplan 2007

Im Bereich Rübenstein Entwicklungsbereich – u. a. Freiraum vorgesehen

#### ***Nutzung***

Mischnutzung – Gewerbe- und Wohnnutzung – für Geschäftsnutzung teilweise ungünstig, kleingliedrige Grundstücks- und Gebäudestruktur

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

### **2.6.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Römerplatz 3 und 4 – Modernisierung

Mönchtor 1-3 – Modernisierung

Mönchtor 2 – Modernisierung

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

Abbruch von Gebäuden im Bereich Rübenstein

Ein Teilbereich der Zone 504 ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt (B-Plan Nr. 43). Hieraus resultiert bisher keine positive Wertwirkung. Es hat sich keine Geschäftslage „gebildet“. Zum Zeitpunkt der Besichtigung (22. Juli 2010) bestand teilweise Leerstand.

#### ***Umfeld***

Erneuerung der Erschließungsanlagen „An der Stadtmauer“ / „Rübenstein“ / „Mönchtor“

### 2.6.3 Komplex und Klasse – Zone 504 - Römerplatz / Rübenstein

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                   | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig     | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | teilweise unzweckmäßig                            | 4,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | teilweise Gemengelage mit Beeinträchtigungen      | 4,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 504                                                                                                 |                                                   | 4,25                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | (mittlere) Modernisierung und Instandsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | der Bereich der Zone 504 ist zu Beginn der Sanierungsmaßnahme als gemischte Baufläche einzustufen; im Nutzungskonzept, Plan 9 des Erläuterungsberichts 1979 wurde der Bereich zur Nutzung als Besonderes Wohngebiet bzw. Mischgebiet eingestuft; ausgewiesen wurde im Bebauungsplan Nr. 43 "Rübenstein" Kerngebiet (MK); eine Nutzungsverbesserung hat sich durch die Beseitigung baulicher Nebenanlagen ergeben | 3,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Verbesserung der Infrastruktur durch Erneuerung der Erschließungsanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 504                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3,00                        |

## 2.6.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 504 - Römerplatz / Rübenstein

|                              |   |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|----|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |    |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |    |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |    | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |    |
|                              | 3 | 6  | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5  | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4  | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |    |    |    |    |    |    |

|      |       |       |       |    |
|------|-------|-------|-------|----|
| MI   |       |       |       |    |
| 5,00 | 15    |       | 15    |    |
| 4,25 | 13,50 | 13,50 | 13,50 |    |
| 4,00 | 13    |       | 13    |    |
|      | 3,00  | 3,00  | 3,00  | Ma |

### Zone 504

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bodenanfangswert (€/m²) | 60,00  |
| Bodenwertsteigerung (%) | 13,50% |

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m²) | 8,10  |
| Bodenendwert (€/m²)        | 68,10 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 68,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.7 Zone 505 - Klosterberg / Kirche**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 1.100 m<sup>2</sup>

### **2.7.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Schulstraße 18 – Hauptgebäude gut erhalten, Nebengebäude mäßig erhalten

Schulstraße 20 – Nebengebäude tlw. mäßig erhalten

Klosterberg 11 – mäßig erhalten

##### Rahmenplan 2007

Schulstraße 18 – Hauptgebäude mit hohem Sanierungsbedarf, Nebengebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf

Schulstraße 20 – Hauptgebäude mäßiger Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

In Teilbereichen sehr kleingliedrige Grundstücke, die die Nutzbarkeit stark einschränken.

#### ***Nutzung***

Durch eine relativ hohe Verdichtung teilweise nicht funktionsgerecht.

#### ***Umfeld***

Rahmenplan 2007: Wiederherstellung der historischen Fußwegeverbindungen von der Straße „Am Bruch“ zur Kirche

### **2.7.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Klosterberg 1 – Modernisierung

Klosterberg 11 – Modernisierung

Klosterberg 13 – Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (modernisiert)

Klosterberg 20 – Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (modernisiert)

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Umfeld***

Erneuerung der Erschließungsanlagen „Klosterberg“ und „Gänseberg“

**2.7.3 Komplex und Klasse – Zone 505 - Klosterberg / Kirche**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                          | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | einzelne Mängel, teilweise instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig | 3,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | unzweckmäßig                                                             | 4,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | überwiegend funktionsgerecht                                             | 1,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig                        | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 505 (Kirche)                                                                                        |                                                                          | 3,00                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                          | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen                   | 3,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Verbesserung der Infrastruktur durch Erneuerung der Erschließungsanlagen | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 505 (Kirche)                                                                                       |                                                                          | 1,75                        |

## 2.7.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 505 - Klosterberg / Kirche

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 |   | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 3,00 | 6    |      | 8    |    |
| 3,00 | 6,00 | 7,50 | 8,00 |    |
| 3,00 | 6    |      | 8    |    |
|      | 1,00 | 1,75 | 2,00 | Ma |

### Zone 505

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> ) | 67,00 |
| Bodenwertsteigerung (%)              | 7,50% |

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> ) | 5,03  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )        | 72,03 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 72,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.8 Zone 506 - Am Berg**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 1.200 m<sup>2</sup>

### **2.8.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Erläuterungsbericht 1979

Am Berg 1 – Gebäude mäßig erhalten

Am Berg 3 – Gebäude mäßig erhalten

Am Berg 5 – leichte Mängel

Leitergasse 1 – Gebäude mäßig erhalten

#### ***Struktur***

Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen

#### ***Nutzung***

Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

Rahmenplan 2007

In der Zone keine Missstände (mehr) erkennbar – siehe durchgeführte Maßnahmen

### **2.8.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Rahmenplan April 2007 / April 2010

Neubebauung; der Abbruch von Gebäuden wurde dem Komplex Struktur bzw. Nutzung zugeordnet

#### ***Struktur***

Beseitigung zahlreicher Gebäude im Bereich „Am Berg“ und Neubebauung mit Wohnanlage und Tiefgarage („private“ Neuordnung)

#### ***Nutzung***

Abbruch überkommener Bausubstanz

#### ***Umfeld***

Erneuerung und Verbesserung der Erschließung

### 2.8.3 Komplex und Klasse – Zone 506 - Am Berg

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                            | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig; keine zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 9,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | unzweckmäßig                                                                                               | 4,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | Gemengelage mit tlw. noch landwirtschaftlicher Nutzung                                                     | 7,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig                                                          | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 506                                                                                                 |                                                                                                            | 6,00                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                                    | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | Neubebauung                                                                                                        | 9,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | einzelne Maßnahmen                                                                                                 | 1,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | erhebliche Verbesserung der Nutzung durch Beseitigung baulicher Anlagen; Neubebauung bei "Bebauung" berücksichtigt | 5,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Verbesserung der Infrastruktur durch Erneuerung der Erschließungsanlagen                                           | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 506                                                                                                |                                                                                                                    | 4,75                        |

## 2.8.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 506 - Am Berg

|                              |   |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|----|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |    |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |    |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |    | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |    |
|                              | 3 | 6  | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5  | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4  | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |    |    |    |    |    |    |

|      |       |       |       |    |
|------|-------|-------|-------|----|
| MI   |       |       |       |    |
| 6,00 | 23    |       | 29    |    |
| 6,00 | 23,00 | 27,50 | 29,00 |    |
| 6,00 | 23    |       | 29    |    |
|      | 4,00  | 4,75  | 5,00  | Ma |

### Zone 506

Bodenanfangswert (€/m<sup>2</sup>) 48,00  
 Bodenwertsteigerung (%) 27,50%

Bodenwertsteigerung (€/m<sup>2</sup>) 13,20  
 Bodenendwert (€/m<sup>2</sup>) 61,20

Bodenwert auf einen Euro gerundet 61,00  
 (nur für Kartendarstellung)

## 2.9 Zone 507 - Hospitalstraße / An der Stadtmauer

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 200 m<sup>2</sup>

### 2.9.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen

#### **Bebauung**

##### Erläuterungsbericht 1979

An der Stadtmauer 1 – mäßig / schlecht erhaltene Gebäudesubstanz  
An der Stadtmauer 10 – tlw. mäßig erhaltene Nebengebäude  
An der Stadtmauer 7 – schlecht erhaltenes Gebäude  
An der Stadtmauer 9/11 – mäßig erhaltenes Gebäude  
An der Stadtmauer 29 – mäßig erhaltenes Gebäude  
An der Stadtmauer 31 – tlw. mäßig erhaltenes Gebäude  
An der Stadtmauer 32 – mäßig erhaltene Gebäude  
Hospitalstraße 2 – tlw. mäßig erhaltenes Gebäude  
Hospitalstraße – hinterer Gebäudebestand Grundstück Marktplatz 14 – mäßig erhaltene Gebäude  
Hospitalstraße 7 – schlecht erhaltenes Gebäude  
Hospitalstraße – hinter Haus Nr. 7 – hinterer Gebäudebestand Grundstück Leitergasse 2 – schlecht erhaltenes Gebäude  
Hospitalstraße – hinter Leitergasse 6 liegendes Grundstück – schlecht erhaltenes Gebäude  
Hospitalstraße 8 – Hauptgebäude schlecht erhalten, hintere Gebäude mäßig erhalten  
Hospitalstraße 9 – Gebäudebestand schlecht erhalten  
Hospitalstraße 10 – mäßig erhaltenes Gebäude  
Hospitalstraße 11 – mäßig erhaltenes Gebäude  
Hospitalstraße 12 – hinterer Anbau mäßig erhalten  
Hospitalstraße 14 – mäßig erhaltenes Gebäude  
Leitergasse 2 – Anbau an das Hauptgebäude – mäßig erhalten  
Leitergasse 4 – Anbau an das Hauptgebäude – mäßig erhalten  
Leitergasse 10 – Gebäude mäßig erhalten  
Krämergasse 1 – Gebäude mäßig erhalten  
Krämergasse 3 – Gebäude mäßig erhalten  
Krämergasse – hinterer Anbau Fuhrstraße 21 – mäßig erhaltenes Gebäude  
Krämergasse 10 – mäßig erhaltene Gebäudesubstanz  
Krämergasse 11 – Gebäude schlecht erhalten  
Krämergasse 16 – hinterer Anbau mäßig erhalten  
Marktplatz 12 – hinterer Zwischenbau mäßig erhalten

##### Rahmenplan 2007

An der Stadtmauer 3 – mittlerer Sanierungsbedarf  
An der Stadtmauer 6 – mittlerer Sanierungsbedarf  
An der Stadtmauer – hinter Haus Nr. 7 - Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf  
An der Stadtmauer 15 – mittlerer Sanierungsbedarf  
An der Stadtmauer 28 – mittlerer Sanierungsbedarf  
Hospitalstraße 2 – hoher Sanierungsbedarf  
Hospitalstraße 2 – Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite – mittlerer Sanierungsbedarf  
Hospitalstraße 7 – hoher Sanierungsbedarf  
Hospitalstraße 8 – Hauptgebäude und angrenzendes Gebäude mittlerer Sanierungsbedarf, hinter Haus Nr. 8 liegendes Gebäude – hoher Sanierungsbedarf  
Hospitalstraße 10 – hoher Sanierungsbedarf  
Hospitalstraße 11 – hoher Sanierungsbedarf  
Hospitalstraße 12 – hoher Sanierungsbedarf

Hospitalstraße 16 – hoher Sanierungsbedarf  
Leitergasse 4 – hoher Sanierungsbedarf  
Leitergasse 6 – mittlerer Sanierungsbedarf  
Leitergasse 8 – mittlerer Sanierungsbedarf  
Leitergasse 10 – mittlerer Sanierungsbedarf  
Leitergasse 12 – hoher Sanierungsbedarf  
Leitergasse 14 – hoher Sanierungsbedarf  
Leitergasse 16 – hoher Sanierungsbedarf  
Leitergasse 20/22 – mittlerer Sanierungsbedarf  
Leitergasse 24 – hoher Sanierungsbedarf  
Krämergasse 1 – hoher Sanierungsbedarf  
Krämergasse 3 – mittlerer Sanierungsbedarf  
Krämergasse – hinterer Anbau Fuhrstraße 21 – hoher Sanierungsbedarf  
Krämergasse 10 – hinteres Gebäude (angrenzend an Hospitalstraße) hoher Sanierungsbedarf  
Marktplatz 14 – Hauptgebäude (Zone 513) und hintere Gebäude – hoher Sanierungsbedarf

**Struktur**

Bereichsentwicklung in einem Teilbereich erforderlich

**Nutzung**

Abbruch überkommener Bausubstanz ggf. Aus- und Umbau untergenutzter Gebäude  
Rahmenplan 2007: Weiterhin großer Leerstand bei Nebengebäuden

**Umfeld**

Erschließung erneuern / verbessern

**2.9.2 Durchgeführte Maßnahmen**

**Bebauung**

Römerplatz 1 – Modernisierung  
An der Stadtmauer 7 – Gebäudeabbruch  
An der Stadtmauer 22 – Modernisierung  
Hospitalstraße 18/20 – Modernisierung  
Hospitalstraße 22 – Gebäudeabbruch  
An der Stadtmauer 29 – Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung - Sanierung (Synagoge)  
Leitergasse 3 – Modernisierung  
Hospitalstraße 9 – Modernisierung  
Krämergasse 11 + 16 – Modernisierung  
zahlreiche (nicht geförderte) private Maßnahmen

**Struktur**

keine wertrelevanten Maßnahmen

**Nutzung**

geringfügiger Abbruch Hospitalstraße 14; keine wertrelevanten Maßnahmen

**Umfeld**

Erschließungsanlagen erneuert und verbessert

Umfangreiche Neuordnung durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubauten im Bereich der angrenzenden Zone 506 „Am Berg“ durch einen privaten Investor.

**2.9.3 Komplex und Klasse – Zone 507 - Hospitalstraße / An der Stadtmauer**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                                                          | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | teilweise instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                                                  | 4,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | teilweise unzweckmäßig im Bereich Hospitalstraße 2 bis 10 und gegenüber                                                                  | 2,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | teilweise Gemengelage mit noch teilweise landwirtschaftlicher Nutzung, teilweise Leerstand überwiegend landwirtschaftlicher Nebengebäude | 3,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig                                                                                        | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 507                                                                                                 |                                                                                                                                          | 3,25                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                          | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | einzelne (geförderte) Maßnahmen                                          | 1,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Verbesserung der Infrastruktur durch Erneuerung der Erschließungsanlagen | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 507                                                                                                |                                                                          | 1,25                        |

## 2.9.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 507 - Hospitalstraße / An der Stadtmauer

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   |    | 15 | 19 | 24 | 29 |
|                              | 4 | 6 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 4,00 | 6    |      | 10   |    |
| 3,25 | 6,00 | 6,63 | 8,50 |    |
| 3,00 | 6    |      | 8    |    |
|      | 1,00 | 1,25 | 2,00 | Ma |

### Zone 507

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> ) | 55,00 |
| Bodenwertsteigerung (%)              | 6,63% |

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> ) | 3,65  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )        | 58,65 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 59,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.10 Zone 508 - mittlere Fuhrstraße**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 100 m²

### **2.10.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Fuhrstraße 6 – hinteres Gebäude („Gänseberg“) mäßige Erhaltung

Krämergasse 13 – Gebäude schlecht erhalten

Fuhrstraße 9 – Gebäude mäßig erhalten

Fuhrstraße 10 – Gebäude im hinteren Grundstücksbereich schlecht erhalten

Fuhrstraße 15 - Gebäude mäßig erhalten

Fuhrstraße 17 - Gebäude mäßig erhalten

Fuhrstraße 19 - Gebäude mäßig erhalten

##### Rahmenplan 2007

Fuhrstraße 10 – hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 11 – hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 12 - hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 16 - hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 17 - hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 19 - hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 21 - hoher Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

sehr kleingliedrige Grundstücksstruktur

#### ***Nutzung***

kleine Gebäude, enge Bebauung

#### ***Umfeld***

Belastung durch Verkehr, sehr schmale Gehwege; Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

### **2.10.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Fuhrstraße 9 – Modernisierung

Fuhrstraße 12 – Modernisierung

Krämergasse 13 – Modernisierung

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Umfeld***

Erschließungsanlagen teilweise erneuert (Gehwege)

geringe Wertwirkung durch Maßnahmen in der Zone 501

**2.10.3 Komplex und Klasse – Zone 508 - mittlere Fuhrstraße**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                        | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                          | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | teilweise unzweckmäßig, sehr kleine Grundstücke (und Gebäude),<br>Zugang zu den Grundstücken ungünstig | 3,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | hohe Verdichtung (enge Bebauung)                                                                       | 4,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Belastung durch Verkehrssituation; Erschließung<br>verbesserungsbedürftig                              | 3,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 508                                                                                                 |                                                                                                        | 3,75                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                             | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | teilweise Modernisierung und Instandsetzung | 3,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen              | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen              | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Erneuerung der Gehwege                      | 1,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 508                                                                                                |                                             | 1,00                        |

## 2.10.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 508 - mittlere Fuhrstraße

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 6 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 4,00 | 6    |      | 6    |    |
| 3,75 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |    |
| 3,00 | 6    |      | 6    |    |
|      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | Ma |

### Zone 508

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> ) | 46,00 |
| Bodenwertsteigerung (%)              | 6,00% |

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> ) | 2,76  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )        | 48,76 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 49,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.11 Zone 509 - Schulstraße / Am Bruch**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 1.200 m²

### **2.11.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### **Bebauung**

Erläuterungsbericht 1979

Bruchstraße – hinterer landwirtschaftlicher Gebäudebestand zu Grundstück Fuhrstraße 12 – Gebäude mäßig erhalten

Bruchstraße 5/6 – Bereich hinter Fuhrstraße 14 – Gebäude teilweise mäßig bzw. schlecht erhalten

Bruchstraße 14 – Gebäude mäßig erhalten

#### **Struktur**

Bereichsentwicklung - Nutzungskonzept erforderlich

#### **Nutzung**

Rahmenplan 2007: Ersatzneubauten erforderlich

#### **Umfeld**

Erschließung erneuern / verbessern

### **2.11.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### **Bebauung**

Bruchstraße – hinterer landwirtschaftlicher Gebäudebestand zu Grundstück Fuhrstraße 12 – Abbruch sowie umfangreicher Neubebauung

Bruchstraße 6 – Bereich hinter Fuhrstraße 14 – Modernisierung

#### **Struktur**

Bruchstraße 5 – Bereich hinter Fuhrstraße 14 – Abbruch

Bruchstraße 14 – hinterer Bereich Abbruch

#### **Nutzung**

Verbesserung der baulichen Nutzung mit Auflockerung und Umnutzung, Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung

#### **Umfeld**

Erschließung „Am Bruch“ und „Bruchstraße“ nebst Parkplatz (angrenzende Zone)

### 2.11.3 Komplex und Klasse – Zone 509 - Schulstraße / Am Bruch

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                      | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig            | 8,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | Grundstückerschließung verbesserungsbedürftig, Struktur unzweckmäßig | 5,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | landwirtschaftliche Nebengebäude; Neuordnung zweckmäßig              | 4,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig                    | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 509                                                                                                 |                                                                      | 5,25                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                 | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | Instandsetzung und Modernisierung sowie umfangreiche Neubebauung                                | 8,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | innere Erschließung und Grundstücksstruktur verbessert                                          | 4,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | Beseitigung baulicher Anlagen, Änderung der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung in Wohnnutzung | 4,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | teilweise Verbesserung der Infrastruktur durch Erneuerung der Erschließungsanlagen              | 2,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 509                                                                                                |                                                                                                 | 4,50                        |

#### 2.11.4 Bewertung zonaler Endwert – 509 - Schulstraße / Am Bruch

|                              |   |    |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|----|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |    |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |    |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |    | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |    |
|                              | 3 | 6  | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5  | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4  | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |    |    |    |    |    |    |

|      |       |       |       |    |
|------|-------|-------|-------|----|
| MI   |       |       |       |    |
| 6,00 | 23    |       | 29    |    |
| 5,25 | 20,00 | 22,63 | 25,25 |    |
| 5,00 | 19    |       | 24    |    |
|      | 4,00  | 4,50  | 5,00  | Ma |

##### Zone 509

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bodenanfangswert (€/m²) | 48,00  |
| Bodenwertsteigerung (%) | 22,63% |

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m²) | 10,86 |
| Bodenendwert (€/m²)        | 58,86 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 59,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.12 Zone 510 - Alter Graben**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 600 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 „Alter Graben“

Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 15:

„Alter Graben 2“: Mischgebiet (MI), viergeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 – Geschossflächenzahl 1,1 – offene Bauweise

„Alter Graben 4 und 6“: Dorfgebiet (MD), zweigeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 – Geschossflächenzahl 0,8 – offene Bauweise

### **2.12.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Erläuterungsbericht 1979

Alter Graben (8) – Gebäude mäßig erhalten

Fuhrstraße 39-43 – hinterer Gebäudebestand (Zone 503) mäßig erhalten

Rahmenplan 2007

Alter Graben (8) – mittlerer Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 43 – hinterer Gebäudebestand (Zone 503) hoher Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

überwiegend intakt

#### ***Nutzung***

überwiegend günstig

#### ***Umfeld***

Verbesserung der Erschließungsanlagen (Ausbau); Verbindungsstraße „Am Untertor“ notwendig

### **2.12.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

keine wertrelevanten Maßnahmen;

der Bebauungsplan ist nicht sanierungsbedingt, Wertunterschiede aufgrund der Festsetzung nur marginal

#### ***Umfeld***

Teilweise Erneuerung der Erschließung der Straße „Alter Graben“;

Planung und Umsetzung der Erschließungsstraße „Am Untertor“ vor Sanierungsbeginn (keine sanierungsbedingte Maßnahme)

### 2.12.3 Komplex und Klasse – 510 - Alter Graben

| Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen |                                | Bewertung<br>Klasse |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                               | überwiegend intakt             | 1,00                |
| <b>Struktur</b>                                                                                                               | überwiegend günstig            | 1,00                |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                | überwiegend funktionsgerecht   | 1,00                |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                 | in Teilen erneuerungsbedürftig | 2,00                |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 510                                                                                         |                                | 1,25                |

| Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen |                                               | Bewertung<br>Klasse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                             | keine wertrelevanten Maßnahmen                | 0,00                |
| <b>Struktur</b>                                                                                                             | keine wertrelevanten Maßnahmen                | 0,00                |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                              | keine wertrelevanten Maßnahmen                | 0,00                |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                               | teilweise Erneuerung der Erschließungsanlagen | 2,00                |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 510                                                                                        |                                               | 0,50                |

## 2.12.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 510 - Alter Graben

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 |   | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 2,00 | 0    |      | 5    |    |
| 1,25 | 0,00 | 2,13 | 4,25 |    |
| 1,00 | 0    |      | 4    |    |
|      | 0,00 | 0,50 | 1,00 | Ma |

### Zone 510

Bodenanfangswert (€/m<sup>2</sup>) 57,00  
 Bodenwertsteigerung (%) 2,13%

Bodenwertsteigerung (€/m<sup>2</sup>) 1,21  
 Bodenendwert (€/m<sup>2</sup>) 58,21

Bodenwert auf einen Euro gerundet 58,00  
 (nur für Kartendarstellung)

## **2.13 Zone 511 - Bahnhofstraße**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 700 m<sup>2</sup>

### **2.13.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

Der Bereich der Zone 511, Bahnhofstraße, war nicht Bestandteil der Voruntersuchung. Zone liegt im Entwicklungsbereich „Neue Mitte“

#### **Bebauung**

##### Rahmenplan 2007

Bahnhofstraße 1 – Objekt mit hohem Sanierungsbedarf

Bahnhofstraße 5 – Objekt mit hohem Sanierungsbedarf

#### **Struktur**

Entwicklungsbereich – Nutzungskonzept entwickeln

#### **Nutzung**

Entwicklungsbereich – Nutzungskonzept entwickeln

#### **Umfeld**

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

Ziel: Schaffung öffentlicher Freiraum an der Wetschaft

Verbesserung der (äußeren) Erschließung

### **2.13.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### **Bebauung**

keine Maßnahmen

#### **Struktur**

keine Maßnahmen

#### **Nutzung**

mehrere Gebäudeabbrüche

#### **Umfeld**

Verbesserung der Erschließung durch die Fußgängerbrücke (im Bau) über die Wetschaft und den (geplanten) Fußweg entlang der Wetschaft

**2.13.3 Komplex und Klasse – Zone 511 - Bahnhofstraße**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                        | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | teilweise instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                | 4,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | unzweckmäßig, innere Erschließung verbesserungsbedürftig                                               | 4,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | untergenutzte Grundstücke, innere Erschließung<br>verbesserungsbedürftig, Nutzungskonzept erforderlich | 3,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig                                                      | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 511                                                                                                 |                                                                                                        | 3,75                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                 | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                                                  | 0,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                                                  | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen                                                                  | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Verbesserung der Erschließung (Fußgängerbrücke im Bau; Fußweg<br>entlang der Wetschaft geplant) | 2,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 511                                                                                                |                                                                                                 | 0,50                        |

### 2.13.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 511 - Bahnhofstraße

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 | 6 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 4,00 | 0    |      | 6    |    |
| 3,75 | 0,00 | 3,00 | 6,00 |    |
| 3,00 | 0    |      | 6    |    |
|      | 0,00 | 0,50 | 1,00 | Ma |

#### Zone 511

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> ) | 58,00 |
| Bodenwertsteigerung (%)              | 3,00% |

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> ) | 1,74  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )        | 59,74 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 60,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.14 Zone 512 - Bruchstraße / Schulstraße**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 100 m²

### **2.14.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Fuhrstraße 40 – Hauptgebäude mäßig erhaltene Bausubstanz, hinterer Anbau schlecht erhaltene Bausubstanz

Fuhrstraße 42 – schlecht erhaltene Bausubstanz

Fuhrstraße 44 – hinterer Anbau schlecht erhaltene Bausubstanz

Fuhrstraße 46 – Hauptgebäude und Nebengebäude an der Bruchstraße mäßig bzw. schlecht erhaltene Bausubstanz

##### Rahmenplan 2007

Fuhrstraße 40 – Hauptgebäude mittlerer Sanierungsbedarf, hinterer Anbau hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 44 – Hauptgebäude und Anbau mittlerer Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 46 – Hauptgebäude mittlerer Sanierungsbedarf, Nebengebäude an der Bruchstraße hoher Sanierungsbedarf

Bruchstraße 4 – hoher Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

teilweise sehr kleingliedrige Grundstücksstruktur

#### ***Nutzung***

teilweise nicht funktionsgerecht da sehr kleine Objekte

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

### **2.14.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Bruchstraße 3 – Modernisierung

Fuhrstraße 48 – Modernisierung

Schulstraße 6 - Modernisierung

Fuhrstraße 46 – Abbruch eines Nebengebäudes an der Bruchstraße → dem Komplex Nutzung zugeordnet

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

Fuhrstraße 46 – Abbruch eines Nebengebäudes an der Bruchstraße (überkommene Bausubstanz) als Verbesserung der Grundstücksnutzung

#### ***Umfeld***

Erneuerung und Verbesserung der Erschließungsanlagen sowie Schaffung von (zusätzlichen) Parkplätzen in der angrenzenden Zone 501

**2.14.3 Komplex und Klasse – Zone 512 - Bruchstraße / Schulstraße**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                        | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                                          | 5,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | teilweise unzweckmäßig, sehr kleine Grundstücke (und Gebäude),<br>Zugang zu den Grundstücken ungünstig | 3,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | teilweise hohe Verdichtung                                                                             | 4,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Belastung durch Verkehrssituation; Erschließung<br>verbesserungsbedürftig                              | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 512                                                                                                 |                                                                                                        | 4,00                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                        | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | teilweise Modernisierung und Instandsetzung                                                            | 4,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | einzelne Maßnahmen (innere Erschließung)                                                               | 1,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | einzelne Maßnahmen                                                                                     | 1,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | einzelne Maßnahmen, Verbesserung und Erneuerung der<br>Erschließungsanlagen nur im Bereich Bruchstraße | 1,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 512                                                                                                |                                                                                                        | 1,75                        |

#### 2.14.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 512 - Bruchstraße / Schulstraße

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   |    | 15 | 19 | 24 | 29 |
|                              | 4 | 6 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |       |    |
|------|------|------|-------|----|
| MI   |      |      |       |    |
| 4,00 | 6    |      | 10    |    |
| 4,00 | 6,00 | 9,00 | 10,00 |    |
| 4,00 | 6    |      | 10    |    |
|      | 1,00 | 1,75 | 2,00  | Ma |

##### Zone 512

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> ) | 52,00 |
| Bodenwertsteigerung (%)              | 9,00% |

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> ) | 4,68  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )        | 56,68 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 57,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.15 Zone 513 - Fuhrstraße / Marktplatz**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 200 m<sup>2</sup>

### **2.15.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Fuhrstraße 1 – tlw. mäßig erhaltene Gebäudesubstanz

Fuhrstraße 3 – mäßig erhaltene Gebäudesubstanz

Fuhrstraße 5 – mäßig erhaltene Gebäudesubstanz

##### Rahmenplan 2007

Leitergasse 14 – hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 3 – hoher Sanierungsbedarf

Fuhrstraße 7 – hoher Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Sehr tiefe Grundstücke (Hanglage zur Hospitalstraße – hintere Erschließung)

#### ***Nutzung***

rückwärtige, meist ungenutzte Nebengebäude im Bereich der Hospitalstraße (der Zone 507 zugeordnet)

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

### **2.15.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Fuhrstraße 1 – Modernisierung

Fuhrstraße 5 – Modernisierung

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

Abbruch hinterer Anbau Fuhrstraße 5, nicht wertrelevant

#### ***Umfeld***

Erschließungsanlagen Marktplatz, Leitergasse, Fuhrstraße, tlw. nur Gehwege

Wertrelevante Änderungen auch durch Maßnahmen im Umfeld, überwiegend Marktplatz (Rathaus).

**2.15.3 Komplex und Klasse – Zone 513 - Fuhrstraße / Marktplatz**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                                                      | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig                                        | 6,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | Erschließung der hinteren Grundstücksflächen an der "Hospitalstraße" verbesserungsbedürftig; hintere | 3,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen                                        | 3,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Belastung durch Verkehrssituation; Erschließung verbesserungsbedürftig                               | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 513                                                                                                 |                                                                                                      | 4,00                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                             | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | teilweise einzelne Modernisierung und Instandsetzung                        | 3,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                              | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen                                              | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Erneuerung der Gehwege, Verbesserungen im Bereich der Zone 502 "Marktplatz" | 2,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 513                                                                                                |                                                                             | 1,25                        |

## 2.15.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 513 - Fuhrstraße / Marktplatz

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   |    | 15 | 19 | 24 | 29 |
|                              | 4 | 6 | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |       |    |
|------|------|------|-------|----|
| MI   |      |      |       |    |
| 4,00 | 6    |      | 10    |    |
| 4,00 | 6,00 | 7,00 | 10,00 |    |
| 4,00 | 6    |      | 10    |    |
|      | 1,00 | 1,25 | 2,00  | Ma |

### Zone 513

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m²) | 55,00 |
| Bodenwertsteigerung (%) | 7,00% |

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m²) | 3,85  |
| Bodenendwert (€/m²)        | 58,85 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 59,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## **2.16 Zone 514 - Gänseberg**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 200 m<sup>2</sup> - Wohnen

### **2.16.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

##### Erläuterungsbericht 1979

Am Bruch 6 – Gebäude mäßig erhalten

Gänseberg 5 – tlw. mäßig erhalten

##### Rahmenplan 2007

Am Bruch 6 – Objekt mit mittlerem Sanierungsbedarf

Gänseberg 1 – hoher Sanierungsbedarf

Gänseberg 7 – mittlerer Sanierungsbedarf

Obertor 3 – mittlerer Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Überwiegend sehr kleingliedrige Grundstücke, die die Nutzbarkeit der Grundstücke stark einschränken.

#### ***Nutzung***

Durch eine relativ hohe Verdichtung teilweise nicht funktionsgerecht.

#### ***Umfeld***

Erschließung erneuern / verbessern

Rahmenplan 2007: Wiederherstellung der historischen Fußwegeverbindungen von der Straße „Am Bruch“ zur Kirche

### **2.16.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Gänseberg 1 – Modernisierung

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Umfeld***

Erneuerung der Erschließungsanlagen „Marktplatz“, „Klosterberg“, „Gänseberg“ und „Am Bruch“

### 2.16.3 Komplex und Klasse – Zone 514 - Gänseberg

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | einzelne Mängel, Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig | 4,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | teilweise ungünstig; Grenzbebauung zur Straße                  | 2,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | geringe Beeinträchtigungen                                     | 2,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig              | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 514 (Gänseberg)                                                                                     |                                                                | 3,00                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                          | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | teilweise Modernisierung und Instandsetzung                              | 2,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Verbesserung der Infrastruktur durch Erneuerung der Erschließungsanlagen | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 514 (Gänseberg)                                                                                    |                                                                          | 1,50                        |

## 2.16.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 514 - Gänseberg

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 |   | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 3,00 | 6    |      | 8    |    |
| 3,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 |    |
| 3,00 | 6    |      | 8    |    |
|      | 1,00 | 1,50 | 2,00 | Ma |

### Zone 514

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> )                             | 57,00 |
| Bodenwertsteigerung (%)                                          | 7,00% |
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> )                          | 3,99  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )                                 | 60,99 |
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 61,00 |

## **2.17 Zone 515 - Klosterberg (südwestlich)**

Typisches Zonengrundstück Flächengröße 200 m<sup>2</sup> - Wohnen

### **2.17.1 Missstände / Durchführungskonzept / notwendige Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

Erläuterungsbericht 1979

Bebauung weitgehend intakt

Rahmenplan 2007

Klosterberg 10 – mittlerer Sanierungsbedarf

#### ***Struktur***

Überwiegend sehr kleingliedrige Grundstücksstruktur, die die Nutzbarkeit stark einschränkt

#### ***Nutzung***

Durch eine relativ hohe Verdichtung teilweise nicht funktionsgerecht.

#### ***Umfeld***

Infrastruktureinrichtungen erneuerungs- und verbesserungsbedürftig

Rahmenplan 2007: Wiederherstellung der historischen Fußwegeverbindungen von der Straße „Am Bruch“ zur Kirche

### **2.17.2 Durchgeführte Maßnahmen**

#### ***Bebauung***

#### ***Struktur***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Nutzung***

keine wertrelevanten Maßnahmen

#### ***Umfeld***

Erneuerung der Erschließungsanlagen „Marktplatz“, „Klosterberg“, „Gänseberg“ und „Am Bruch“

**2.17.3 Komplex und Klasse – Zone 515 - Klosterberg (südwestlich)**

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Missstände (ohne Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                         | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                       | teilweise instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig | 2,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                       | teilweise ungünstig                                     | 2,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                        | teilweise hohe Verdichtung                              | 4,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                         | Infrastruktureinrichtungen verbesserungsbedürftig       | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Missstände Zone 515 (südwestl. Klosterberg)                                                                         |                                                         | 3,00                        |

| <b>Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen (mit Sanierung)<br/>grundstücksbezogen - nachbarschaftsbezogen - gebietsbezogen</b> |                                                                          | <b>Bewertung<br/>Klasse</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebauung</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Struktur</b>                                                                                                                     | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Nutzung</b>                                                                                                                      | keine wertrelevanten Maßnahmen                                           | 0,00                        |
| <b>Umfeld</b>                                                                                                                       | Verbesserung der Infrastruktur durch Erneuerung der Erschließungsanlagen | 4,00                        |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen Zone 515 (südwestl. Klosterberg)                                                                        |                                                                          | 1,00                        |

#### 2.17.4 Bewertung zonaler Endwert – Zone 515 - Klosterberg (südwestlich)

|                              |   |   |    |    |    |    |    |
|------------------------------|---|---|----|----|----|----|----|
| Mittlere Kennzahl Missstände | 7 |   |    |    | 34 | 43 | 52 |
|                              | 6 |   |    | 23 | 29 | 35 | 43 |
|                              | 5 |   | 15 | 19 | 24 | 29 | 34 |
|                              | 4 |   | 10 | 13 | 16 | 19 | 23 |
|                              | 3 | 6 | 8  | 10 | 13 | 15 |    |
|                              | 2 | 5 | 7  | 8  | 10 |    |    |
|                              | 1 | 4 | 5  | 6  |    |    |    |
| Mittlere Kennzahl Maßnahmen  |   |   |    |    |    |    |    |

|      |      |      |      |    |
|------|------|------|------|----|
| MI   |      |      |      |    |
| 3,00 | 6    |      | 6    |    |
| 3,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |    |
| 3,00 | 6    |      | 6    |    |
|      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | Ma |

##### Zone 515

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Bodenanfangswert (€/m <sup>2</sup> ) | 54,00 |
| Bodenwertsteigerung (%)              | 6,00% |

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Bodenwertsteigerung (€/m <sup>2</sup> ) | 3,24  |
| Bodenendwert (€/m <sup>2</sup> )        | 57,24 |

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Bodenwert auf einen Euro gerundet<br>(nur für Kartendarstellung) | 57,00 |
|------------------------------------------------------------------|-------|

## 2.18 Zone 516 und Zone 517 – Kleingartengelände / Parkplatz

Der Bodenanfangswert (Kleingartengelände) der Zonen 516 und 517 wurde in Abschnitt 6.2 des Gutachtens mit 14 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

In 2005 war geplant, eine Teiländerung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Alter Graben“ vorzunehmen. Laut Plandarstellung war der Bereich der Zone 516 vorgesehen als „Sondergebiet Lebensmittel-/ Getränkemarkt“ (in diesem Bereich außerhalb der Baugrenzen). Dieser Entwurf hat keine Rechtskraft erlangt.

Der Bereich der Zone 517 war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Parkplatz genutzt. Für diese Stellplatzanlage im Kleingartengebiet wurde zusammen mit dem Umbau des Gebäudes "Am Untertor 6" am 02.07.2007 die Baugenehmigung erteilt. Für die Stellplatzanlage wurde darin eine Befreiung von der Art der Nutzung erteilt. Die Stadt Wetter hat das erforderliche Einvernehmen erklärt und darauf hingewiesen, dass an der Umsetzung des Bebauungsplanes kein Interesse mehr besteht.

Basierend auf dieser Entwicklung und der Erteilung der Baugenehmigung ist der Entwicklungszustand (die Grundstücksqualität) der Zone 516, bezogen auf den zonalen Endwert als Baulandfläche zu beurteilen.

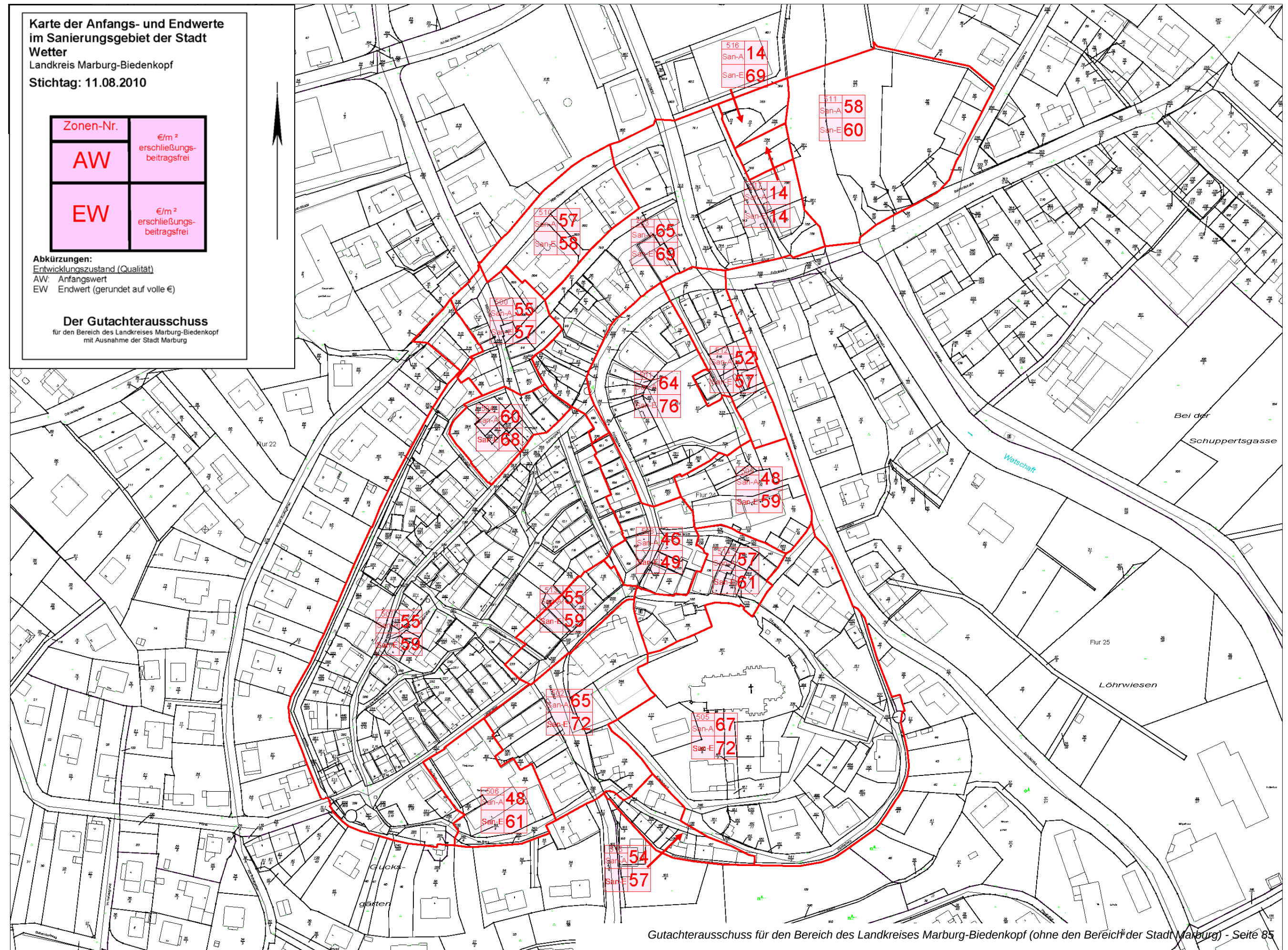
Der **Bodenendwert** der Zone 516 wird in Anlehnung an den Bodenendwert der Zone 503 mit 69,23 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Die Heranziehung des Bodenrichtwertes der Bodenrichtwertzone 411 (Grundstück „Am Untertor 6“) mit einem Bodenwert in Höhe von 110 €/m<sup>2</sup> für Sondergebiet Handel als (direkter) Vergleichswert ist nicht sachgerecht, da Parkplätze für derartige Flächen ggf. auch außerhalb der festgesetzten Nutzung „Sonderbaufläche“ liegen können.

Der Bodenendwert in Höhe von 69,23 €/m<sup>2</sup> liegt rund 40 Euro pro Quadratmeter (rd. 36%) unter dem Bodenrichtwert der nordwestlich angrenzenden Richtwertzone 411 mit der Art der Nutzung „Sondergebiet Handel“. Der Wertunterschied ist aufgrund der Nutzbarkeit und Anrechenbarkeit plausibel.

Die Bodenwertsteigerung der Zone 516 aufgrund der Sanierungsmaßnahme wird auf 69,23 €/m<sup>2</sup> minus 14,00 €/m<sup>2</sup> mit 55,23 €/m<sup>2</sup>, rund 55 €/m<sup>2</sup>, ermittelt.

Der zonale Bodenanfangswert der Zonen 516 und 517 ist hinsichtlich der Qualität aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als „Grünlandfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ einzustufen.

Der Entwicklungszustand (die Grundstücksqualität) der Zone 517 hat sich aufgrund der Sanierungsmaßnahme nicht geändert, sodass Anfangs- und Endwert zum Wertermittlungsstichtag jeweils mit 14,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen sind (Bodenwertsteigerung aufgrund der Sanierungsmaßnahme = Null).





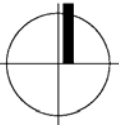
# ALTSTADTSANIERUNG WETTER

## Durchgeführte Maßnahmen

- Erschließung
- Modernisierung
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Ersatz- und Neubau
- Beseitigung von baul. Anlagen
- Grundstückserwerb
- Verkäufe
- Grenze Sanierungsgebiet
- Entwicklungsbereich "Neue Mitte"

M 1:1000

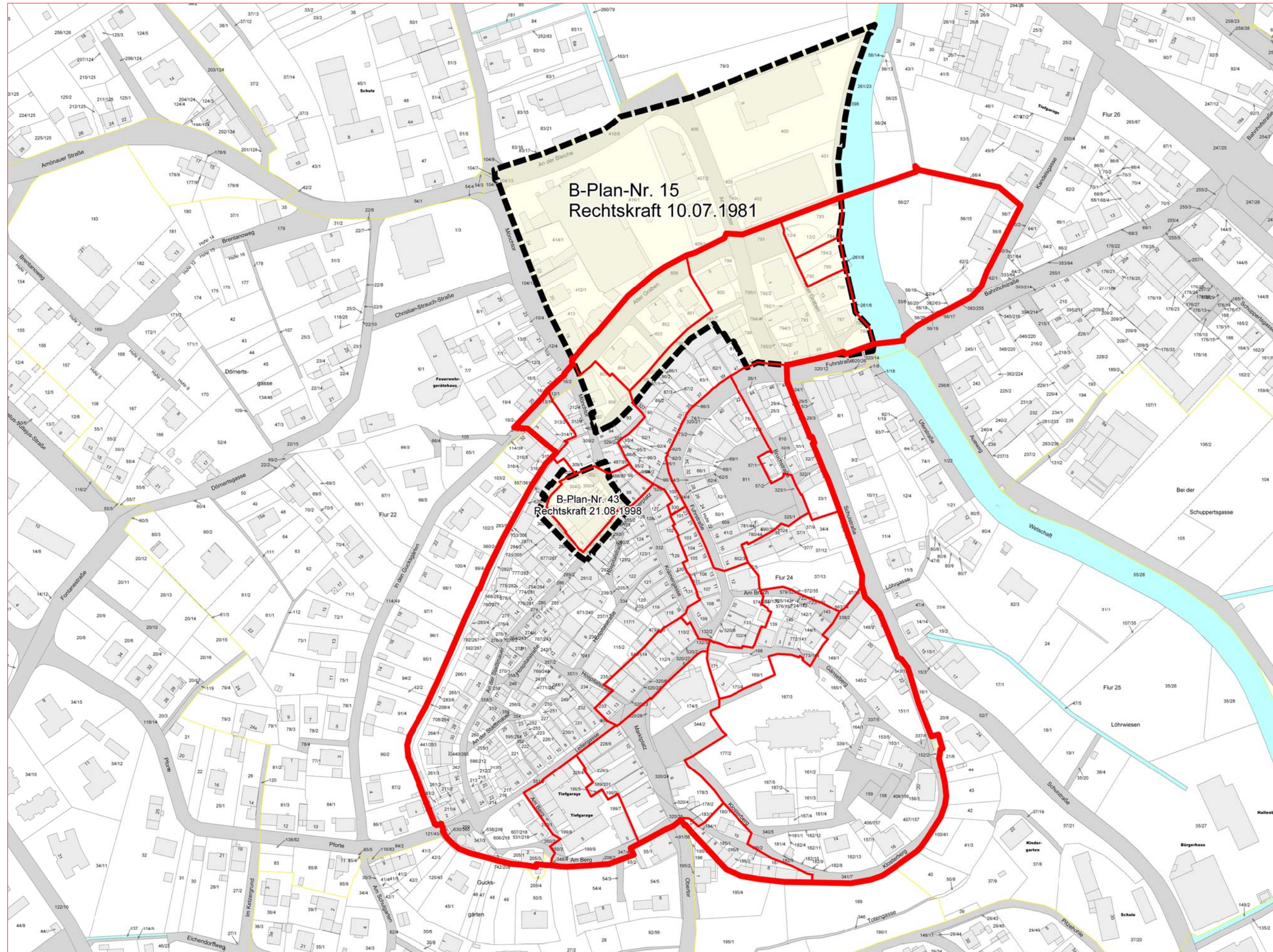
Stand: 21. Juli 2010



NH ProjektStadt

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0



Legende

- Sanierungsgebiet
- Bodenrichtwertzonen
- Babauungsplan