



**Gutachten  
zur konjunkturellen und planungsrechtlichen  
Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte  
zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im  
Sanierungsgebiet "Altstadt"  
in 04509 Delitzsch**



**Gutachten : 014 / 2017**



**Gutachten**  
zur konjunkturellen und planungsrechtlichen  
Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte  
zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im  
Sanierungsgebiet "Altstadt"  
in 04509 Delitzsch

Auftraggeber : Große Kreisstadt Delitzsch  
Der Oberbürgermeister  
Herr Dr. Manfred Wilde  
Markt 3  
04509 Delitzsch

Aktenzeichen : 60 PRA  
Auftragsdatum : 13.07.2016

Ortsbesichtigungen : 29.06.2016  
Qualitätsfestschreibungsstichtag für den Zonenendwertzustand  
: 31.12.2016  
Wertermittlungsstichtag für die Zonenendwertermittlung  
: 01.01.2017

Bearbeitungszeitraum : 30.06.2016 bis 18.08.2017

Gutachter : Dr. oec., Dipl.-Ing. Herbert Sattler  
Dipl.-Ök. Gabriele Gering-Klehn

Brieselang, den : 18.08.2017


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


**Dipl.-Ök. Gabriele Gering-Klehn**  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr.: 014 / 2017

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Teil I Gutachten</b>	<b>4</b>
<b>1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse</b>	<b>4</b>
<b>2 Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens	5
2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
<b>3 Leitsätze für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten</b>	<b>6</b>
<b>4 Ergebnisse der Arbeit</b>	<b>6</b>
4.1 Konjunkturrell und planungsrechtlich fortgeschriebene Zonenwerte	6
4.2 Zonierung der Anfangswerte und Endwerte	8
4.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	8
<b>5 Ermittlung der zonalen Endwerte</b>	<b>9</b>
5.1 Wertermittlungstichtag	9
5.2 Zur Bedeutung des Wertermittlungstichtages	9
5.3 Qualitätsfestschreibungstichtag	11
5.4 Ergebnisse der Fortschreibung der Zonenwerte	11
5.5 Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages	12
<b>6 Die Gegenüberstellung der wirtschaftlich aufgewendeten Mittel und des erzielten Ausgleichsbetrages</b>	<b>13</b>
<b>7 Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen, eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde</b>	<b>14</b>
7.1 Bodenrichtwerte nach § 10 der ImmoWertV	14
7.2 § 193 BauGB, Aufgaben des Gutachterausschusses	15
7.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes	15
7.4 § 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers	16
7.5 Zur Bedeutung des Wertermittlungstichtages für die Grundstücksbewertung	17
<b>8 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück</b>	<b>18</b>
8.1 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung (§§ 4 bis 6 der ImmoWertV) bezogen auf den o.g. Richtwert	18
8.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 6 der ImmoWertV)	19
8.3 Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße	19
8.4 Richtwertgrundstücksgröße	19
8.5 Das Richtwertgrundstück	20

8.6	Fazit	22
<b>9</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>22</b>
9.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	22
9.2	Verwendete Literatur	23
<b>10</b>	<b>Erklärung</b>	<b>25</b>
<b>Teil II</b>	<b>Anlagen</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>	<b>27</b>
11.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte in Delitzsch	27
11.2	Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße	32
11.3	Auszug aus der Kaufpreissammlung	33
11.4	Sanierungsbedingte Vergleichsdaten	34
<b>12</b>	<b>Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte</b>	<b>36</b>
12.1	Zone 1 Kernbereich	36
12.1.1	Ermittlung der Zustandsunterschiede	36
12.1.2	Wichtungsfaktoren Zone 1	41
12.2	Zone 2	44
12.2.1	Ermittlung der Zustandsunterschiede	44
12.2.2	Wichtungsfaktoren Zone 2	49
12.2.3	Bodenwert Geschäftsstraßenbereich	50
12.3	Zone 3	52
12.3.1	Ermittlung der Zustandsunterschiede	52
12.3.2	Wichtungsfaktoren Zone 3	57
12.3.3	Bodenwert Wohnbebauung / Mischnutzung	58
12.4	Zone 4	60
12.4.1	Ermittlung der Zustandsunterschiede	60
12.4.2	Wichtungsfaktoren Zone 4	65
12.4.3	Bodenwert Wohnbereich	66
12.5	Zone 5 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland	68
12.6	Zone 6 Sport und Erholung	69
12.7	Zone 7 Hausgärten / öffentliche Grünanlagen	70
<b>13</b>	<b>Mögliche Höhe des Ausgleichsbetrages</b>	<b>71</b>
<b>14</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>72</b>
<b>15</b>	<b>Zonenwertkarte</b>	<b>74</b>

# Teil I Gutachten

## 1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

### Zonenanfangs- und Zonenendwerte

Sanierungsgebiet "Altstadt"

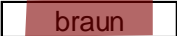

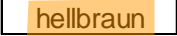
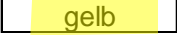




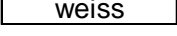
in 04509 Delitzsch

Wertermittlungsstichtag:

Richtwertgrundstücksgröße:

01.01.2017

400 m<sup>2</sup>

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	GFZ	Zonenanfangswert Qualitätsstichtag 20.03.1991	Zonenendwert Qualitätsstichtag 31.12.2016	Wertverbesserung % bis 31.12.2016	Wertverbesserung in € / m <sup>2</sup> bis 31.12.2016
1		Kernbereich		62,00 €/m <sup>2</sup>	69,00 €/m <sup>2</sup>	11,27	7,00
		M	1,5	GFZ: 1,5	GFZ: 1,5		
2		Geschäftsstraßenbereich		59,00 €/m <sup>2</sup>	66,00 €/m <sup>2</sup>	11,70	7,00
		M	1	GFZ: 1,0	GFZ: 1,0		
3		Wohnbebauung / Mischnutzung		54,00 €/m <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup>	11,84	6,00
		W	0,6	GFZ: 0,6	GFZ: 0,6		
4		Wohnbereich		43,00 €/m <sup>2</sup>	47,00 €/m <sup>2</sup>	8,98	4,00
		W	0,6	GFZ: 0,6	GFZ: 0,6		
5		Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland		18,00 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>	11,48	2,00
		GB	-	GFZ: -	GFZ: -		
6		Sport und Erholung		11,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	11,48	1,00
		So	-				
7		Hausgärten / öffentliche Grünanlagen		6,00 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>	11,48	0,70
		GR	-	-			
8		Wasserflächen		0,10 €/m <sup>2</sup>	0,10 €/m <sup>2</sup>	11,48	0,00
		-	-				
9		Verkehrsflächen		nicht bewertet			
		VS	-				

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens**

Im Rahmen dieses Gutachtens sind die Zonenwerte für das

Sanierungsgebiet "Altstadt"

in 04509 Delitzsch

auf den Wertermittlungstichtag **01.01.2017** fortzuschreiben, um die konjunkturellen Markteinflüsse bezogen auf die Entwicklung der Bodenwerte zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat in §153 des Baugesetzbuches die konjunkturelle Fortschreibung der Bodenwerte vorgeschrieben.

Dabei sind Anfangswerte des Grundstückes und Endwerte immer auf den gleichen Bewertungstichtag zu beziehen.

Gleichzeitig sind die zum Wertermittlungstichtag wirksamen planungsrechtlichen Veränderungen in die Aktualisierung der Zonenwertkarten aufzunehmen.

Zusätzlich zur konjunkturellen Fortschreibung der Bodenwerte war der Zeitraum der Verlängerung der Realisierung des Sanierungsgebietes durch die Neufestlegung des voraussichtlichen Endes zu berücksichtigen.

Die auf den Wertermittlungstichtag **01.01.2017** fortgeschriebenen Zonenanfangswerte sind als sanierungsunbeeinflusste, unbelastete Bodenwerte für die Ermittlung der fortgeschriebenen Zonenendwerte zu übernehmen.

Die Sanierungsziele wurden durch die Verlängerung der Sanierungsdauer erreicht.

Gesetzliche Veränderungen hinsichtlich der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurden nicht beschlossen.

Damit wird für die Fortschreibung der Bodenwerte von dem Zonenwertgutachten 012/10 vom 31.08.2010 ausgegangen.

Die Veränderung des Qualitätsstichtages für die Erreichung des Endwertzustandes auf den 31.12.2016 hat bezogen auf den ermittelten prozentualen sanierungsbedingten zonalen Wertzuwachs nur dort Auswirkungen, wo eine Korrektur der erreichten Ziele zur Beseitigung der Missstände erfolgt ist.

Die Verlängerung der Realisierungsdauer wirkt sich auf die tatsächlichen Einnahmen durch die Ablösung der Ausgleichsbeträge infolge der Verlängerung des Zeitraumes für die Abzinsung des zu entrichtenden Betrages und auf die konjunkturelle Anpassung der Bodenwerte aus.

Eine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung der Grundstücke (Erhöhung der zulässigen GFZ) wurde nicht beschlossen.

Die Aktualisierung der Zonenwerte ist sowohl in die Zonenwertkarte als auch in das Programm zur webbasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge aufzunehmen.

Auftragsgemäß erfolgte für die Zone 9, Verkehrsflächen, keine Wertfestsetzung.

## 2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Die Fortschreibung der Zonenanfangswerte erfolgte auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nordsachsen für die Stadt Delitzsch veröffentlichten Bodenrichtwerte für das Jahr 2016 und auf der Grundlage der eigenständigen Analyse der Kaufpreisentwicklung für Grundstücke in Delitzsch.

Die **Bodenrichtwerte sind durchschnittliche**, sanierungsunbeeinflusste Werte zur Grundstücksbewertung entsprechend den Festlegungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsvorschrift und der Bodenrichtwertrichtlinie.

**Bodenrichtwerte sind keine Grundstückswerte.**

## 3 Leitsätze für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten

Jede Wertermittlung ist nach § 194 des BauGB bedingungslos den Gesetzmäßigkeiten des jeweiligen regionalen Marktes unterworfen.

Sie richtet sich grundsätzlich nicht nach den Wünschen der einen oder anderen Partei.

Der Markt wirkt in der Summe der einzelnen Transaktionen objektiv, d.h. unabhängig von dem Wollen und Handeln eines Einzelnen.

Der Marktwert ist der Wert, der sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Markt bezogen auf das jeweilige Grundstück einstellt.

Jede Wertermittlung ist stichtagsbezogen.

Im Sanierungsgebiet fallen die Qualitätsstichtage für den Anfangswertzustand und den Endwertzustand auseinander.

Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz des Verkehrswertes des unbebaut gedachten Grundstückes zum Qualitätsstichtag Endwertzustand und des Verkehrswertes zum Qualitätsstichtag Anfangswertzustand unter Beachtung der Anrechnungstatbestände nach gemäß §§ 155, 146, 147 des BauGB.

Anfangswert des Grundstückes und Endwert des Grundstückes sind grundsätzlich bezogen auf den gleichen Wertermittlungsstichtag zu ermitteln.

Der Bodenwert des unbebaut gedachten Grundstückes ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen, insbesondere aus der planungsrechtlich lagetypischen Nutzung in der jeweiligen Zone, herzuleiten.

**Er ist nicht der Verkehrswert des bebauten Grundstückes.**

## 4 Ergebnisse der Arbeit

### 4.1 Konjunkturrell und planungsrechtlich fortgeschriebene Zonenwerte

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt die Ermittlung der Zonenendwerte nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, die ausgehend von den

durch die Gemeindevertreter gefassten Satzungsbeschlüssen über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme festgelegten Zielstellung zur Beseitigung der Missstände bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu erwarten sind.

Die konjunkturelle Fortschreibung der Zonenanfangswerte bezieht sich auf den Wertermittlungstichtag

**01.01.2017.**

Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist der

**31.12.2016.**

Der Zonenendwert stellt den Bodenwert im Sinne eines besonderen Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung dar.

Die sachgerechte Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke des Sanierungsgebietes setzt aktuelle, auf den Wertermittlungstichtag konjunkturell und planungsrechtlich fortgeschriebene Zonenanfangswerte und Zonenendwerte voraus.

Nach der mit dem Auftraggeber und der Stadt durchgeführten Abstimmung zur Aktualisierung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte verbleiben für das Sanierungsgebiet alle Zonen, für die eine Wertermittlung festgelegt worden ist.

Die Sanierung des historischen Wallgrabens konnte nicht bis zum 31.12.2016 umgesetzt werden. Nach den mit dem SMI geführten Abstimmungsgesprächen wird zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Sanierung des Wallgrabens in den Jahren 2017 und 2018 erfolgt. Die bis zum Wertermittlungstichtag 31.12.2016 nicht durchgeführte Sanierung des Wallgrabens hat keine Auswirkung auf die Höhe der Zonenendwerte.

Die Maßnahme Neugestaltung der Straße „Am Wallgraben“ – im Bereich Tennisanlage wurde aus der Maßnahmenkonzeption gestrichen. Dieser Zustand ist bei der Bewertung der Grundstücke für die Berechnung des Ausgleichsbetrages detailliert zu berücksichtigen.

Die Übersicht der fortgeschriebenen Zonenanfangs- und Zonenendwerte ist aus der beiliegenden Karte im A3 Format ersichtlich. Diese Karte ist nach der Unterschriftsleistung durch den Sanierungsbeauftragten und die Gemeinde für die Öffentlichkeitsarbeit, aber auch für alle Sachverständigen als Auskunft zum Planungsrecht verbindlich.

Mit der webbasierten Gutachtenerstellung zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke ist das Recht der Bürger im Sanierungsgebiet auf Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bei der Festsetzung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen garantiert.

Diese Gleichbehandlung ist objektiv nicht gewährleistet, wenn unterschiedliche Gutachter nicht im gleichen System und nicht mit gleichen Hilfsmitteln und Umrechnungskoeffizienten arbeiten.

Die Rechtsgrundlagen hierzu bilden:

- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), vom 19. Mai 2010,
- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sep-



tember 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), geändert worden ist,

- Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL), vom 11. Januar 2011,
- und die aktuelle Rechtsprechung zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge.

Die Weiterentwicklung der webbasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge infolge der Auswertung der bisher über 6.000 bewerteten Grundstücke wurde in die Bewertung einbezogen.

Die mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), vom 19. Mai 2010 detailliert getroffenen Festlegungen zur Bodenwertermittlung und die Festlegungen der Bodenrichtwertrichtlinie wurden bei der konjunkturellen Fortschreibung der Zonenwerte und bei der Einrichtung der webbasierten Gutachtenerstellung zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke vollständig berücksichtigt.

## **4.2 Zonierung der Anfangswerte und Endwerte**

Die aktualisierten Zonenwerte sind aus der beiliegenden Zonenwertkarte ersichtlich.

Mit der Ermittlung der konjunkturell fortgeschriebenen Anfangswerte und der Ermittlung der aktualisierten Endwerte für die einzelnen Zonen wird die Voraussetzung für die

Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung und Entlassung aus der Sanierungssatzung nach §§ 162 u. 163 BauGB unter Berücksichtigung der Anrechnungstatbestände gemäß §§ 155, 146, 147 des BauGB,

geschaffen.

## **4.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung**

Ein wichtiger Faktor für die Ermittlung der grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte ist die Ermittlung des auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Grundstückspreises unter Beachtung der Abhängigkeit der spezifischen Grundstückspreise von der Grundstücksgröße.

Für die Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße wurde die aktuelle Übersicht der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bereitgestellten Auskunft aus der Kaufpreissammlung für die Stadt Delitzsch analysiert.

Siehe Anlage 11.2 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße, Seite 32.

Damit sind die erforderlichen Daten für die Wertermittlung, sowohl für die Anfangswerte als auch für die Endwerte, zutreffend.

## **5 Ermittlung der zonalen Endwerte**

### **5.1 Wertermittlungstichtag**

Entsprechend § 153 Abs.1 BauGB sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf ein Sanierungsgebiet bzw. durch die Sanierung selbst eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen.

Die konjunkturellen Veränderungen der Zonenanfangswerte werden durch die Beibehaltung der ermittelten sanierungsbedingten Zustandsveränderung auf die Zonenendwerte übertragen.

Damit beträgt bei Beginn der Wertermittlung ab dem **01.01.2017** der Bodenpreisindex für die webbasierte Gutachtenerstellung zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages für Grundstücke 1,0.

### **5.2 Zur Bedeutung des Wertermittlungstichtages**

Unter § 3 der Immobilien Wertermittlungsverordnung aus 2010 wurde festgelegt:

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

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

Eine weitgehende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale sowie des Wertermittlungstichtags mit den Kaufdaten bedeutet, dass die Vergleichsgrundstücke auch hinsichtlich ihrer "Preise" entsprechend der in der Rechtsprechung des BGH erhobenen Forderung - mit dem zu bewertenden Grundstück "vergleichbar" sind.

Abweichungen hinsichtlich der Zustandsmerkmale und auf Grund von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen gegenüber den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke müssen nach Maßgabe des § 11 der ImmoWertV berücksichtigt werden.“

Nach § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist bestimmt:

„(1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

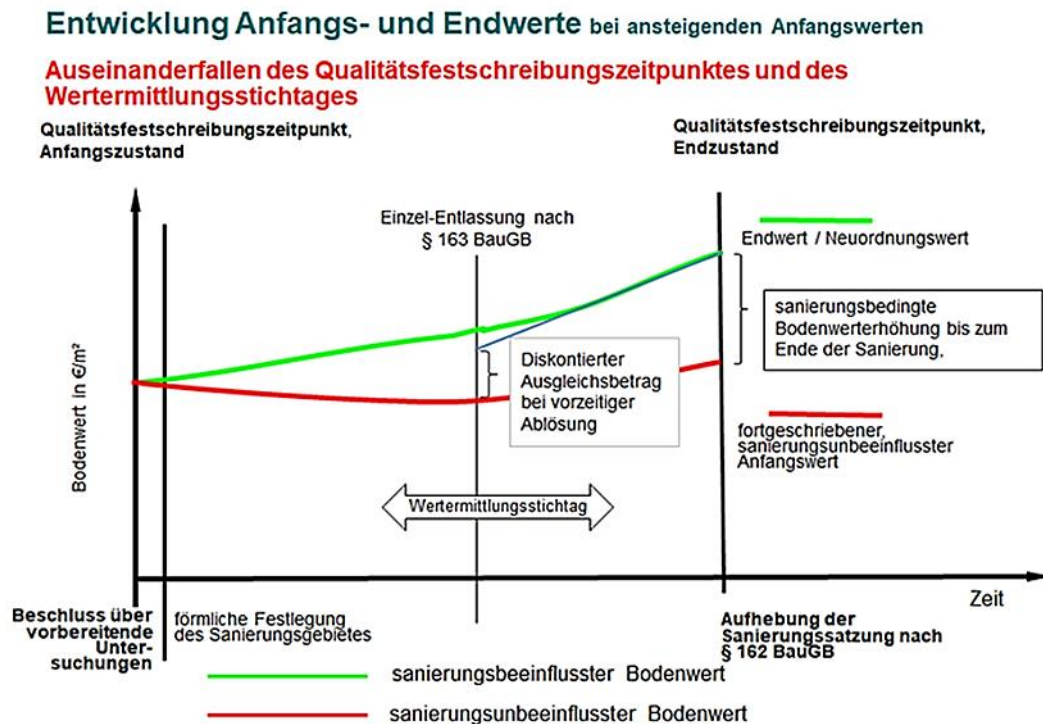
(2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Indexzahl können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

(3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage – und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraumes kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangenen Erhebungszeiträumen geändert werden.“

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Jede Wertermittlung ist stichtagsbezogen. Das entspricht den Festlegungen des § 194 des BauGB und des § 3 der ImmoWertV. Ändert sich über die Zeit der allgemeine Grundstücksmarkt, muss das auch bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge gemäß § 153 Abs.1 des BauGB berücksichtigt werden.

Die allgemeinen Zusammenhänge sind in folgender Graphik veranschaulicht.



In den bisher abgeschlossenen Vereinbarungen wurden Festlegungen getroffen,

dass der errechnete Betrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch dann, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung des Bodenwerts höher oder niedriger ist als hier angenommen. Nacherhebungen von Ausgleichsbeträgen wurden damit unzulässig.

Veränderungen von Vereinbarungen, die zu einem vorherigen Wertermittlungsstichtag abgeschlossen wurden, sind damit auszuschließen.

Demzufolge wurde in das Programm das Schloss eingeführt. Es stellt sicher, dass bei allen bisherigen Vorgängen, bei denen von der Stadt gegenüber dem Grundstückseigentümer keine Forderungen mehr bestehen, bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge keine Veränderungen mehr durchgeführt werden können.

Bei nicht abgeschlossenen Vorgängen ist das Schloss noch nicht zu schließen.

Die Wertermittlung für die Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid zum aktuellen Wertermittlungsstichtag mit veränderten Bodenwerten kann damit erfolgen, ohne bereits geschlossene Vorgänge zu beeinflussen.

**Bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung ist keine Diskontierung des Ausgleichsbetrages mehr zulässig.**

### **5.3 Qualitätsfestschreibungsstichtag**

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

Der Qualitätsfestschreibungsstichtag für den erreichten Zustand der Beseitigung der Missstände und der Erfüllung der Sanierungsziele wurde im Rahmen der konjunkturellen Fortschreibung der Zonenendwerte auf den 31.12.2016 festgelegt.

Die zonalen Bodenanzfangswerte und die prozentuale Bodenwerterhöhung innerhalb der Zonen sind aus den Zustandsanalysen zur Beseitigung der Missstände, aus den Wichtungsfaktoren der Zustandsänderungen für die Wertentwicklung und aus den differenzierten Bodenwertermittlungen je Wertermittlungszone ersichtlich.

Eine Fortschreibung der Zustandsanalyse wurde nach der Auftragsabstimmung mit dem Sanierungsbeauftragten und den Vertretern der Stadt lediglich für das Zustandsmerkmal „Verbesserung der Naherholung“ für erforderlich gehalten.

### **5.4 Ergebnisse der Fortschreibung der Zonenwerte**

Die Bodenwertentwicklung ist insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 stark angestiegen. Die Auswertung der vom Gutachterausschuss übergebenen Kaufpreissammlung für Delitzsch zeigt eine durchschnittliche allgemeine Bodenwertsteigerung von

**12%.**

(Anlage 11.3, Auszug aus der Kaufpreissammlung, Seite 33)

Diese wurde gemäß § 153 Abs.1 des BauGB auf die Zonenanzfangswerte übertragen. Auf dieser Grundlage wurde die Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet neu berechnet.

Die Zustandsanalysen für die Baulandzonen und die detaillierte Fortschreibung der Zonenwerte sind aus den Anlagen 12.1, Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte, Seiten 36 ff., ersichtlich.

Bei der nicht realisierten Straße „Am Wallgraben“ ist im Rahmen der Grundstücksgutachten die Nichtrealisierung über einen Abschlag zu kompensieren.

Die nicht Umsetzung Maßnahme „Gewässer Wallgraben“ wirkt sich nicht auf die Zonenwerte aus.

Nach heutigem Kenntnisstand ist, aufgrund durchgeführter Gespräche mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern, davon auszugehen, dass die Umsetzung in den Jahren 2017 und 2018 erfolgen wird. Hierzu sollen zusätzliche Kassenmittel bereitgestellt werden. Es wird von förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von ca. 1,3 Mio. € ausgegangen.

## **5.5 Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages**

Die Summe der tatsächlich eingenommenen Ausgleichsbeträge bzw. der Ablösebeträge kann erst nach Abschluss der Sanierung durch Aufhebung des Sanierungsgebietes ermittelt werden.

Die Ursache liegt darin, dass bei der grundstücksspezifischen Ermittlung des Ausgleichsbetrages sowohl der Umrechnungsfaktor für die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße, die spezifische Lage des Grundstückes, die auf dem Grundstück lastenden Rechte, die mögliche Zusammenfassung von Flurstücken zu wirtschaftlichen Einheiten und Miteigentumsanteile am Grundstück, berücksichtigt werden müssen.

Zusätzlich hängt bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages der Ablösebetrag vom Zeitraum der Ablösung bis zum Sanierungsende durch die beschlossene Diskontierung des Ausgleichsbetrages gemäß § 2 der ImmoWertV ab.

Im Rahmen der vorzeitigen Ablösungen wurden die Ausgleichsbeträge für 336 Grundstücke und 190 Miteigentumsanteile an Grundstücken ermittelt. Insgesamt wurde der Ausgleichsbetrag für 347 Grundstücke vollständig abgelöst.

Die Gesamtfläche für das Sanierungsgebiet beträgt

**312.482 m<sup>2</sup>**

**die ausgleichsbeitragspflichtige Fläche beträgt davon**

**237.188 m<sup>2</sup>.**

**Im Rahmen der bisherigen Ablösung wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von rd.**

**466.470 €**

**eingenommen.**

Die gegenüber dem Wertermittlungstichtag vom 31.12.2010 noch erhebbarer Ausgleichsbeträge in Höhe von **177.448 €** betragen nach Fortschreibung auf den Wertermittlungstichtag **01.01.2017**

**192.441 €.**

Der für das Sanierungsgebiet überschläglich ermittelte Ausgleichsbetrag beträgt nach der konjunkturellen Bodenwertanpassung bis zum Ende der Sanierung

**ca. 658.911 €.**

Dieser Betrag ergibt sich aus den bereits vorfristig abgelösten Ausgleichsbeträgen und dem fortgeschriebenen Betrag der noch zu erhebenden Aus-

gleichsbeträge (siehe auch Anlage 13, Mögliche Höhe des Ausgleichsbetrages, Seite 71).

## **6 Die Gegenüberstellung der wirtschaftlich aufgewendeten Mittel und des erzielten Ausgleichsbetrages**

Die wirtschaftlich aufgewendeten Mittel und die erzielbaren Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet sind aus der Anlage 14, Plausibilitätsprüfung, Seite 72, ersichtlich.

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Sanierungskosten insgesamt beträgt

ca. 2,11 %.

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Sanierungskosten, die auf die Gemeinde entfallen, beträgt

ca. 9,46 %.

Der Ausgleichsbetrag liegt wesentlich unter den Kosten die auf die Gemeinde entfallen. Die Kostengrenze nach § 156a des BauGB, dass die im Rahmen der Erhebung der Ausgleichsbeträge die erzielten Einnahmen nicht die Kosten überschreiten dürfen, die auf die Gemeinde entfallen, wird deutlich unterschritten.

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem Sanierungsaufwand (B5 u.B6), das sind die Kosten für Maßnahmen zur Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und zur Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche, beträgt

ca. 7,30 %

der dafür getätigten Aufwendungen.

**Gegen die Erhebung der Ausgleichsbeträge bestehen hinsichtlich der ermittelten Höhe der Kostendeckung keine rechtlichen Bedenken.**

Mit der **Aufhebung der Sanierungssatzung** ist für die Grundstücke, bei denen die freiwillige, vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages noch nicht erfolgt ist, der **Ausgleichsbetrag per Bescheid** zu erheben.

Damit entfällt die Möglichkeit einer Abzinsung des Ausgleichsbetrages.

Die durchschnittliche Höhe des Ausgleichsbetrages für Bauland beträgt dann

**2,85 €/m<sup>2</sup>.**

Demgegenüber würde der nach § 154 2A des BauGB erhebbare Ausgleichsbetrag

**14,45 €/m<sup>2</sup>**

betragen.

Die Anwendung des § 154 Abs. 2A des BauGB für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurde von der Stadt klugerweise in Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung **nicht** vorgesehen. (BVerwG 4 B 1.05, OVG 6 A 10530/04 vom 21. Januar 2005).

## **7 Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen, eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde**

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

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

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

**Die Anwendung der webbasierten Ermittlung der Bodenwerterhöhung für den Anfangswertzustand und den Endwertzustand des unbebaut gedachten Grundstückes gewährleistet eine rationelle und rechtssichere Arbeitsweise, die die verfahrensrechtliche Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gewährleistet.**

### **7.1 Bodenrichtwerte nach § 10 der ImmoWertV**

Zonale Anfangs- und Endwerte sind lediglich Bodenrichtwerte (§196 BauGB), sie sind nicht Werte des spezifischen Grundstückes.

(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

- Der **Bodenrichtwert ist kein grundstücksbezogener Wert** und somit keine verbindliche Wertangabe für den Einzelfall,

- er berücksichtigt nicht alle konkreten wertrelevanten Eigenschaften eines bestimmten Grundstückes,
- macht keine verbindlichen (planungsrechtlichen) Aussage bezogen auf ein bestimmtes Grundstück,
- hat somit auch keinen Bezug zu Flurstücken.

**Jede Wertermittlung erfordert grundsätzlich eine detaillierte Grundstücksbewertung!**

## 7.2 § 193 BauGB, Aufgaben des Gutachterausschusses

Abs. (3) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Abs. (4) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Diese Festlegung gewährleistet, dass die Gemeinde als Herr des Verfahrens eigene Überlegungen bei der Wertermittlung berücksichtigen kann. Der Gemeinde steht ein Schätzungsspielraum in Bezug auf den Umfang der Erhöhung oder Minderung des Bodenwertes zu.<sup>1</sup>

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten bezogen auf das Sanierungsgebiet wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen nicht vollständig ermittelt. Demzufolge mussten im Rahmen dieser Arbeit die Richtwertgrundstücksgröße für das Sanierungsgebiet und die Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße ermittelt werden.

## 7.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes

**Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz aus dem Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Endzustand und dem Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Anfangszustand**

**BauGB 154 Abs. 2:** Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder

---

<sup>1</sup> Verwaltungsgericht Berlin VG 19 A 214.01, 24.01.2007  
 OVG Lüneburg, Urt. vom 9. 7.2001 - 1 M 22/00  
 VG Berlin, Beschl. vom 11.11.1998 - 19 A 86/98  
 Sächsisches OVG Bautzen, Urteil vom 17.06.2004, 1 B 854/02  
 014-17-Gutachten Aktualisierung Delitzsch.docx  
 ©Dr. Sattler



beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (**Endwert**).

Daraus folgt, dass für jedes Grundstück eine gesonderte Wertermittlung für den Anfangswertzustand und für den Endwertzustand des Grundstückes durchzuführen ist.

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

#### 7.4 § 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers

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

**Bei der Bewertung der Grundstücke** sind gemäß ImmoWertV grundsätzlich zu beachten:

- § 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse,
- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand,
- § 5 Entwicklungszustand,
- § 6 Weitere Zustandsmerkmale wie
  - Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
  - abgabenrechtlicher Zustand,
  - Lagemerkmale,
  - die tatsächliche Nutzung,
  - die Grundstücksgröße,
  - der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit,
  - Eignung als Baugrund, .....
- § 11 Indexreihen,
- § 12 Umrechnungskoeffizienten.

Mit der webbasierten Ermittlung der grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge werden diese Bestimmungen vollständig berücksichtigt.

Damit ist eine hohe Rechtssicherheit der Wertermittlung gegeben.

Infolge der Änderung der zonalen Anfangs- und Endwerte wurden die neuen Bodenrichtwerte der webbasierten Ausgleichsbetragsermittlung zu Grunde gelegt.

**Zur Beachtung:**

**Alle Wertverbesserungen an den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden verbleiben bei dem Grundstückseigentümer. Sie sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.**

**Nach Abschluss der Sanierung sind die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, soweit sie nicht zum Ausgleich von Vorfinanzierungen der Gemeinde dienen, im Sanierungsgebiet nur noch für nicht investive Maßnahmen einzusetzen. Verbleibende Überschüsse sind anteilig an Land und Bund zurückzuführen.**

## **7.5 Zur Bedeutung des Wertermittlungsstichtages für die Grundstücksbewertung**

**Im § 3 der ImmoWertV ist bestimmt:**

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

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

Die **Anfangswerte** charakterisieren den Wertzustand zum Wertermittlungsstichtag.

Die **Endwerte** ergeben sich aus der Prognose der Wertermittlung bezogen auf den gleichen Wertermittlungsstichtag.

Aus der Differenz der beiden Werte ergibt sich die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes**.

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

Fällt der Anfangswert, wird auch der Endwert in der gleichen prozentualen Relation geringer, und umgekehrt.

Diese Festlegung soll verhindern, dass bei der Bemessung der Ausgleichsbe-

träge eine Partei Nutzen aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung zieht und die andere Partei Schaden aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung erleidet.

Diesen Bestimmungen wird durch die Anwendung des Bodenpreisindex im Schritt 6 der webbasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge entsprochen.

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

Eine Aktualisierung der Zonenwertgutachten ist nur dann erforderlich, wenn die Zielstellung der Sanierung, zum Beispiel durch die Verlängerung des Realisierungszeitraumen bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung, verändert wird.

**Vor Aufhebung der Sanierungssatzung war jedoch eine Überprüfung erforderlich ob die Zielstellungen für die Sanierung erreicht worden sind.**

**Die Veränderung der zonalen Anfangswerte und Endwerte sowie der Zonenwertkarte ergab sich lediglich aus der konjunkturellen, marktüblichen Veränderungen der Bodenwerte in Delitzsch.**

Diese Notwendigkeit ist darin begründet, dass mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes per Satzung die Möglichkeit der freiwilligen Vereinbarung zur vorfristigen Ablösung entfällt.

**Die Erhebung des Ausgleichsbetrages erfolgt dann per Bescheid. Von diesem Zeitpunkt an muss auch mit der Anfechtung von Bescheiden über die Erhebung der Ausgleichsbeträge gerechnet werden.**

## **8 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück**

### **8.1 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung (§§ 4 bis 6 der ImmoWertV) bezogen auf den o.g. Richtwert**

Sollten Teile des Grundstückes nicht für die bauliche Nutzung geeignet sein (z.B. durch das Vorhandensein von geschützten Biotopen, Torflinsen, Sumpfflächen, die eine Pfahlgründung erfordern würden, u.a.) ist eine Wertminderung im Verhältnis der betroffenen Fläche zur gesamten Grundstücksfläche vorzunehmen.

Diesen Bestimmungen wird durch differenzierte Zu- oder Abschläge im Schritt 6 des webbasierten Programmes zur grundstücksbezogenen Ermittlung der Ausgleichsbeträge entsprochen.

## 8.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 6 der ImmoWertV)

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen solche in Betracht, die in der Abt. II des Grundbuchs bzw. im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, z.B. Wege- und Leitungsrechte, Nutzungsrechte am Grundstück, Baulasten und sonstige dingliche Rechte und Lasten.

Diesen Bestimmungen wird durch differenzierte Zu- oder Abschläge im Schritt 6 der webbasierten grundstücksbezogenen Ermittlung der Ausgleichsbeträge entsprochen.

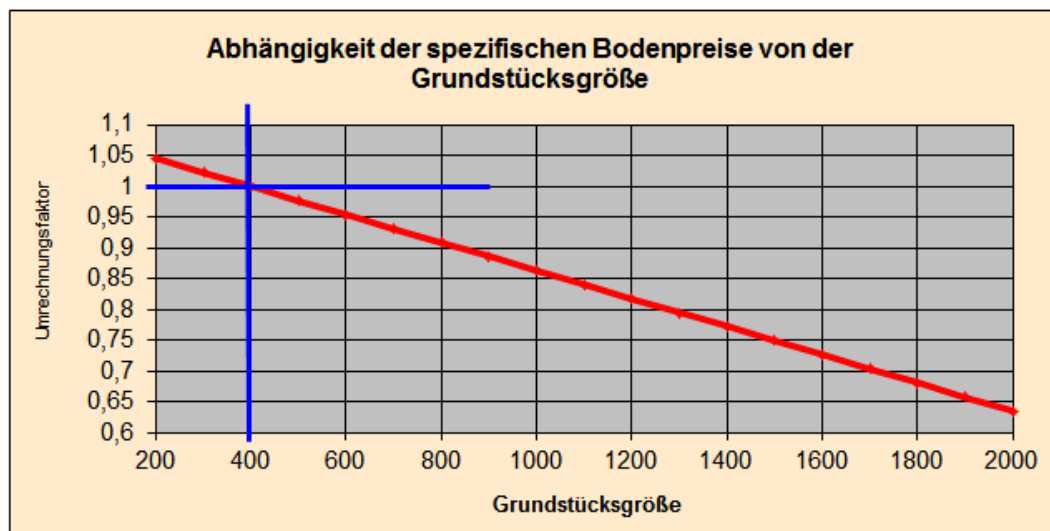
Erfahrungswerte sind in den der Stadt bereits übergebenen Arbeitshinweisen enthalten.

## 8.3 Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße

Die Tendenz der Abhängigkeit der spezifischen Grundstückspreise von der Grundstücksgröße ist auf jedem Grundstücksmarkt festzustellen.

Die tatsächliche Abhängigkeit ist jedoch von der Spezifik des regionalen Marktes abhängig. Eine allgemeine, für alle Gebiete geltende Abhängigkeit gibt es nicht, weil die Grundstücksmärkte durchaus regional unterschiedlich funktionieren.

Für Delitzsch ergibt sich folgende Abhängigkeit:



(Siehe Anlage 11.2, Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße, Seite 32)

## 8.4 Richtwertgrundstücksgröße

Die Richtwertgrundstücksgröße wurde auf der Grundlage der Flächenbilanz im Sanierungsgebiet ermittelt.

In die Ermittlung der Richtwertgrundstücksgröße wurden alle ausgleichsbeitragspflichtigen Grundstücke zwischen 200 m² und 2.000 m² einbezogen.

**Die Größe des Richtwertgrundstückes im Sanierungsgebiet "Altstadt" beträgt danach 400 m<sup>2</sup>.**

Grundstücke mit einer Fläche kleiner als 200 m<sup>2</sup> und Grundstücke mit einer Fläche größer als 2.000 m<sup>2</sup> werden mit dem Umrechnungskoeffizienten bewertet, die sich für die Grundstücksgröße 200 m<sup>2</sup> bzw. 2.000 m<sup>2</sup> ergeben.

Dabei können Grundstücke größer 2.000m<sup>2</sup> durchaus nicht baureifes Land, sondern gegebenenfalls Rohbauland sein.

## **8.5 Das Richtwertgrundstück**

Das Richtwertgrundstück ist ein idealisiertes, regelmäßig geschnittenes, baulich gut ausnutzbares Grundstück in zentraler Lage der jeweiligen Zone des Sanierungsgebietes.

**Bei der detaillierten Bewertung des Grundstückes müssen signifikante wertbeeinflussende Abweichungen gegenüber dem Richtwertgrundstück berücksichtigt werden.<sup>2</sup>**

Die Berücksichtigung der **Unterschiede in der Lage** erfolgt nach den im Schritt 7 der webbasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge enthaltenen Merkmalen.

Allgemein ist eine Ecklage für Wohnhäuser nachteilig, für Geschäftshäuser vorteilhaft.

Außergewöhnliche Verkehrsbelastungen sind durch einen Abschlag, d.h. gegenüber dem Richtwertgrundstück, schlechter zu bewerten. Das kann im Schritt 7 durch die Merkmale „Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)“ bedient werden.

**Unterschiede in der Ausnutzbarkeit** können im Schritt 8 bewertet werden.

Folgende Überlegungen sind dabei anzustellen:

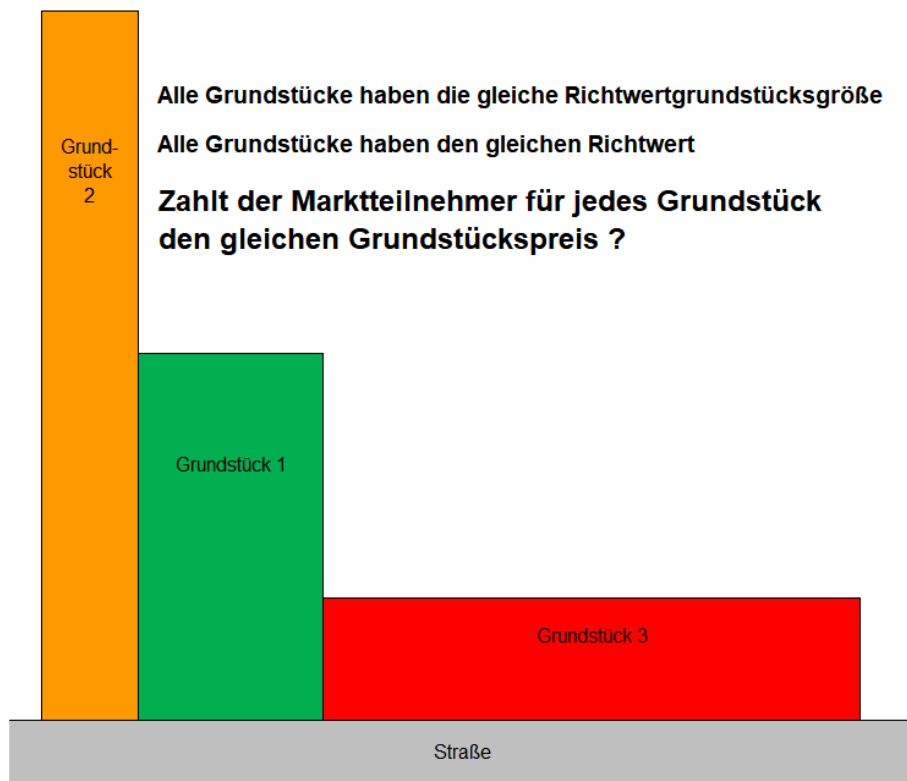
---

<sup>2</sup> ImmoWertV, §§ 3 bis 6 und §§ 11 und 12;

Bodenrichtwertlinie Ziffer 5

014-17-Gutachten Aktualisierung Delitzsch.docx

©Dr. Sattler



#### §§ 15 und 16 der ImmoWertV

So werden schmale, baulich nicht oder nicht optimal geschnittene Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück mit ‚schlechter‘ zu bewerten sein.

Die Bewertung der Unterschiede in der Erschließung ist bei der webbasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge im Schritt 9 vorgesehen. Da es nach Aussagen der Stadt im Sanierungsgebiet keine wertbeeinflussenden Unterschiede hinsichtlich der stadttechnischen Versorgung und der stadttechnischen Entsorgung gibt, müssen diese Positionen im Schritt 9 demzufolge immer als gleichwertig angegeben werden. Sie müssen dann im Schritt 14 (Zu- und Abschläge) als gleichwertig erscheinen.

**Die Gesamtsumme dieser Zu- oder Abschläge sollte nach sachverständiger Einschätzung +/- 15% nicht übersteigen.**

Wird es nach der Lage und Ausnutzbarkeit des Grundstückes für erforderlich gehalten, diese Wertgrenzen zu überschreiten, erscheint sowohl in den Schritten 7-9 als auch im Schritt 14 der webbasierten Arbeitshilfen ein Warnhinweis.

Das Programm rechnet **mit den tatsächlich vorgenommenen Eingaben** weiter.

Im Grundstückspass werden die tatsächlichen Wertab- oder -zuschläge ausgewiesen. Der Warnhinweis erscheint dort nicht.

**Im Schritt 12 können auf den Ausgleichsbetrag anzurechnende Sachverhalte** berücksichtigt werden. Hier sind nur zulässigerweise im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch den Grundstückseigentümer ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln durchgeführte Ordnungsmaßnahmen und gegebenenfalls gezahlte Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

## **8.6 Fazit**

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

Daraus folgt

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

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

Die Gegenüberstellung der wirtschaftlich aufgewendeten Mittel und des erzielten Ausgleichsbetrages im Sanierungsgebiet ist aus der Anlage 14, Plausibilitätsprüfung, Seite 72, ersichtlich.

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

## **9 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur**

### **9.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien**

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert.
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL), vom 11. Januar 2011,
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 06) in der Fassung vom Mai 2006,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 – BGBl. I S. 1548.

## 9.2 Verwendete Literatur

- [1] - Kleiber, Simon,  
<http://www.Kleiber-digital>, Bundesanzeiger Verlag,  
Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [2] - Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken/  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 8. Auflage, 2017)
- [3] - Kleiber  
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006,  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- [4] - Beck – Texte in dtv  
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, ROG (45. Auflage, 2014)
- [5] - Krautzberger  
Städtebauförderungsrecht  
Kommentar und Handbuch  
Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, Januar 2012
- [6] Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten, GuG Nr. 02/2004
- [7] Dr. Herbert Sattler, Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung und des Ausgleichsbetrages  
VHW – Seminar- 3. Forum Ausgleichsbeträge für Sanierungsmaßnahmen,  
18.02.2004
- [8] Dr. Herbert Sattler, Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, Kurs 483/6 2005
- [9] Dr. Herbert Sattler, Zur Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten, 10/2009  
[www.dr-sattler.de](http://www.dr-sattler.de)
- [10] Beck / Dyroff  
Rechtshandbuch Sanierungsgebiete und Steuern  
Der juristische Verlag Lexxion, Berlin 2004



- [11] Dr. Herbert Sattler, Qualitätsanforderungen an Gutachten zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten  
VHW – Seminar- Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,  
28.11.2005
- [12] Dr. Herbert Sattler / Jörg Sattler, Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten  
GuG Nr. 05/2009
- [13] Wolfgang Seitz, Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür  
GuG Nr. 04/2011
- [14] Dr. Sattler, Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen – eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Stadt  
GuG Nr. 06/2011
- [15] Mathony. Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, Handbuch für die kommunale Praxis, vhw – Verlag,  
2. Auflage 2014
- [16] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin, 20. September 2007, Vortrag Berliner Fachseminare
- [17] Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln – eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Stadt.  
EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der Technischen Universität Dresden AG  
Sachverständigentag 06/2012
- [18] Ergänzung zur Praxishilfe Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge,  
OGA Land Brandenburg, Stand Mai 2012
- [19] Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln  
[www.dr-sattler.de](http://www.dr-sattler.de) Juni 20013
- [20] Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln.  
EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der Technischen Universität Dresden AG  
Sachverständigentag 06/2013
- [21] Dr. Herbert Sattler, Ermittlung der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten,  
Checkliste für Gemeinden, Stadtverwaltungen und Sanierungsbeauftragten,  
[www.dr-sattler.de](http://www.dr-sattler.de) Juni 2013
- [22] Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln.  
EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der Technischen Universität Dresden AG  
Ausbildung von Sachverständigen, Stufe II, Januar 2016

## 10 Erklärung

Wir erklären mit unserer Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in unserer Verantwortung erstellt zu haben. Wir haben kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Wertermittlung. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung der Sachverständigen.



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



Dipl.-Ök. Gabriele Gering-Klehn  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

### Zur Beachtung:

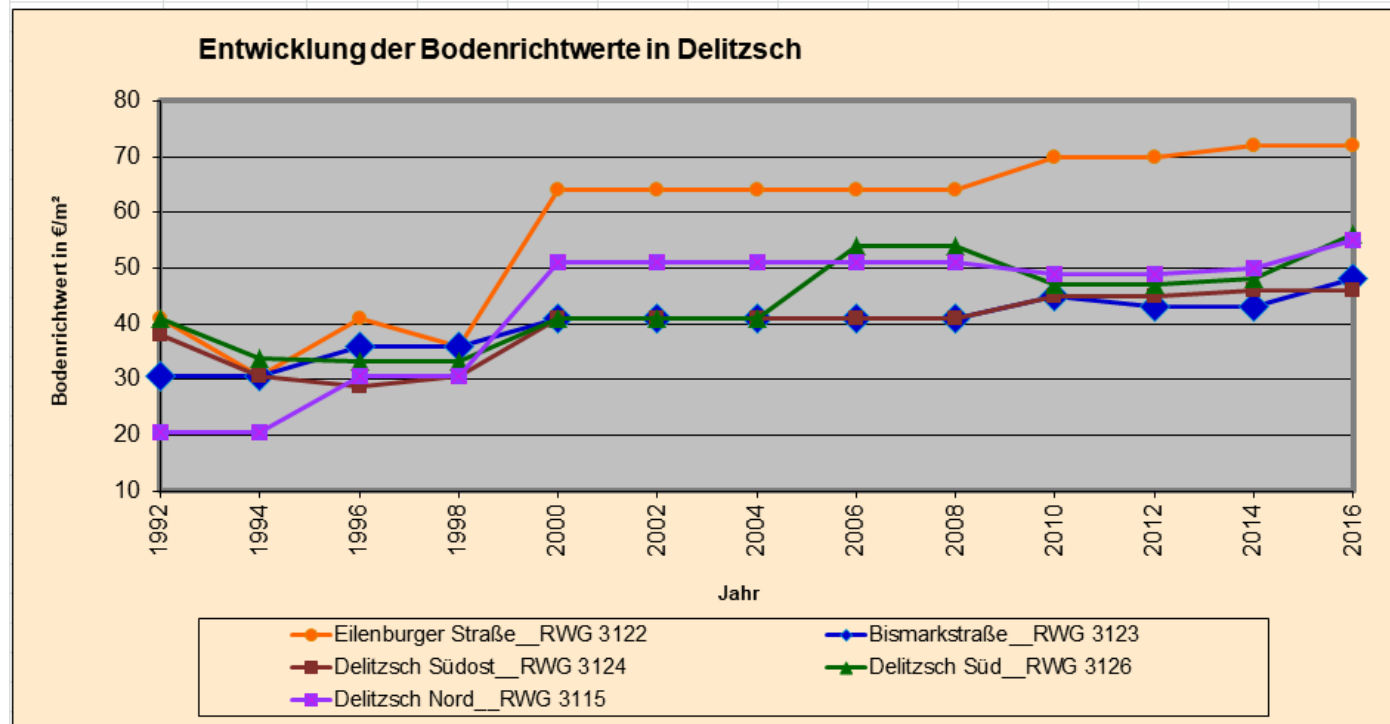
Bei Nachrechnung der Werte auf einem externen Rechner kann es zu Differenzen durch die Eingabe gerundeter Zahlen kommen. Maßgeblich sind die Werte des Gutachtens. Rundungen der Zahlen werden im Gutachten erst bei den ermittelten Endergebnissen vorgenommen.

## **Teil II   Anlagen**

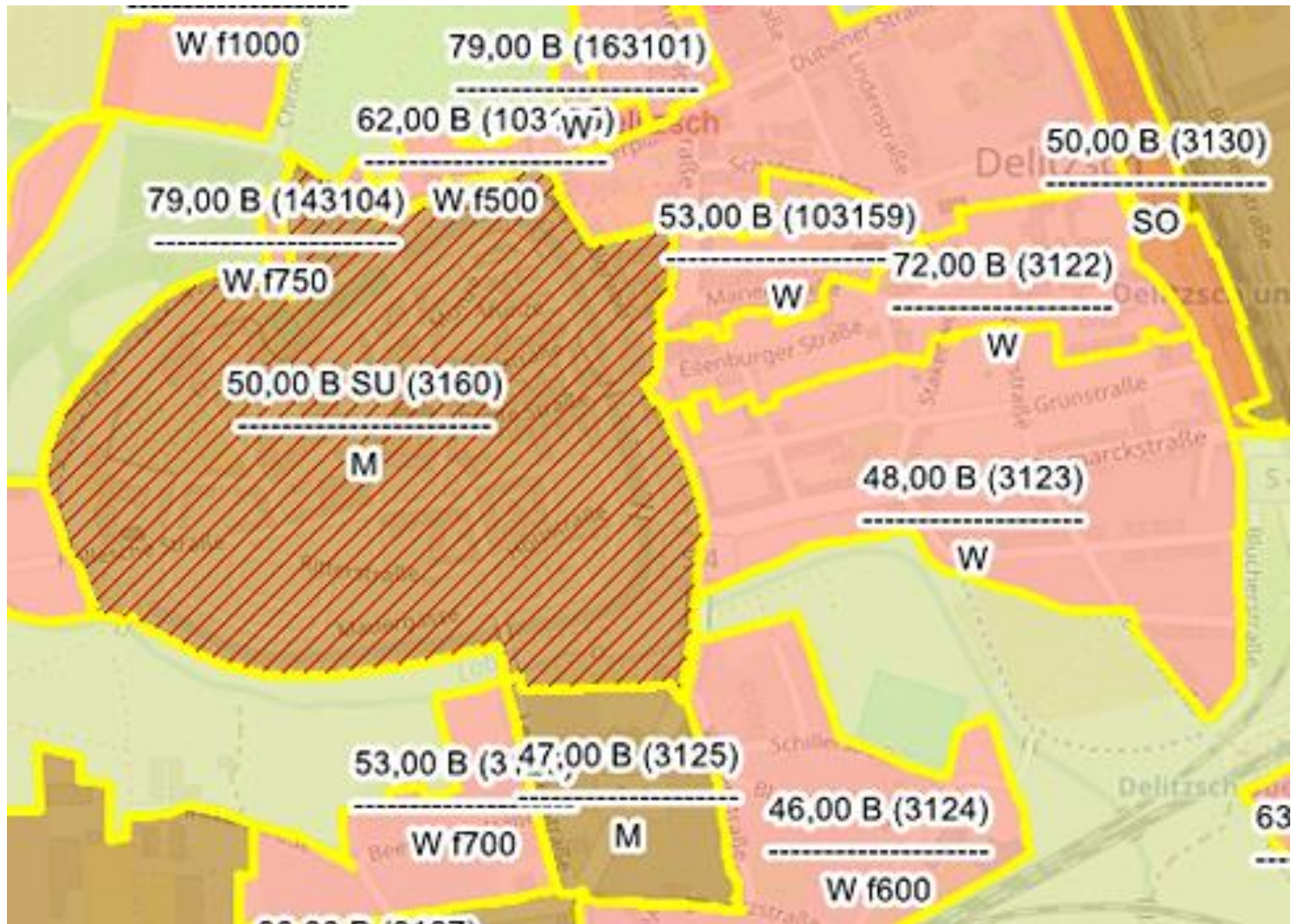
## 11 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

### 11.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte in Delitzsch

auf den 31.12. des Jahres:	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016
Eilenburger Straße__RWG 3122	40,9	30,68	40,9	35,79	64	64	64	64	64	70	70	72	72
Bismarkstraße__RWG 3123	30,68	30,68	35,79	35,79	41	41	41	41	41	45	43	43	48
Delitzsch Südost__RWG 3124	38	30,68	28,63	30,68	41	41	41	41	41	45	45	46	46
Delitzsch Süd__RWG 3126	41	33,75	33,23	33,23	41	41	41	54	54	47	47	48	56
Delitzsch Nord__RWG 3115	20,45	20,45	30,68	30,68	51	51	51	51	51	49	49	50	55
Delitzsch SU RWG 3160										44	44	45	50
Delitzsch Nord__RWG 3109										47	47	48	53



Bodenrichtwerte per 31.12.2016





# Bodenrichtwerte per 31.12.2014











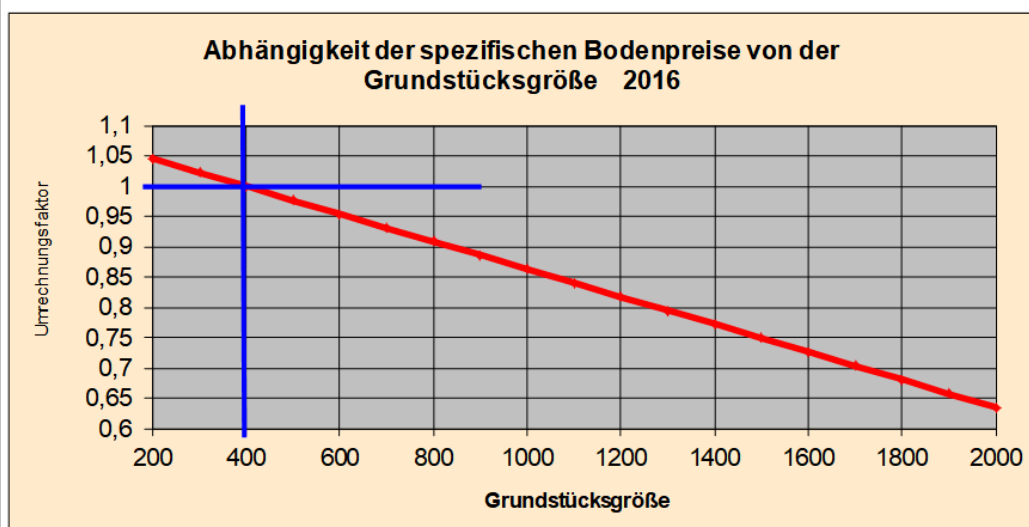
## 11.2 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße

Umrechnungsfaktoren  
Sanierungsgebiet  
"Altstadt"  
04509 Delitzsch

Dr. Herbert Sattler  
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des spezifischen Bodenwertes von der Grundstücksgröße für Wohn- und Mischbauland

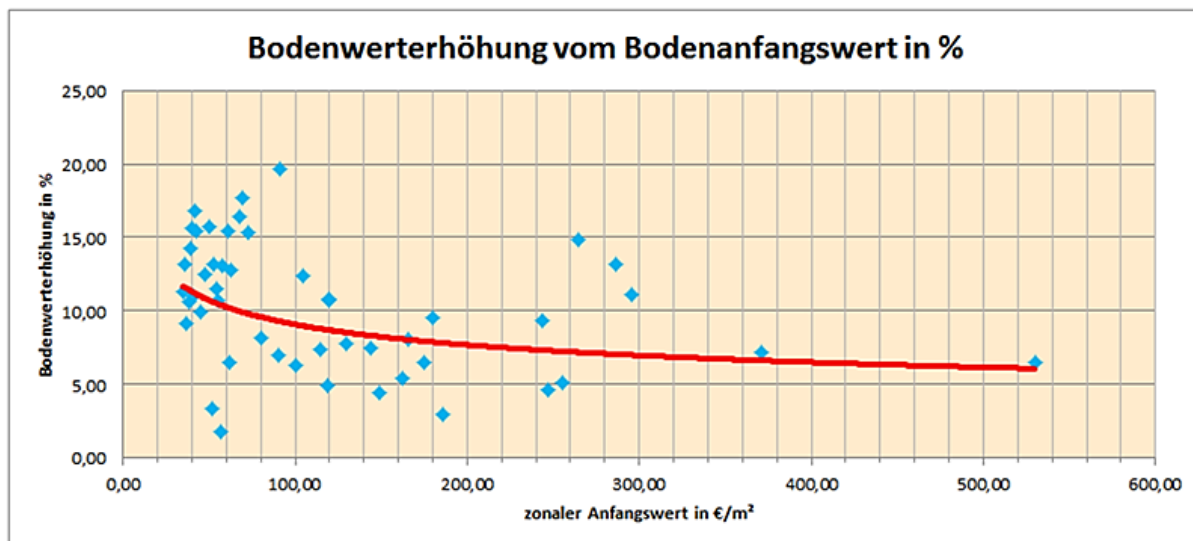
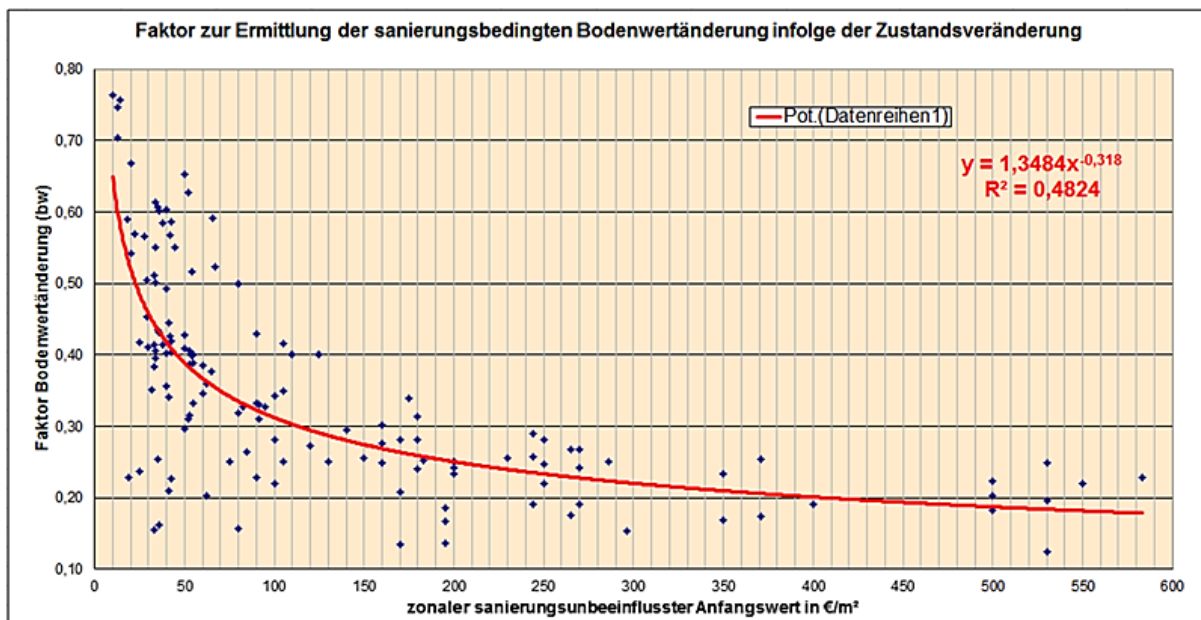
Grundstücksgröße	Umrechnungsfaktor
100	1,090
200	1,060
300	1,020
<b>400</b>	<b>1,000</b>
500	0,960
600	0,930
700	0,910
800	0,880
900	0,860
1.000	0,820
1.100	0,810
1.200	0,790
1.300	0,750
1.400	0,740
1.500	0,720
1.600	0,700
1.700	0,670
1.800	0,650
1.900	0,630
2.000	0,610



### 11.3 Auszug aus der Kaufpreissammlung

Selektion für unbebaute Baulandflächen für Wohn- und Mischgebiete, in der Gemarkung Delitzsch, vom 27.03.2013 bis 24.05.2016					
Vertrags- datum	BRW	verkaufte Fläche	Vollpreis	spezif. Bodenpreis €/m²	KP/BRW
27.03.2013	53,00	887	48.850	55	1,04
08.04.2013	44,00	392	26.000	66	1,51
27.05.2013	52,00	521	26.505	51	0,98
09.08.2013	52,00	990	39.600	40	0,77
16.10.2013	52,00	547	29.765	54	1,05
16.10.2013	52,00	474	23.600	50	0,96
24.10.2013	37,00	1649	65.960	40	1,08
28.10.2013	52,00	1019	43.175	42	0,81
17.12.2013	44,00	723	51.333	71	1,61
07.03.2014	49,00	562	36.530	65	1,33
22.04.2014	52,00	1037	43.895	42	0,81
29.04.2014	53,00	789	45.000	57	1,08
13.05.2014	43,00	921	46.050	50	1,16
19.05.2014	52,00	510	25.500	50	0,96
25.08.2014	33,00	669	25.000	37	1,13
11.09.2014	34,00	775	38.750	50	1,47
17.09.2014	38,00	1303	53.523	41	1,08
02.10.2014	49,00	641	41.665	65	1,33
09.12.2014	53,00	800	44.800	56	1,06
09.04.2015	60,00	779	48.298	62	1,03
23.04.2015	60,00	590	36.500	62	1,03
27.10.2015	60,00	1171	78.000	67	1,11
30.10.2015	60,00	1600	106.000	66	1,10
03.11.2015	60,00	800	53.500	67	1,11
17.11.2015	50,00	1030	53.560	52	1,04
09.12.2015	37,00	575	23.000	40	1,08
08.02.2016	60,00	1200	81.600	68	1,13
23.02.2016	37,00	990	48.500	49	1,32
24.05.2016	60,00	1136	84.200	74	1,24
				<b>Steigerung 2013 bis 2016</b>	<b>1,12</b>

## 11.4 Sanierungsbedingte Vergleichsdaten



**Beispiel:**

aus der Trendberechnung in der Grafik folgt:

x steht für den Anfangswert

y steht für den Bodenwertfaktor

$$\text{Bodenwertfaktor} = \text{bwf} = y = 1,3484 \cdot A^{(-0,318)}$$

x =	A =	Anfangswert	€/m <sup>2</sup>
	z =	Zustandsveränderung	
	E =	Endwert	€/m <sup>2</sup>
Anfangswert €/m <sup>2</sup>	A =		<b>62,00</b> €/m <sup>2</sup>
Zustandsveränderung	z =		31,042
Bodenwertfaktor	bwf =		<b>0,3629</b>
Bodenwertfaktor	=	Faktor für den variablen Bodenwertanteil	

$$\text{Bodenwerterhöhung} \quad \text{bwe} = z \cdot \text{bwf}$$

Bodenwerterhöhung in %	bwe	<b>11,266</b> %
------------------------	-----	-----------------

Endwert durch Zustandsveränderung

$$\text{Bodenendwert} = E = A \cdot \text{bwe} + A$$

Anfangswert €/m <sup>2</sup>	A =	<b>62,00</b> €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung in %	bwe	11,266 %
Bodenwerterhöhung in €/m <sup>2</sup>	bwe	6,985 €/m <sup>2</sup>
Endwert €/m <sup>2</sup>	E	<b>68,985</b> €/m <sup>2</sup>

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag

gerundet: **69,0** €/m<sup>2</sup>

## 12 Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte

### 12.1 Zone 1 Kernbereich

#### 12.1.1 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 1		Kernbereich		
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
	Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunter- schiede	
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün 31.12.2016		
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	0,000
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	0,000
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	75,000
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	25,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenumöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	0,000
6					mittlere Zustandstverbesserung		16,667
					Zustandsverbesserung auf [%]		116,667

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 1		Kernbereich		
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			Bewertungs- zahl für Zu- standsunter- schiede
Spalten Nr.		1	2	3	4	5	
Wertstufung		100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
2	Wohnmilieu						
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilw eise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilw eise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	25,000
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungs- bedarf, kein Instand- setzungsbedarf	kein Modernisierungs- bedarf	50,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	50,000
3						mittlere Zustandstverbesserung	41,667
						Zustandsverbesserung auf [%]	141,667
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gew erbeflächen	unzureichendes Angebot an Gew erbeflächen	mittleres Angebot an Gew erbeflächen für Handw er und Kleinunternehmer im nahe Umfeld	gutes Angebot an Gew erbeflächen für Handw erker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gew erbeflächen für Handw erker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gew achsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verwe ilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verwe ilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verwe ilplätzen und attraktiven Angeboten	25,000
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferverkehr über Tiefstraßen	50,000
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	50,000
4						mittlere Zustandstverbesserung	31,250
						Zustandsverbesserung auf [%]	131,250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"				Zone 1 Kernbereich			
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunter- schiede
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	50,000
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	75,000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	50,000
3					mittlere Zustandstverbesserung		58,333
					Zustandsverbesserung auf [%]		158,333
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	ausreichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	25,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	25,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	0,000
5.4	Wellness- und Fittnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fittnesseinrichtungen	Wellness- oder Fittnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fittnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fittnesseinrichtungen	das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fittnesseinrichtungen	25,000
4					mittlere Zustandstverbesserung		18,750
					Zustandsverbesserung auf [%]		118,750

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 1 Kernbereich				
Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge							
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunter- schiede
						grün 31.12.2016	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00		
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet	0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadtech- nische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Eit - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Eit, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Eit, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung	25,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	25,000
4						mittlere Zustandsverbesserung	12,500
						Zustandsverbesserung auf [%]	112,500

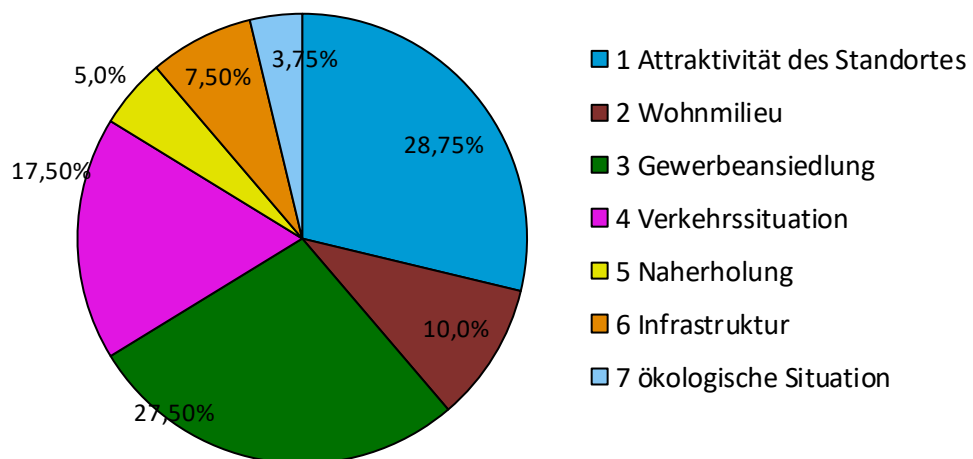


Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 1		Kernbereich		
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunter- schiede	
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün 31.12.2016		
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
7	ökologische Situation						
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung	50,000
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	im Ort vorhanden	geringes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich	75,000
7.3	Grün ausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	25,000
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	25,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	50,000
6						mittlere Zustandverbesserung	37,500
						Zustandsverbesserung auf [%]	137,500

### 12.1.2 Wichtungsfaktoren Zone 1

#### Ermittlung der Lage - Wichtungsfaktoren für das Sanierungsgebiet "Altstadt" Zone 1 Kernbereich

#### Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertzone Zone 1		Kernbereich
Sanierungsgebiet		"Altstadt"
		Wichtung in %
1	Attraktivität des Standortes	28,75
2	Wohnumlieu	10,00
3	Gewerbeansiedlung	27,50
4	Verkehrssituation	17,50
5	Naherholung	5,00
6	Infrastruktur	7,50
7	ökologische Situation	3,75
Summe der Wichtungsfaktoren		100,00

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

**Anfangswertzone : 1 Kernbereich**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2017
Zonenanfangswert	:	62,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	1,5

**Endwertzone : 1 Kernbereich**

GFZ - Endwertzone	:	1,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2016

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

		<u>Gewicht (G)</u>
1	Attraktivität des Standortes	0,29
2	Wohnmilieu	0,10
3	Gewerbeansiedlung	0,28
4	Verkehrssituation	0,18
5	Naherholung	0,05
6	Infrastruktur	0,08
7	ökologische Situation	0,04
	<b>Summe der Wichtungsfaktoren</b>	<b>1,00</b>

**Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen**

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

gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht		
1	33,542	Attraktivität des Standortes	E 116,667	0,29
			A 100,00	
		Stadtteil	G 0,29	
2	14,167	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 141,667	0,10
			A 100,00	
			G 0,10	
3	36,094	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 131,250	0,28
			A 100,00	
			G 0,28	
4	27,708	Verbesserung der Verkehrssituation	E 158,333	0,18
			A 100,00	
			G 0,18	
5	5,938	Verbesserung der Naherholung	E 118,750	0,05
			A 100,00	
			G 0,05	

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

6	8,438	Verbesserung der Infrastruktur	E	112,500	0,08			
			A	100,00				
			G	0,08				
7	5,156	ökologische Maßnahmen	E	137,500	0,04	Endwert	E	131,042
			A	100,00		Anfangswert	A	100,000
				0,04		Differenz	Z	31,042
131,042 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht			

**Bodenwertfaktor 0,3629**

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>11,266 %</b>
---	-----------------

Zonenanfangswert	62,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	11,266	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	6,985	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>68,99 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

## Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

**Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone**

( § 14 der Wert V )

**aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:**

( § 10 der Wert V )

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

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

### **Ermittlung des Zonenendwertes**

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)

Werterhöhung um	11,27	%
-----------------	-------	---

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

Werterhöhung um	0,00	%
-----------------	------	---

Zonenanfangswert	:	62,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	11,27	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	6,985	€/m <sup>2</sup>
<b>Zonenendwert Bauland</b>	<b>:</b>	<b>68,985</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>69,0 €/m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

## 12.2 Zone 2

### 12.2.1 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet:			"Altstadt"		Zone 2		Geschäftsstraßenbereich	
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot	20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün	31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00		
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,							
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	0,000	
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	0,000	
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	75,000	
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	25,000	
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	0,000	
6						mittlere Wertverbesserung	16,667	
						Wertverbesserung auf [%]	116,667	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 2		Geschäftsstraßenbereich		
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
	Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
2	Wohnmilieu						
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	25,000
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	50,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	50,000
3						mittlere Wertverbesserung	41,667
						Wertverbesserung auf [%]	141,667
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	25,000
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferverkehr über Tiefstraßen	50,000
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	50,000
4						mittlere Wertverbesserung	31,250
						Wertverbesserung auf [%]	131,250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 2		Geschäftsstraßenbereich		
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
	Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot	20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün	31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	50,000
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	75,000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	50,000
3						mittlere Wertverbesserung	58,333
						Wertverbesserung auf [%]	158,333
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	25,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	25,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	0,000
5.4	Wellness- und Finesseinrichtungen	keine Wellness- und Finesseinrichtungen	Wellness- oder Finesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Finesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Finesseinrichtungen	das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Finesseinrichtungen	0,000
4						mittlere Wertverbesserung	12,500
						Wertverbesserung auf [%]	112,500



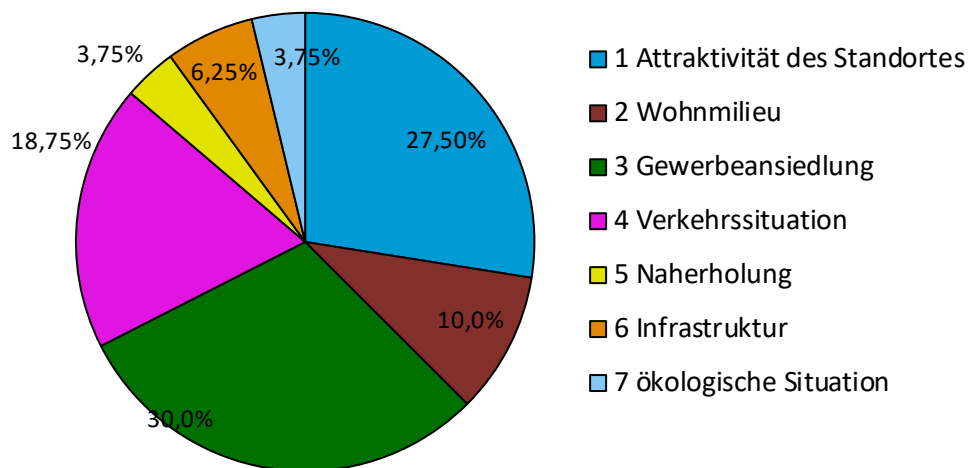
Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 2		Geschäftsstraßenbereich		
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet	0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttech- nische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung	25,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	25,000
4						mittlere Wertverbesserung	12,500
						Wertverbesserung auf [%]	112,500

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 2		Geschäftsstraßenbereich	
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot	20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	31.12.2016	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
7	ökologische Situation					
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung  50,000
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	im Ort vorhanden	geringes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich  75,000
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen  25,000
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität  25,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen  0,000
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden  50,000
6						mittlere Wertverbesserung  37,500
						Wertverbesserung auf [%]  137,500

## 12.2.2 Wichtungsfaktoren Zone 2

### Ermittlung der Lage - Wichtungsfaktoren für das Sanierungsgebiet "Altstadt" Zone 2 Geschäftsstraßenbereich

#### Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertzone		Zone 2	Geschäftsstraßenbereich
Sanierungsgebiet			"Altstadt"
			Wichtung in %
1	Attraktivität des Standortes		27,50
2	Wohnumfeld		10,00
3	Gewerbeansiedlung		30,00
4	Verkehrssituation		18,75
5	Naherholung		3,75
6	Infrastruktur		6,25
7	ökologische Situation		3,75
Summe der Wichtungsfaktoren			100,0

### 12.2.3 Bodenwert Geschäftsstraßenbereich

#### Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich "Altstadt"

##### Anfangswertzone : 2 Geschäftsstraßenbereich

Wertermittlungstichtag	:	01.01.2017
Zonenanfangswert	:	59,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	1,0

##### Endwertzone : 2 Geschäftsstraßenbereich

GFZ - Endwertzone	:	1,0
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2016

##### Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

		Gewicht (G)
1	Attraktivität des Standortes	0,28
2	Wohnmilieu	0,10
3	Gewerbeansiedlung	0,30
4	Verkehrssituation	0,19
5	Naherholung	0,04
6	Infrastruktur	0,06
7	ökologische Situation	0,04
	Summe der Wichtungsfaktoren	1,00

#### Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

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

gewichtete Einzelwerte der Gruppe				Gewicht
1	32,083	Attraktivität des Standortes	E 116,667	0,28
		Stadtteil	A 100,00	
			G 0,28	
2	14,167	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 141,667	0,10
			A 100,00	
			G 0,10	
3	39,375	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 131,250	0,30
			A 100,00	
			G 0,30	
4	29,688	Verbesserung der Verkehrssituation	E 158,333	0,19
			A 100,00	
			G 0,19	
5	4,219	Verbesserung der Naherholung	E 112,500	0,04
			A 100,00	
			G 0,04	

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

6	7,031	Verbesserung der Infrastruktur	E	112,500	0,06			
			A	100,00				
			G	0,06				
7	5,156	ökologische Maßnahmen	E	137,500	0,04	Endwert	E	131,719
			A	100,00		Anfangswert	A	100,000
				0,04		Differenz		31,719
131,719 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht			

**Bodenwertfaktor 0,3687**

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>11,695</b>	<b>%</b>
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	59,00	€/m²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	11,695	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	6,900	€/m²

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>65,90</b>	<b>€/m²</b>
---	--------------	-------------

## Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone bezogen auf den Wertermittlungstichtag

( § 16 der ImmoWert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 12 der ImmoWert V )

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

GFZ - für Zonenanfangswert	:	1,00
zulässige GFZ für Endwertzone	:	1,00
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

### Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)

Werterhöhung um 11,695 %

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

Werterhöhung um 0,00 %

Zonenanfangswert	:	59,00	€/m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	11,70	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	6,900	€/m²
Zonenendwert Bauland	:	65,900	€/m²

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag gerundet:</b>	<b>66,0</b>	<b>€/m²</b>
--	-------------	-------------

## 12.3 Zone 3

### 12.3.1 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 3		Wohnbebauung / Mischnutzung	
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,					
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungs-erschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten
6						mittlere Wertverbesserung
						Wertverbesserung auf [%]

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 3		Wohnbebauung / Mischnutzung		
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
	Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
2	Wohnmilieu						
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	50,000
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	75,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	25,000
3						mittlere Wertverbesserung	50,000
						Wertverbesserung auf [%]	150,000
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	0,000
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferverkehr über Tiefstraßen	0,000
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	25,000
4						mittlere Wertverbesserung	6,250
						Wertverbesserung auf [%]	106,250



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 3		Wohnbebauung / Mischnutzung		
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot 20.03.1991		Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün 31.12.2016		
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	0,000
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	75,000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	50,000
3						mittlere Wertverbesserung	41,667
						Wertverbesserung auf [%]	141,667
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	25,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	25,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	25,000
5.4	Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen	das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fitnessseinrichtungen	25,000
4						mittlere Wertverbesserung	25,000
						Wertverbesserung auf [%]	125,000

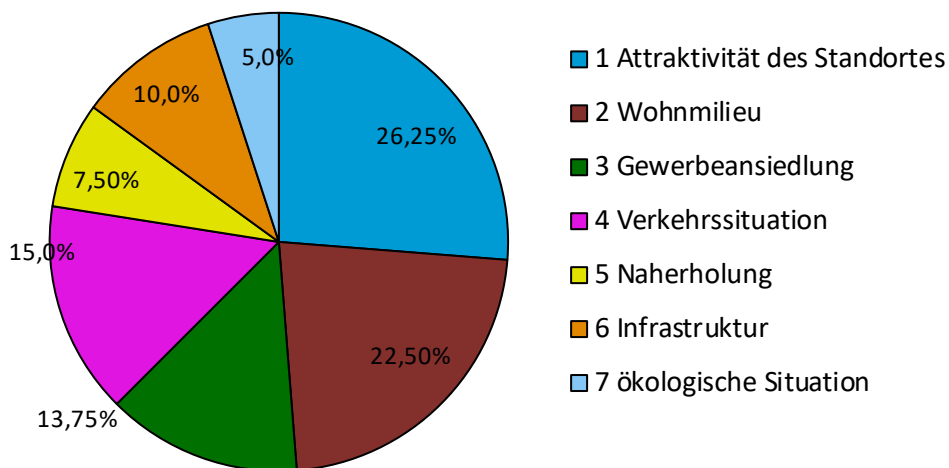
Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"				Zone 3		Wohnbebauung / Mischnutzung	
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
	Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet	25,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadtech- nische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadtechnische Erschließung	25,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	0,000
4						mittlere Wertverbesserung	12,500
						Wertverbesserung auf [%]	112,500

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 3		Wohnbebauung / Mischnutzung			
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge							
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot	20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede	
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün	31.12.2016		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00			
7	ökologische Situation							
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung	50,000	
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	im Ort vorhanden	geringes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich	50,000	
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	50,000	
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	25,000	
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	25,000	
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	50,000	
6						mittlere Wertverbesserung		41,667
						Wertverbesserung auf [%]		141,667

### 12.3.2 Wichtungsfaktoren Zone 3

**Ermittlung der Lage - Wichtungsfaktoren für das  
Sanierungsgebiet "Altstadt"  
Zone 3 Wohnbebauung / Mischnutzung**

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland**



Wertzone Zone 3		Wohnbebauung / Mischnutzung "Altstadt"
Sanierungsgebiet		Wichtung in %
1	Attraktivität des Standortes	26,25
2	Wohnumfeld	22,50
3	Gewerbeansiedlung	13,75
4	Verkehrssituation	15,00
5	Naherholung	7,50
6	Infrastruktur	10,00
7	ökologische Situation	5,00
Summe der Wichtungsfaktoren		100,0

### 12.3.3 Bodenwert Wohnbebauung / Mischnutzung

#### Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich "Altstadt"

**Anfangswertzone : 3 Wohnbebauung / Mischnutzung**

Wertermittlungstichtag : 01.01.2017  
Zonenanfangswert : 54,00 €/m<sup>2</sup>  
GFZ - Anfangswertzone : 0,6

**Endwertzone : 3 Wohnbebauung / Mischnutzung**

GFZ - Endwertzone : 0,6  
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt : 31.12.2016

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

		Gewicht (G)
1	Attraktivität des Standortes	0,26
2	Wohnmilieu	0,23
3	Gewerbeansiedlung	0,14
4	Verkehrssituation	0,15
5	Naherholung	0,08
6	Infrastruktur	0,10
7	ökologische Situation	0,05
	Summe der Wichtungsfaktoren	1,00

#### Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

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

gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht	
1	33,906	Attraktivität des Standortes Stadtteil	0,26
		E 129,167	
		A 100,00	
		G 0,26	
2	33,750	Verbesserung des Wohnungsangebotes	0,23
		E 150,000	
		A 100,00	
		G 0,23	
3	14,609	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	0,14
		E 106,250	
		A 100,00	
		G 0,14	
4	21,250	Verbesserung der Verkehrssituation	0,15
		E 141,667	
		A 100,00	
		G 0,15	
5	9,375	Verbesserung der Naherholung	0,08
		E 125,000	
		A 100,00	
		G 0,08	

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

6	11,250	Verbesserung der Infrastruktur	E	112,500	0,10			
			A	100,00				
			G	0,10				
7	7,083	ökologische Maßnahmen	E	141,667	0,05	Endwert	E	131,224
			A	100,00		Anfangswert	A	100,000
				0,05		Differenz		31,224
			131,224 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht

**Bodenwertfaktor 0,3792**

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>			<b>11,841</b>	<b>%</b>
---	--	--	---------------	----------

Zonenanfangswert	54,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	11,841	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	6,394	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>60,39 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

## Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

**aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:**

( § 10 der Wert V )

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

GFZ - für Zonenanfangswert	:	<b>0,60</b>
zulässige GFZ für Endwertzone	:	<b>0,60</b>
Korrekturfaktor für GFZ	:	<b>1,000</b>

### Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)		
Werterhöhung um	<b>11,84</b>	<b>%</b>
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II)		
Werterhöhung um	<b>0,00</b>	<b>%</b>

Zonenanfangswert	:	<b>54,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	<b>11,84</b>	<b>%</b>
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	<b>6,394</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Zonenendwert Bauland	:	<b>60,394</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>60,0 €/m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

## 12.4 Zone 4

### 12.4.1 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"				Zone 4 Wohnbereich			
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot	20.03.1991
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün	31.12.2016
Spalten Nr.		1	2	3	4	5	standsunterschiede
Wertstufung		100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
1 Attraktivität des Standortes, Stadtbild,							
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	25,000
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	0,000
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	25,000
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	50,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	25,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	25,000
6						mittlere Wertverbesserung	25,000
						Wertverbesserung auf [%]	125,000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 4		Wohnbereich		
		Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge					
	Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
2	Wohnmilieu						
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	25,000
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	50,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	25,000
3						mittlere Wertverbesserung	33,333
						Wertverbesserung auf [%]	133,333
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	0,000
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferverkehr über Tiefstraßen	0,000
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	25,000
4						mittlere Wertverbesserung	6,250
						Wertverbesserung auf [%]	106,250



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 4		Wohnbereich		
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot 20.03.1991		Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün 31.12.2016		
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	0,000
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	25,000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	50,000
3						mittlere Wertverbesserung	25,000
						Wertverbesserung auf [%]	125,000
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	ausreichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	25,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	0,000
5.4	Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen	das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fitnessseinrichtungen	25,000
4						mittlere Wertverbesserung	12,500
						Wertverbesserung auf [%]	112,500

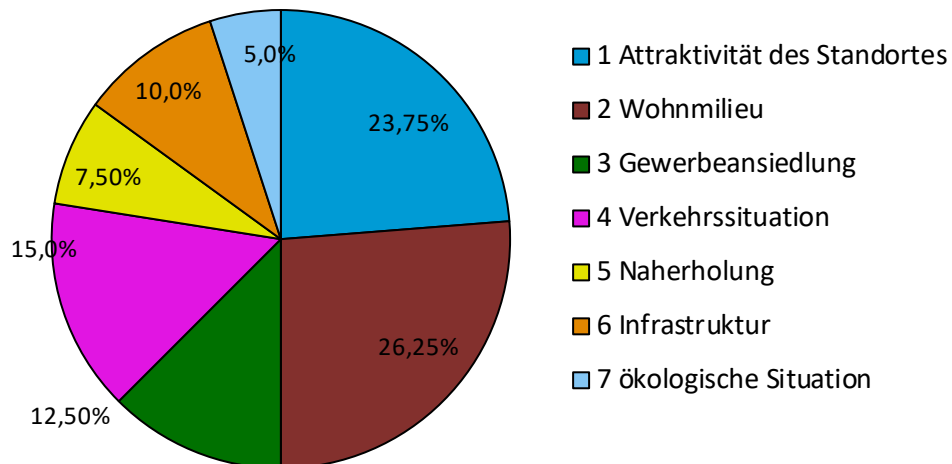
Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"				Zone 4 Wohnbereich			
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün 31.12.2016	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen <div><div></div><div></div></div>	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet <div><div></div><div></div></div>	optimale Versorgung, gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet	0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttech- nische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation <div><div></div><div></div></div>	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel <div><div></div><div></div></div>	optimale stadttechnische Erschließung	25,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen <div><div></div><div></div></div>	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	0,000
4						mittlere Wertverbesserung	6,250
						Wertverbesserung auf [%]	106,250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Altstadt"			Zone 4		Wohnbereich		
	Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot 20.03.1991	Bewertungs- zahl für Zu- standsunterschiede	
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün 31.12.2016		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00		
7	ökologische Situation						
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung	50,000
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	im Ort vorhanden	geringes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich	0,000
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	25,000
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	25,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	50,000
6						mittlere Wertverbesserung	25,000
						Wertverbesserung auf [%]	125,000

## 12.4.2 Wichtungsfaktoren Zone 4

### Ermittlung der Lage - Wichtungsfaktoren für das Sanierungsgebiet "Altstadt" Zone 4 Wohnbebauung

#### Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertzone Zone 4		Wohnbereich
Sanierungsgebiet		"Altstadt"
		Wichtung in %
1	Attraktivität des Standortes	23,75
2	Wohnumfeld	26,25
3	Gewerbeansiedlung	12,50
4	Verkehrssituation	15,00
5	Naherholung	7,50
6	Infrastruktur	10,00
7	ökologische Situation	5,00
Summe der Wichtungsfaktoren		100,0

### 12.4.3 Bodenwert Wohnbereich

#### Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich "Altstadt"

**Anfangswertzone : 4 Wohnbereich**

Wertermittlungstichtag : 01.01.2017  
Zonenanfangswert : 43,00 €/m<sup>2</sup>  
GFZ - Anfangswertzone : 0,6

**Endwertzone : 4 Wohnbereich**

GFZ - Endwertzone : 0,6  
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt : 31.12.2016

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

		Gewicht (G)
1	Attraktivität des Standortes	0,24
2	Wohnmilieu	0,26
3	Gewerbeansiedlung	0,13
4	Verkehrssituation	0,15
5	Naherholung	0,08
6	Infrastruktur	0,10
7	ökologische Situation	0,05
	<b>Summe der Wichtungsfaktoren</b>	<b>1,00</b>

#### Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

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

gewichtete Einzelwerte der Gruppe			Gewicht		
1	5,938	Attraktivität des Standortes	E	25,000	0,24
			A	100,00	
			G	0,24	
		Stadtbild			
2	8,750	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	33,333	0,26
			A	100,00	
			G	0,26	
3	0,781	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	6,250	0,13
			A	100,00	
			G	0,13	
4	3,750	Verbesserung der Verkehrssituation	E	25,000	0,15
			A	100,00	
			G	0,15	
5	0,938	Verbesserung der Naherholung	E	12,500	0,08
			A	100,00	
			G	0,08	

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

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

6	0,625	Verbesserung der Infrastruktur	E	6,250	0,10					
			A	100,00						
			G	0,10						
7	1,250	ökologische Maßnahmen	E	25,000	0,05	Endwert	E	22,031		
			A	100,00		Anfangswert	A	100,000		
				0,05		Differenz		22,031		
22,031		Endwert Vergleichszahl		1,00		Gesamtgewicht		<b>Bodenwertfaktor</b>		<b>0,4077</b>

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>8,983</b>	<b>%</b>
---	--------------	----------

Zonenanfangswert	43,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	8,983	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,863	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>46,86</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
---	--------------	------------------------

## Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

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

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,60
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,60
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

### Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I )

Werterhöhung um 8,98 %

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

Werterhöhung um 0,00 %

Zonenanfangswert	:	43,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	8,98	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	3,863	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	46,863	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag gerundet:</b>	<b>47,0</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
--	-------------	------------------------

## 12.5 Zone 5      **Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland**

<p align="center"><b>Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich "Altstadt"</b></p>
--

**Anfangswertzone : 5      Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland**

Wertermittlungstichtag	:	01.01.2017
Zonenanfangswert	:	18,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	-

**Endwertzone : 5      Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland**

GFZ - Endwertzone	:	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2016

<p><b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen um</b></p>	<p><b>11,48      %</b></p>
--	----------------------------

entspricht dem durchschnittlichen Wertzuwachs für Bauland im Sanierungsgebiet

<p><b>Teil II    Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen</b></p>
---

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

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

**Ermittlung des Zonenendwertes**

**Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)**

Werterhöhung um	11,48	%
-----------------	-------	---

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

Werterhöhung um	0,00	%
-----------------	------	---

<b>Zonenanfangswert</b>	:	<b>18,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um</b>	:	<b>11,48</b>	<b>%</b>
<b>Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt</b>	:	<b>2,066</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Zonenendwert Bauland</b>	:	<b>20,066</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<p><b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungstichtag</b></p>
---

<b>gerundet:</b>	<b>20,0</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
------------------	-------------	------------------------

## 12.6 Zone 6 Sport und Erholung

<p align="center"><b>Ermittlung des Zonenendwertes</b>  <b>Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien</b>  <b>"Altstadt"</b></p>
---

**Anfangswertzone : 6 Sport und Erholung**

Wertermittlungstichtag :	01.01.2017
Zonenanfangswert :	11,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone :	-

**Endwertzone : 6 Sport und Erholung**

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2016

<p><b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der  Strukturverbesserungen um</b></p>	<p><b>11,48 %</b></p>
---	-----------------------

entspricht dem durchschnittlichen Wertzuwachs für Bauland im Sanierungsgebiet

<b>Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen</b>
---

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

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

### Ermittlung des Zonenendwertes

<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I )</b>	
Werterhöhung um	11,48 %

<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )</b>	
Werterhöhung um	0,00 %

Zonenanfangswert	:	11,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	11,48 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	1,263 €/m <sup>2</sup>
Zonenendwert	:	12,263 €/m <sup>2</sup>

<p><b>Bodenendwert bezogen auf den Wertermittlungstichtag</b>  <b>gerundet:</b></p>	<p><b>12,00 €/m<sup>2</sup></b></p>
---	-------------------------------------



## 12.7 Zone 7 Hausgärten / öffentliche Grünanlagen

<b>Ermittlung des Zonenendwertes</b> <b>Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien</b> <b>"Altstadt"</b>
---

**Anfangswertzone : 7 Hausgärten / öffentliche Grünanlagen**

Wertermittlungstichtag	:	01.01.2017
Zonenanfangswert	:	6,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	-

**Endwertzone : 7 Hausgärten / öffentliche Grünanlagen**

GFZ - Endwertzone	:	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2016

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen um</b>	<b>11,480 %</b>
---	-----------------

entspricht dem durchschnittlichen Wertzuwachs für Bauland im Sanierungsgebiet

<b>Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen</b>
---

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

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

### Ermittlung des Zonenendwertes

<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I )</b>	
Werterhöhung um	11,48 %

<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )</b>	
Werterhöhung um	0,00 %

Zonenanfangswert	:	6,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	11,48	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	0,689	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert	:	6,689	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert bezogen auf den Wertermittlungstichtag</b>	
<b>gerundet:</b>	<b>6,70 €/m<sup>2</sup></b>

### 13 Mögliche Höhe des Ausgleichsbetrages

Einschätzung zur möglichen Höhe des grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrages unter Berücksichtigung vorfristiger Ablösung, Umrechnungsfaktor Größe, Risiko, Anrechnungstatbestände und konjunktureller Fortschreibung							
Gesamtfläche davon ausgleichsbetragspflichtig		312.482 m <sup>2</sup> 237.188 m <sup>2</sup>		Größe, Vorfrist - und Verkehrswert-		mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages	mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages
Zone		ausgleichs- pflichtige Fläche m <sup>2</sup>	Bodenwertzuwachs €/m <sup>2</sup> €	abschlag		€	€/m <sup>2</sup>
1	Kernbereich	10.830	7,00 75.810	0,85		64.439	5,95
	Teilfläche bereits entlassen	5.800					
2	Geschäftsstraßenbereich	19.360	7,00 135.520	0,85		115.192	5,95
3	Wohnbebauung / Mischnutzung	46.560	6,00 279.360	0,85		237.456	5,10
4	Wohnbereich	65.765	4,00 263.060	0,85		223.601	3,40
5	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland	12.636	2,00 25.272	0,85		21.481	1,70
6	Sport und Erholung	6.267	1,00 6.267	0,85		5.327	0,85
7	Hausgärten / öffentliche Grünanlagen	44.041	0,70 30.829	1		30.829	0,70
8	Wasserflächen	25.929	0,00 0	0		0	0,00
9	Verkehrsflächen	75.294	hierfür erfolgt keine Wertfestsetzung			0	0,00
<b>Summe</b> (ohne Berücksichtigung der vorzeitigen Ablösung)		<b>312.482</b>	<b>816.118</b>			<b>698.325</b>	
Ermittlung der möglichen Höhe der Ausgleichsbeträge nach konjunktureller Fortschreibung				WST 2010		WST 2017	
1. mögliche Höhe der Ausgleichsbeträge				643.918 €		698.325 €	
2. Verhältnis der prognostizierten Ausgleichsbeträge 2010 zu 2017						1,0845	
3. bisherige vorfristige Ablösung der Ausgleichsbeträge				466.470 €		505.884 €	
bisherige vorfristige Ablösung der Ausgleichsbeträge umgerechnet auf Preisbasis 2017						192.441 €	
4. Höhe der noch erhebbaren Ausgleichsbeträge							
5. Summe der möglichen Ausgleichsbeträge nach konjunktureller Fortschreibung der Zonenwerte für das Sanierungsgebiet				466.470 € + 192.441 € =		658.911 €	
durchschnittlicher Wertzuwachs bezogen auf das Bauland				4,10 €/m <sup>2</sup>			2,85 €/m <sup>2</sup>

## 14 Plausibilitätsprüfung

Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung und für den Denkmalschutz

Land :	Sachsen		
Ort:	04509 Delitzsch		
Sanierungsgebiet:	"Altstadt"		
Größe des Sanierungsgebietes		<b>312.482</b>	m <sup>2</sup>
Einwohner , ohne Ortsteile	Stand 31.12.2016	25.000	
Sanierungszeitraum	von 20.03.1991	bis 31.12.2016	
im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähige und sanierungsrelevante Kosten (Bund, Stadt, Land)		<b>31.278.750</b>	€
		<b>100,10</b>	€/m <sup>2</sup>
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		<b>6.963.770</b>	€
		<b>22,29</b>	€/m <sup>2</sup>
darunter: eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand (B5 / B6)		<b>9.031.210</b>	€
(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)		<b>28,90</b>	€/m <sup>2</sup>
(B 6: Öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche)			
<b>Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge nach Fortschreibung der Zonenwerte ca.</b>		<b>658.911</b>	€
<b>Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem Sanierungsaufwand insgesamt</b>		<b>2,11</b>	%
<b>Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem Sanierungsaufwand (B5 / B6)</b>		<b>7,30</b>	%
<b>Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen</b>		<b>9,46</b>	%
überschläglich ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung		<b>4,10</b>	€/m <sup>2</sup>
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs		<b>11,05</b>	%
Entscheidungsbereich der Stadt nach § 152 Abs. 2a BauGB		<b>14,45</b>	€/m <sup>2</sup>
Quelle:	Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Altstadt"		
	Stand: 15.11.2016		

## Plausibilitätsprüfung zur zonalen Höhe des Ausgleichsbetrages im Vergleich zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Land : Ort: Sanierungsgebiet:		Sachsen 04509 Delitzsch "Altstadt"				
Größe des Sanierungsgebietes Einwohner , ohne Ortsteile Sanierungszeitraum	m²	312.482 25.000 von 20.03.1991 bis 31.12.2016				
geplante Kosten, die der Gemeinde entstehen (kommunaler Mitleistungsanteil)	€ €/m²	6.963.770 22,29				
darunter: eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand (B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen) (B 6: öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche)	€	9.031.210				
<b>je m² Fläche des Sanierungsgebietes</b>	<b>€/m²</b>	<b>28,90</b>				
<b>Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge</b>	<b>€</b>	<b>658.911</b>				
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5/B6) insgesamt	%	7,30				
Anteil an den Kosten, die der Gemeinde entstehen	%	9,46				
Nummerierung der Zonen		1	2	3	4	5
typische Nutzung nach BauNVO		M	M	W	W	GB
Bodenwerterhöhung um	%	11,27	11,70	11,84	8,98	11,48
Bodenwerterhöhung	€/m²	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>	<b>6,00</b>	<b>4,00</b>	<b>2,00</b>
durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	€/m²	<b>5,95</b>	<b>5,95</b>	<b>5,10</b>	<b>3,40</b>	<b>1,70</b>
Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Altstadt"						
Stand: 15.11.2016						

## 15 Zonenwertkarte

