

W10078/2023

HESSEN



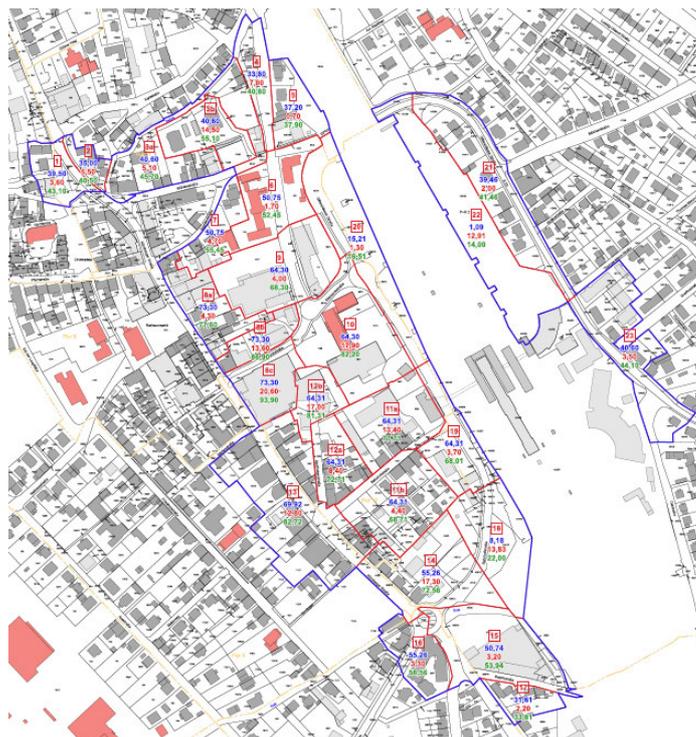
Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des
Werra-Meißner-Kreises

Gutachten

über die Ermittlung der von der Sanierung
unbeeinflussten Anfangswerte und der Endwerte
(§ 154 (2) Baugesetzbuch)

für das Sanierungsverfahren
„Stadtsanierung II, Stadtgebiet Bahnhof Bebra“

Wertzonen 1 bis 23
Zum Stichtag 31.12.2023



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Antrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Allgemeines	3
1.3	Bewertungszeitpunkt	4
1.4	Unterlagen	6
1.5	Besichtigung und Berichterstattung	6
2	Wertermittlung.....	7
2.1	Wertermittlungsgrundlagen	7
2.2	Wertermittlungsschritte	7
2.3	Sanierungsgebiet	8
2.4	Wertzonen	9
2.5	Ermittlung der Anfangswerte	10
2.5.1	Anfangswertbestimmung für die Zone 1 – 20.....	11
2.5.2	Anfangswertbestimmung für die Zone 21 -23	11
2.5.3	Entwicklung der Bodenpreise	12
2.6	Ermittlung der Endwerte	14
2.6.1	Endwertbestimmung für die Zone 1.....	16
2.6.2	Endwertbestimmung für die Zone 2.....	18
2.6.3	Endwertbestimmung für die Zone 3a.....	20
2.6.4	Endwertbestimmung für die Zone 3b.....	22
2.6.5	Endwertbestimmung für die Zone 4.....	24
2.6.6	Endwertbestimmung für die Zone 5.....	26
2.6.7	Endwertbestimmung für die Zone 6.....	28
2.6.8	Endwertbestimmung für die Zone 7.....	30
2.6.9	Endwertbestimmung für die Zone 8a.....	32
2.6.10	Endwertbestimmung für die Zone 8b.....	34
2.6.11	Endwertbestimmung für die Zone 8c.....	36
2.6.12	Endwertbestimmung für die Zone 9.....	38
2.6.13	Endwertbestimmung für die Zone 10.....	40
2.6.14	Endwertbestimmung für die Zone 11a.....	42
2.6.15	Endwertbestimmung für die Zone 11b.....	44
2.6.16	Endwertbestimmung für die Zone 12a.....	46
2.6.17	Endwertbestimmung für die Zone 12b.....	48
2.6.18	Endwertbestimmung für die Zone 13.....	50
2.6.19	Endwertbestimmung für die Zone 14.....	52
2.6.20	Endwertbestimmung für die Zone 15.....	54
2.6.21	Endwertbestimmung für die Zone 16.....	56
2.6.22	Endwertbestimmung für die Zone 17.....	58
2.6.23	Endwertbestimmung für die Zone 18.....	60
2.6.24	Endwertbestimmung für die Zone 19.....	61
2.6.25	Endwertbestimmung für die Zone 20.....	63
2.6.26	Endwertbestimmung für die Zone 21.....	65
2.6.27	Endwertbestimmung für die Zone 22.....	67
2.6.28	Endwertbestimmung für die Zone 23.....	68
3	Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse	70
4	Schlussbemerkungen	71
5	Gutachter	72
6	Anlagen	73
6.1	Übersichtskarte	73
6.2	Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)	74

1 Vorbemerkungen

1.1 Antrag und Zweck des Gutachtens

Mit Schreiben vom 06. November 2023 beantragt die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH als Treuhänderin der Stadt Bebra die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Der Gutachterausschuss wird dazu das Gutachten W 10012/2017 zur Ermittlung der Anfangswerte und Endwerte im Sanierungsgebiet der Stadt Bebra für den Bereich der Stadtsanierung II, Stadtgebiet Bahnhof Bebra fortschreiben. Dabei sind die bis zum voraussichtlichen Ende der Sanierung (Ende 2023) geplanten Maßnahmen, sofern aus heutiger Sicht von einer Realisierung ausgegangen werden kann, und die erfolgte Grundstücksneuordnung durch das abgeschlossene Umlegungsverfahren in die Betrachtungen einzubeziehen.

1.2 Allgemeines

Durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung der Grundstücke eines Sanierungsgebietes entsteht in der Regel durch den Einsatz öffentlicher Mittel aber auch durch eigenes Zutun der Grundstückseigentümer eine nicht unerhebliche Wertsteigerung bei den in das Sanierungsverfahren einbezogenen Grundstücken. Diese allein durch die Sanierung bewirkte Werterhöhung ist ähnlich dem Umlegungsvorteil bei einem Baulandumlegungsverfahren von der Stadt abzuschöpfen. Das Gesetz auszugsweise im Wortlaut:

§ 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausgleichsbetrag des Eigentümers.

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat 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.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

(2a)

Die Aufgabe dieses Gutachtens ist die Bestimmung der von der Sanierung unbeeinflussten Anfangswerte und der Endwerte und die Feststellung der durch die Sanie-

rung bedingten Werterhöhungen. Dabei wird die Wertsteigerung der Grundstücke ermittelt, unabhängig, ob diese durch die zulässigerweise vorgenommenen Aufwendungen der Eigentümer entstanden ist oder ausschließlich durch Maßnahmen des Sanierungsträgers bewirkt wurde oder noch wird.

Der Ausgleichsbetrag, dessen Berechnung dem Sanierungsträger oder der Stadt vorbehalten ist, wird in der Regel dann fällig, wenn das Verfahren abgeschlossen ist oder wenn einzelne Grundstücke aus dem Verfahren entlassen werden sollen.

Anfangs- und Endwertbestimmung zielen vorerst nicht auf ein konkretes, weil aus der Sanierung zu entlassendes oder aus anderen Gründen mit einem Ausgleichsbetrag zu belastendes Grundstück ab. Sie werden vielmehr für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlich oder wegen der Vielfalt der tatsächlich vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen Nutzungen für abgegrenzte Zonen gesondert vorgenommen. Dabei wird bewusst in Kauf genommen, dass es sich bei den Werten der einzelnen Zonen um Mittelwerte handelt, die bei der Betrachtung des Einzelfalls und der Berücksichtigung der spezifischen Wertfaktoren zu Abweichungen führen müssen. Diese Abweichungen können grundsätzlich durch Einzelgutachten ermittelt werden. Bei einer Zonenaufteilung, die eine homogene Verteilung der den Wert beeinflussenden Faktoren gewährleistet, können geringe Abweichungen auch durch entsprechende Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

1.3 Bewertungszeitpunkt

Anfangs- und Endwerte sind auf einen einheitlichen Stichtag zu beziehen. Dieser Stichtag ist für das vorliegende Gutachten der **31.12.2023**.

Für die Anfangswerte ist zunächst ein Zeitpunkt zu wählen, der sicherstellt, dass die Bodenwerte frei von jedem Einfluss der Sanierung geblieben sind. Bis zum Inkrafttreten der Sanierungssatzung für die Zonen 1 bis 20 am 02.04.2005 gab es u. a. folgende Aktivitäten:

02.06.2001	Gespräche mit dem NVV über die Zukunft des Personenbahnhof Bebra
25.04.2001	Bewerbung an das Land Hessen zur Aufnahme in das Sanierungsprogramm
29.11.2001	Anerkennung des dringenden Bedarfs
29.12.2001	Anerkennung der Fördermaßnahme
27.09.2002	Übergabe des 1. Bewilligungsbescheides für das Jahr 2002
24.10.2002	Beschluss über das Untersuchungsgebiet
28.11.2002	Auftrag Vorbereitende Untersuchungen an Büro S+P
13.03.2003	Entscheidung über Sanierungsträger
15.03.2003	1. Workshop unter dem Thema Bahnhof in Bebra 2010
20.03.2003	1. Bürgerversammlung
04.03.2004	Erste Sitzung des Planungsbeirates
24.02.2005	Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (Satzung)
02.04.2005	Inkrafttreten der Sanierungssatzung

Waren die ersten Aktivitäten zunächst nur interner Natur und wurden kaum in die Öffentlichkeit getragen, lässt sich der genaue Zeitpunkt der öffentlichen Wahrnehmung nur schwer datieren. Sicher ist, dass zu Beginn des Jahres 2001, also noch vor Beginn der ersten Gespräche zum Teilbereich Bahnhof eine Sanierung für den

später festgelegten Bereich nicht absehbar war. Bodenwerte zum Stichtag 01.01.2001 sind daher als von der Sanierung und auch von einer Sanierungsaussicht unbeeinflusst anzusehen.

Der Gutachterausschuss legt als Stichtag für die Bestimmung des sanierungsunbeeinflussten Anfangswertes (§ 154 (2) BauGB) den **01.01.2001** fest.

Durch die Anwendung entsprechender Indexreihen, die ein Spiegel der allgemeinen Preisentwicklung darstellen, werden die Werte aus 2001 für das Gutachten auf den einheitlichen Bewertungsstichtag 31.12.2024 hochgerechnet. Dabei sind verschiedene Zeiträume zu betrachten:

Zeitraum 2001 bis 2009

Alle Betrachtungen für die Bestimmung der Anfangswerte sind zunächst auf den Stichtag 1.1.2001 abzustellen. Für die Zonen 1 – 20 liegt mit dem Wertgutachten W2/2007 vom 02.01.2009 die Bestimmung zum Stichtag 1.1.2009 bereits vor. Die Ermittlung erfolgte dabei durch eine zweimalige Abstufung um je 10 % der für 2001 festgestellten Werte. (Dies entspricht der allgemeinen Preisentwicklung für die Innenstadt Bebra zwischen 2001 und 2009, für die anschließenden Baugebiete (hier die Zonen 21 – 23) trifft diese Entwicklung allerdings nicht zu. Hier war ein Rückgang von ca. 10% zwischen 2001 und 2006 zu beobachten, gestützt durch eine entsprechende Festsetzung der Bodenrichtwerte, seitdem wird die Stagnation der Werte beobachtet. Der Gutachterausschuss geht für den Zeitraum 1.1.2001 bis 1.1.2009 für die Zonen 21 – 23 von einem einmaligen Rückgang der Bodenwerte in Höhe von 10% aus.

Zeitraum 2009 bis 2013

Für den Zeitraum von 2009 bis 2013 lässt sich eine allgemeine Stagnation bei der Entwicklung der Bodenpreise sowohl für den Bereich der Innenstadt als auch für die angrenzenden Baugebiete feststellen. Gründe dafür können die in Teilen negative Bevölkerungsbilanz durch die demografische Entwicklung, der Funktionsverlust durch Rückzug der Bahn und die damit verbundene Umbruchsituation der Stadt Bebra sein. Die Bodenrichtwertentwicklung vergleichbarer Kommunen zeigt das gleiche Bild (siehe Immobilienmarktbericht 2013 des AfB Homberg). Der Gutachterausschuss geht infolgedessen von einer Stagnation der Bodenpreise für den Zeitraum 2009 bis 2013 aus.

Zeitraum 2013 bis 2017

Für den Zeitraum von 2013 bis 2017 lässt sich unter Heranziehung der Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis Hersfeld – Rotenburg (siehe Immobilienmarktberichte 2013 bis 2017) ein allgemeiner Anstieg der Bodenpreise von ca. 3,5 % feststellen. Die Auswertung von ca. 20 Kaufpreisen im Bereich der Stadt Bebra (außerhalb des Sanierungsgebietes) bestätigt diese Entwicklung. Der Gutachterausschuss geht daher von einem allgemeinen Anstieg der Bodenpreise in diesem Zeitraum von 3,5 % aus.

Zeitraum 2017 bis 2023

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für den Zeitraum von 2017 bis 2023 lassen sich durch die vom Gutachterausschuss entwickelten regionalen Indexreihen darstellen.
(s. 2.5.3)

1.4 Unterlagen

Dem Gutachterausschuss standen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen zur Verfügung.

1. Magistrat der Stadt Bebra
Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan –
Abschlussbericht Juli 2006
2. Sanierung II Gebiet Bahnhof Bebra
3. Kopien der Bebauungspläne Nr. 40, 41, 42 und 43
4. Änderungssatzung vom 09.05.2011
5. Konzept „Neugestaltung des Stadteingangs Nord“
6. Studie „Mehrgenerationenwohnen in der Mühlenstraße in Bebra“ vom 18.08.2011
7. Maßnahmenplan mit 10 noch zu realisierenden Maßnahmen
8. Gutachten W2/2007, W14/2013 und W10012/2017
9. Plan: Sanierungsgebiet Bahnhof Bebra – Restprogramm 2013 - 2016
10. Immobilienmarktberichte verschiedener Jahrgänge des AfB Homberg

1.5 Besichtigung und Berichterstattung

Die für das Gutachten grundlegenden Wert beeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Soweit dabei Planungen, Realisierungsabsichten und Realisierungsstände von einzelnen Maßnahmen betroffen sind, wurden Angaben der Stadt Bebra und des Sanierungsträgers Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat das Sanierungsgebiet mehrfach besichtigt, letztmalig am 15. Mai 2024 im Beisein von Herrn Schuster (Bauamtsleiter Stadt Bebra).

2 Wertermittlung

2.1 Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Als Grundlage für die Wertermittlung dient die Kaufpreissammlung und die vom Gutachterausschuss im zweijährigem Turnus gem. § 196 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte. Außerdem liegen Einzelgutachten im Bereich des Sanierungsgebietes und die Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zur Bodenpreisentwicklung vor.

2.2 Wertermittlungsschritte

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen erfolgt in mehreren Schritten.

1. Festlegung von Wertzonen
2. Ermittlung eines Anfangswertes für jede Zone mit Hilfe von direkten und indirekten Vergleichen.
3. Ermittlung des Endwertes der Zonen mit Hilfe eines mathematisch-statistischen Modells (Niedersächsisches Wertermittlungsmodell).
4. Fortlaufende Sammlung und Auswertung von Kaufverträgen, die im Bereich des Sanierungsgebietes abgeschlossen werden.
5. Bei Bedarf Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen einzelner Grundstücke durch Einzelgutachten.

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens sind die Schritte 1 bis 3.

2.3 Sanierungsgebiet

Die Zonen 1 bis 20 des Sanierungsgebiets II „Stadtgebiet Bahnhof Bebra“ sind wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Einmündung der Karlstraße in die Kasseler Straße bzw. der Nordgrenze des Bebrabaches bis zu dessen Unterführung Lindenallee/Bahnkörper,
- im Osten durch den Bahnkörper entlang des Böschungsfußes bzw. des Ladegleises bis zum westlichen Ende der Unterführung Bebritstraße,
- im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes Otto-Kraffke-Straße 3, die nordöstliche Grenze der Otto-Kraffke-Straße bis zu deren Einmündung in die Bebritstraße und die Nordgrenze des sog. Schmelz'sches Gässchen“ (Fußweg Hersfelder Straße – Eisenacher Straße),
- im Südwesten durch die Südwestgrenzen des Hotelkomplexes, des Raumausstatters /Möbelhauses und der Apotheke, weiter durch die Südwestgrenze der Nürnberger Straße bis zur Einmündung der Straße Am Anger, entlang einer gedachten Verbindungslinie zwischen der Straße Am Anger und der Marienstraße, jeweils orientiert an den südwestlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke entlang der Nürnberger Straße, durch die Südostgrenze der Marienstraße bis zur Nordgrenze der Nürnberger Straße, dieser folgend bis zur Einmündung Sophienstraße, der südöstlichen Grenze der Sophienstraße bis zu deren Einmündung in die Mühlenstraße, der nördlichen Grenze der Mühlenstraße nach Westen folgend bis zum Treppenaufgang Lindenplatz in der Straße An der Bebra und durch eine gedachte Linie an den westlichen Grundstücksgrenzen der 1. Bauzeile entlang der Kasseler Straße bis in Höhe der gegenüber gelegenen Einmündung der Karlstraße.

Die Zonen 21 bis 23 des Sanierungsgebiets II „Stadtgebiet Bahnhof Bebra“ sind wie folgt abgegrenzt:

- .im Norden und Nordosten entlang nordöstlichen Grenze der Gilfershäuser Straße bis zur Einmündung der Thomas-Mann-Straße,
- .im Osten entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Gilfershäuser Straße 21 bis 29,
- .im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes Gilfershäuser Straße 14, entlang der Straßen Am Mühlgraben und Oststraße,
- .im Südwesten durch die östliche Grenze des Bahngeländes (Lokschuppen),
- .im Nordwesten an der Grenze zwischen Bahngelände und neu angelegtem Parkplatz

Die genaue Abgrenzung ist der graphischen Darstellung in der Anlage 1 zu entnehmen.

Allgemeines Ziel der Sanierung ist die Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände hinsichtlich der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes. Dabei ist die Gesamtsituation der Stadt Bebra, geprägt durch den Rückzug der Bahn als regionaler Arbeitgeber und den damit verbundenen Verlust der Funktion „Eisenbahnerstadt“, dem erhöhten Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund und dem zu erwartenden Rückgang der Bevölkerung (bis 2030 um ca. 15 %) zu berücksichtigen.

Die mit dem Abschlussbericht im Juli 2006 vorgelegten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan, erstellt durch das Büro S+P (Architekten Süss, Merkel, Fromme, Werner) aus Bad Soden am Taunus, beschreibt die Städtebaulichen Missstände im Einzelnen (Kapitel 4 und Anhang). Aus den festgestellten baulichen Mängeln, dem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, den Funktionsdefiziten und den Leerständen werden konkrete Sanierungsziele abgeleitet und in Kapitel 5 formuliert:

- Der Bereich Stadtgebiet soll als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum gestärkt und ausgebaut werden.
- Der gesamte Bereich des Bahnhofs Bebra soll funktional und optisch aufgewertet, brachliegende Flächen und Gebäude sollen reaktiviert sowie besser als bisher in das Stadtgefüge integriert werden.
- Neben seiner Funktion als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum dient das Stadtgebiet vorrangig dem Wohnen. Wohnungen und Wohnumfeld sollen im Rahmen der Sanierung nachhaltig gestärkt und verbessert werden.
- Die Ausstattung des Gebietes mit Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen ist bedarfsgerecht zu ergänzen.
- Das gesamte Gebiet soll vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Fahrender und ruhender Verkehr sind entsprechend neu zu ordnen.

Die Sanierung steht kurz vor dem Abschluss. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt klar, welche Maßnahmen umgesetzt wurden, welche Maßnahmen nicht realisiert wurden und welche Restarbeiten noch durchzuführen sind. Der Gutachterausschuss bezieht sich hier auf die Aussagen der Stadt Bebra, die Aussagen des Sanierungsträgers sowie auf eigene Feststellungen.

2.4 Wertzonen

Die bereits unter Ziffer 1.2 genannte Bildung von Wertzonen hat zum Ziel, die im Sanierungsgebiet tatsächlich vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen Verhältnisse hinsichtlich

- der Nutzung vor und nach der Sanierung
- der Grundstücksstruktur
- der Erschließungssituation und
- der durchgeführten Maßnahmen

für jede Zone hinreichend genau zur Deckung zu bringen, zu beschreiben und daraus einheitliche mittlere Bodenwerte als Anfangswerte im Sinne des § 154 (2) BauGB abzuleiten.

Der Gutachterausschuss hat dazu durch eigene Ermittlungen und in Absprache mit der Stadt Bebra und dem Sanierungsträger auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan vom Juli 2006 insgesamt 20 Zonen gebildet, für die durch das Gutachten W 2/2007 die Anfangswerte zum Stichtag 1.1.2009 vorliegen. Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes im Jahr 2009 wird die Bildung von 3 weiteren Zonen (21 – 23) erforderlich (siehe Anlage 1). Für die Ermittlung der Endwerte mussten die Zonen 3, 8, 11 und 12 wegen jetzt deutlich gewordener unterschiedlicher Entwicklung geteilt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass trotz der feingliedrigen Aufteilung im Bestreben, möglichst homogene Verhältnisse innerhalb der jeweiligen Zone zu erhalten, die Zonenabgrenzungen fließend sind. An den Rändern sind Wechselwirkungen zu benachbarten Zonen wahrscheinlich. Bei der Betrachtung des Einzelfalls sind Besonderheiten durch Zu- oder Abschläge zu den mittleren Bodenwerten anzubringen. Unter Umständen werden auch Einzelgutachten notwendig.

Die Charakteristika der einzelnen Zonen sind bei der Bewertung beschrieben.

2.5 Ermittlung der Anfangswerte

Bei der Auswahl eines geeigneten Wertermittlungsverfahrens für die Bestimmung der Anfangswerte ist nach Wertermittlungsverordnung (WertV) grundsätzlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dabei sind Vergleichswerte heranzuziehen, die den Erfordernissen einer Anfangswertbestimmung genügen. Der Anfangswert ist der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag, der sich ergeben würde, wenn die Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Vergleichspreise, die zu einer Anfangswertbestimmung geeignet wären, liegen für das Sanierungsgebiet II nicht vor. Die besonderen Verhältnisse in Bebra lassen Vergleiche mit anderen Städten zudem nur sehr bedingt zu.

Unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte, der im Sanierungsgebiet in der Vorbereitungsphase erstellten Einzelgutachten und der Wertverhältnisse in den angrenzenden Teilgebieten der Sanierung I werden für einzelne Zonen plausible Werte abgeleitet. Die Werte der übrigen Zonen werden durch Vergleich und einer Wertung des Gesamtgefüges ermittelt. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Daten und Sachverhalte werden für jede Zone dargelegt.

2.5.1 Anfangswertbestimmung für die Zone 1 – 20

Die Ermittlung der Anfangswerte für die Zonen 1 – 20 erfolgte zum Stichtag 1.1.2009 bereits im Gutachten W 2/2007. Im Gutachten W 14/2013 wurde von 2009 bis 2013 eine allgemeine Stagnation bei der Entwicklung der Bodenpreise sowohl für den Bereich der Innenstadt als auch für die angrenzenden Baugebiete festgestellt. Im Gutachten W10012/2017 wurden die Anfangswerte zu den Stichtagen 31.12.2017 und 31.12.2021, basierend auf den Anfangswerten zum Stichtag 31.12.2013 neu berechnet.

Die Ergebnisse können daher für den Bewertungsstichtag 31.12.2017 übernommen und mit den in Abschnitt 1.3 beschriebenen Ansätzen auf den Stichtag 31.12.2023 hochgerechnet werden.

2.5.2 Anfangswertbestimmung für die Zone 21 -23

Die Ermittlung der Anfangswerte für die Zonen 21 bis 23 erfolgte erstmalig im Gutachten W14/2013.

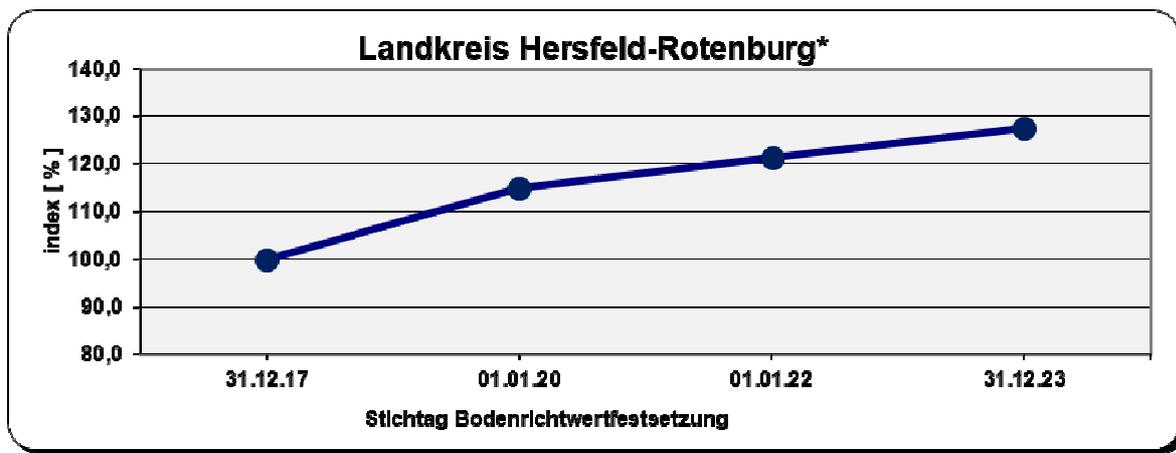
Im Gutachten W10012/2017 wurden die Anfangswerte zu den Stichtagen 31.12.2017 und 31.12.2021, basierend auf den Anfangswerten zum Stichtag 31.12.2013 neu berechnet.

Die Ergebnisse können daher für den Bewertungsstichtag 31.12.2017 übernommen und mit den in Abschnitt 1.3 beschriebenen Ansätzen auf den Stichtag 31.12.2023 hochgerechnet werden.

2.5.3 Entwicklung der Bodenpreise

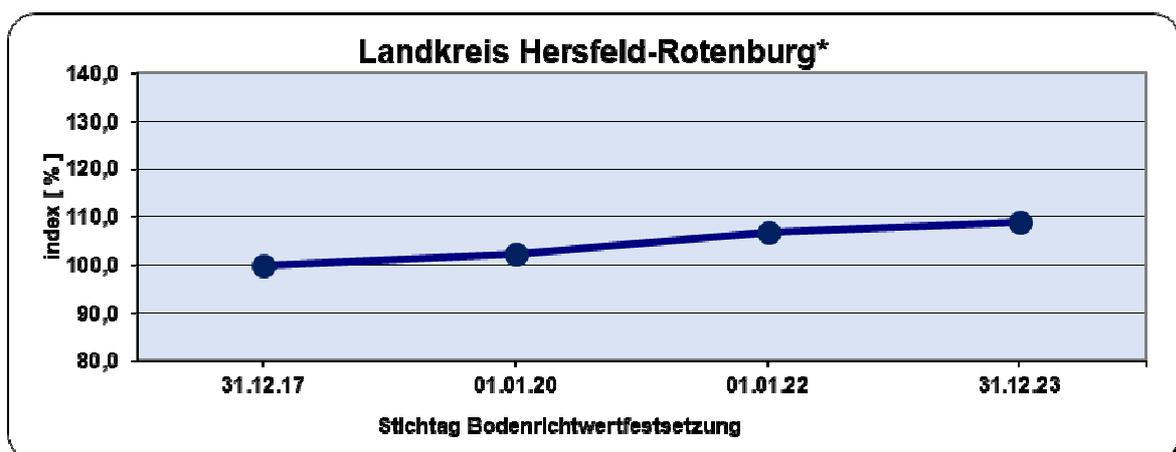
Nach einer Auswertung der Kaufpreissammlung für den Betrachtungszeitraum 31.12.2017 bis 31.12.2023, sind die nachfolgend aufgeführten Bodenpreissteigerungen für die verschiedenen Bauflächen erkennbar:

Wohnbauflächen:



Wertsteigerung: 23,9 %

Mischgebiete:



Wertsteigerung: 9,1 %

Der Gutachterausschuss orientiert sich an der Preisentwicklung für gemischte Bauflächen und geht von einer Wertsteigerung von rd. 9% für den Zeitraum 31.12.2017 bis 31.12.2023 aus.

	Anfangswert zum Stichtag 31.12.2017	Anfangswertwert zum Stichtag 31.12.2023
Zone 1	36,20 €	39,50 €
Zone 2	32,10 €	35,00 €
Zone 3a	37,25 €	40,60 €
Zone 3b	37,25 €	40,60 €
Zone 4	31,05 €	33,80 €
Zone 5	34,15 €	37,20 €
Zone 6	46,55 €	50,75 €
Zone 7	46,55 €	50,75 €
Zone 8a	67,25 €	73,30 €
Zone 8b	67,25 €	73,30 €
Zone 8c	67,25 €	73,30 €
Zone 9	59,00 €	64,30 €
Zone 10	59,00 €	64,30 €
Zone 11a	59,00 €	64,31 €
Zone 11b	59,00 €	64,31 €
Zone 12a	59,00 €	64,31 €
Zone 12b	59,00 €	64,31 €
Zone 13	64,15 €	69,92 €
Zone 14	50,70 €	55,26 €
Zone 15	46,55 €	50,74 €
Zone 16	50,70 €	55,26 €
Zone 17	29,00 €	31,61 €
Zone 18	7,50 €	8,18 €
Zone 19	59,00 €	64,31 €
Zone 20	13,95 €	15,21 €
Zone 21	36,20 €	39,46 €
Zone 22	1,00 €	1,09 €
Zone 23	37,25 €	40,60 €

2.6 Ermittlung der Endwerte

Die allgemein schwierige Bestimmung des Endwertes in der Sanierungsbewertung hat in Niedersachsen zur Entwicklung eines mittlerweile allgemein sowie auch durch die Rechtsprechung anerkannten mathematisch-statistischen Wertermittlungsmodells geführt (Kanngieser, Bodenstein, Brill). Dieses Modell wurde in 2008 fortgeschrieben und als Modell Niedersachsen 2008 in der NaVKV (Nachrichten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung Nachrichten) 1 und 2/2009 veröffentlicht. Dieses Modell wird im vorliegenden Fall angewandt, weil die aktuelleren Daten den jüngeren Entwicklungen besser Rechnung tragen. Dass die dem Modell 2008 zugrunde gelegten Daten ausschließlich aus Niedersachsen stammen, ist aus Sicht des Gutachterausschusses unschädlich, da die strukturellen Gemeinsamkeiten zwischen Niedersachsen und Nordhessen durchaus gegeben sind.

Das Verfahren basiert auf der Vergleichswertmethode und stellt ein Klassifikationssystem für städtebauliche Missstände und Maßnahmen zur Verfügung. Nach Einordnung der Sanierungsmaßnahme in dieses System lässt sich in Abhängigkeit vom Bodenwert, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung selbst ableiten.

Die hier entsprechend dem niedersächsischen Wertermittlungsmodell vorgenommene Klassifizierung erfolgt pauschal mit einer mittleren Einstufung für die beschriebenen Zonen. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Einschätzung der städtebaulichen **Misstände** und **Maßnahmen** im Einzelfall einer genaueren Betrachtung, die zu einer Ab- bzw. Aufwertung führen kann, unterzogen werden muss.

Das Klassifikationssystem besteht aus **zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen**. Der Klassifikationsrahmen des Wertermittlungsmodells ist in der Anlage (4) wiedergegeben. Jeder Rahmen ist wiederum in **vier Komplexe**

- **Bebauung** (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht das Bewertungsgrundstück)

- **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung)
- **Nutzung** (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit)
- **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen)

gegliedert. Die vier Komplexe sind in **elf Klassen** in Form einer Rangskala von **0** (keine Auswirkung) bis **10** (maximale Auswirkung) unterteilt. Die kann bei der Vielfalt

möglicher Sanierungstatbestände keine abschließend vollständige Beschreibung sein. Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Misstände und Maßnahmen des Bewertungsobjektes mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als **prozentuale Wertsteigerung** des Anfangswertes ermittelt.

Die zugrunde gelegte Regressionsfunktion aus der multiplen Regressionsanalyse des Modells 2008 lautet wie folgt:

$$E^{-015} = 1,15928 - 0,41398 * (A)^{-015} - 0,11918 * (Mi * Ma)^{0,30}$$

E Bodenwerterhöhung (%)

A Anfangswert (€/m²)

Mi mittlere Einstufung der Missstände (0,25 bis 10)

Ma mittlere Einstufung der Maßnahmen (0,25 bis 10)

Die prozentuale Wertsteigerung wird auf 0,1 % gerundet und die Wertsteigerung in €/m² wird auf 0,1 € gerundet.

Da das Verfahren in der Fachliteratur eingehend beschrieben und diskutiert wurde, wird an dieser Stelle auf eine weitere Erläuterung verzichtet.

Auf den folgenden Seiten wird je Zone zunächst die allgemeine Beschreibung der städtebaulichen Situation aus der Ermittlung der Anfangswerte übernommen und durch eine allgemeine Beschreibung der Sanierungsziele ergänzt. Für die Zonen 1 bis 20 erfolgte die Ermittlung im Wertgutachten W 2/2007, für die Zonen 21 – 23 im Wertgutachten W 14/2013. Im Jahre 2017 erfolgte die Fortschreibung des Gutachtens zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 31.12.2021.

Für die Einordnung in die entsprechenden Klassifikationsrahmen des Niedersachsenmodells werden die festgestellten Missstände sowie die durchgeführten und geplanten Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Bebra und dem Sanierungsträger übersichtlich zusammengestellt. Bei den geplanten Maßnahmen finden nur solche Erwähnung, die bis Ende 2023 realisiert wurden. Aus den konkreten Sachverhalten erfolgt dann die abstrakte Zuordnung in den Klassifikationsrahmen und die Mittelbildung der hierbei gewonnenen Klassenwerte. Aus dem oben beschriebenen Modell lässt sich daraus die Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung vornehmen. Die in den Missständen aufgeführte Sanierungskategorisierung der Gebäude entspricht der Kategorisierung in den vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Kapitel 1.4, Ziffer 1) und ist dort auf Seite 28 erläutert.

2.6.1 Endwertbestimmung für die Zone 1

Nördlicher Teilbereich des „alten Dorfes“ Bebra mit den Grundstücken Kasseler Straße 1 und 3, An der Bebra 2.

Beschreibung

Die Zone 1 stellt eine Randlage der City Bebra dar. Prägend ist die Anfang der 70er Jahre ausgebaute Kasseler Straße, aus heutiger Sicht im Profil und Linienführung überdimensioniert. Obwohl noch ein Ladengeschäft (leerstehend) vorhanden ist, kann die Zone nicht mehr der Geschäftslage zugerechnet werden. Die überwiegend erhaltenen Bauten sind der Sanierungskategorie II und III zugeordnet.

Südlich angrenzend befinden sich die in die Sanierung I (B-Plan 31) einbezogenen Bereiche Kirchkrantz, Lindenplatz und Nürnberger Straße.

Die Erschließung erfolgt über den nicht mehr am fließenden Verkehr teilnehmenden "Altarm" der Kasseler Straße. Dieser "Altarm" hat somit die Funktion einer Erschließungsstraße. Gegenüber der Hauptverkehrsstraße ist dieser Bereich durch eine Grünfläche und öffentliche Parkplätze abgegrenzt.

Die Erschließungssituation ist gut.

Als Stadteingang „Nord“ wird die Ende der 70er Jahre noch als B 27 ausgebaute Straße heute als überdimensioniert empfunden, insbesondere seit die B 27 als Umgehungsstraße den überörtlichen Durchgangsverkehr aus der Stadt heraushält. In der Sanierung ist daher ein Rückbau vorgesehen, verbunden mit einer qualitativen Verbesserung des Wohnumfeldes. Ein Bebauungsplan ist noch nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorie II und III
Verkehrsführung überdimensioniert
Dichte Bebauung
Keine Entwicklungsmöglichkeiten
Einfassung des Bachlaufes (Bebra) baufällig.
Bachlauf überwiegend verrohrt.

Maßnahmen:

Modernisierung von Gebäuden
Gebäudeabriss Flst. 19
Vorbereitende Maßnahme zur Optimierung der Verkehrsführung werden durchgeführt
Wechselwirkung zur Zone 2

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 1

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	übermäßige Verdichtung	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gezielte Behebung der Mängel	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne kleinere Maßnahmen
Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 1

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,00	Maßnahmen	1,50

Anfangswert pro m²:

39,50

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
9,2	3,60

Endwert pro m²:

43,10 €

2.6.2 Endwertbestimmung für die Zone 2

Grundstücke Kasseler Straße 2 und Bachweg 1

Beschreibung

Auch die Zone 2 stellt eine Randlage der City Bebra dar. Prägend ist wieder die Anfang der 70er Jahre ausgebaute Kasseler Straße. Die beiden Einzelkulturdenkmäler und die im Übrigen erhaltenswerten Bauten sind insgesamt der Sanierungskategorie III zugeordnet. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung gibt einen Gewerbebetrieb, die Lage ist keine Geschäftslage. Die unmittelbare Anbindung an die Kasseler Straße fehlt durch den Höhenunterschied zwischen Straße und Grundstücken, die Erschließungssituation ist schwierig.

Die Sanierung sieht eine Entflechtung durch den Abriss von Gebäuden vor, sowie eine allgemeine Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist vorgesehen. Durch den geplanten Wegfall des Höhenunterschieds zur Kasseler Straße ergibt sich eine verbesserte Erschließungssituation.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorie III
Verkehrsführung überdimensioniert
Verrohrter Bachlauf (Bebra)
Schlechte Erschließung durch Höhendifferenz zur Kasseler Straße
Dichte Bebauung
Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten
Ungünstige Grundstücksstruktur

Maßnahmen:

Grunderwerb ist tlw. erfolgt
Abriss von Gebäuden

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 2

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
Eingestuft in Klasse 7	Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 6

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Maßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher	einzelne kleinere Maßnahmen
Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 1

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	6,25	Maßnahmen	2,00

Anfangswert pro m²:

35,00

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
15,6	5,5

Endwert pro m²:

40,50 €

2.6.3 Endwertbestimmung für die Zone 3a

Bereich zwischen Mühlenstraße und dem Gewässer Bebra einschließlich der Grundstücke „Am Steg 3 und 5“ sowie Lindenallee 9, im Osten abgegrenzt durch die Grundstücke, die im Übrigen der Lindenallee und der Straße "Am Steg 2 - 8" zuzuordnen sind.

Beschreibung

Die für die Anfangswertbestimmung als hinreichend homogen eingestufte Zone 3 wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte in zwei Teilzonen (3a und 3b) untergliedert, weil dort die Entwicklungen in der Sanierung deutliche Unterschiede aufweisen. Für die Missstände und die daraus resultierende Anfangswertbestimmung wird diese Untergliederung nicht vorgenommen. In den Klassifikationsrahmen der Berechnung ist daher die Einstufung hinsichtlich der Missstände bei beiden Teilzonen gleich.

Die Mühlenstraße ist als Verbindungsstraße zwischen den Achsen Lindenallee und Nürnberger bzw. Kasseler Straße Durchgangsstraße. Daneben hat sie Zubringerfunktion für die City und den im Block Mühlenstraße/Sophienstraße liegenden öffentlichen Parkplatz. Die enge straßenseitige Bebauung mit Freiflächen im rückwärtigen Raum umfasst überwiegend Hauptgebäude, wenige Nebengebäude und eine Hofreite. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung gibt es zwei Läden und in vier Fällen eine gewerbliche Nutzung. Die meisten Objekte sind in die Sanierungskategorie Stufe III eingeordnet. Acht Objekte sind als erhaltenswert eingestuft. Die Südseite der Mühlenstraße war zwischen Nürnberger Straße und Sophienstraße in die Sanierung I einbezogen. Die Zone kann als City-Randlage bezeichnet werden. Der vordere Bereich ist durch die Mühlenstraße gut, durch die Straße „Am Steg“ durch Anbindung an die Karlstraße und die Rotenburger Straße bzw. die Lindenallee befriedigend erschlossen, für den rückwärtigen Bereich ist eine Erschließung derzeit nur über Dienstbarkeiten zu ermöglichen.

Geplant ist die Auflockerung der sehr verdichteten Bereiche sowie die Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Flächen zur Bebra hin. Der Bachlauf soll unter anderem als Qualitätsimpuls renaturiert werden. Bei den verschiedenen derzeit in der Diskussion befindlichen Nutzungskonzepten für das Quartier steht das Wohnen im Vordergrund. Die Entwicklung soll durch Ankäufe seitens der Stadt bzw. des Sanierungsträgers beschleunigt werden. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Bachlauf reguliert, dreiseitig in baufälligem Betontrog
Dichte Bebauung an der Straße, Freiräume im rückwärtigen Bereich
Sanierungsbedürftige Gebäude, überwiegend in der Kategorie III

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 41 ist aufgestellt.
Modernisierung einzelner, teilw. unter Denkmalschutz stehender Gebäude
Abrisse von Haupt- und Nebengebäuden
Ankäufe

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 3a

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einfache Modernisierung und Instandsetzung	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher	einzelne Ergänzungen
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 2

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,00	Maßnahmen	2,50

Anfangswert pro m²:

40,60

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
12,6	5,1

Endwert pro m²:

45,70 €

2.6.4 Endwertbestimmung für die Zone 3b

Bereich zwischen Mühlenstraße 13 und dem Gewässer Bebra. Im Osten abgegrenzt durch die Grundstücke „Am Steg 3 und 5“ sowie Lindenallee 9.

Beschreibung

Die für die Anfangswertbestimmung als hinreichend homogen eingestufte Zone 3 wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte in zwei Teilzonen (3a und 3b) untergliedert, weil dort die Entwicklungen in der Sanierung deutliche Unterschiede aufweisen. Für die Missstände und die daraus resultierende Anfangswertbestimmung wird diese Untergliederung nicht vorgenommen. In den Klassifikationsrahmen der Berechnung ist daher die Einstufung hinsichtlich der Missstände bei beiden Teilzonen gleich.

Die Mühlenstraße ist als Verbindungsstraße zwischen den Achsen Lindenallee und Nürnberger bzw. Kasseler Straße Durchgangsstraße. Daneben hat sie Zubringerfunktion für die City und den im Block Mühlenstraße/Sophienstraße liegenden öffentlichen Parkplatz. Die enge straßenseitige Bebauung mit Freiflächen im rückwärtigen Raum umfasst überwiegend Hauptgebäude, wenige Nebengebäude und eine Hofreite. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung gibt es zwei Läden und in vier Fällen eine gewerbliche Nutzung. Die meisten Objekte sind in die Sanierungskategorie Stufe III eingeordnet. Acht Objekte sind als erhaltenswert eingestuft. Die Südseite der Mühlenstraße war zwischen Nürnberger Straße und Sophienstraße in die Sanierung I einbezogen. Die Zone kann als City-Randlage bezeichnet werden. Der vordere Bereich ist durch die Mühlenstraße gut, durch die Straße „Am Steg“ durch Anbindung an die Karlstraße und die Rotenburger Straße bzw. die Lindenallee befriedigend erschlossen, für den rückwärtigen Bereich ist eine Erschließung derzeit nur über Dienstbarkeiten zu ermöglichen.

Geplant ist die Auflockerung der sehr verdichteten Bereiche sowie die Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Flächen zur Bebra hin. Der Bachlauf soll unter anderem als Qualitätsimpuls renaturiert werden. Bei den verschiedenen derzeit in der Diskussion befindlichen Nutzungskonzepten für das Quartier steht das Wohnen im Vordergrund. Die Entwicklung soll durch Ankäufe seitens der Stadt bzw. des Sanierungsträgers beschleunigt werden. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Bachlauf reguliert, dreiseitig in baufälligem Betontrog
Denkmalgeschützte sanierungsbedürftige Bebauung an der Straße, Freiräume im rückwärtigen Bereich

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 41 ist aufgestellt.
Abrisse von Haupt- und Nebengebäuden
Errichtung von Neubauten (Wohnnutzung)
Ankäufe
Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich
Änderung der Grundstücksstruktur

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 3b

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
Neubebauung	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	einzelne Ergänzungen
Eingestuft in Klasse 10	Eingestuft in Klasse 10	Eingestuft in Klasse 10	Eingestuft in Klasse 2

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,00	Maßnahmen	8,00

Anfangswert pro m²:

40,60

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
%	€/m ²
(siehe Anlage)	gerundet
35,8	14,5

Endwert pro m²:

55,10 €

2.6.5 Endwertbestimmung für die Zone 4

Grundstücke „Am Steg“ 2 – 8

Beschreibung

Die Bebauung liegt tiefer als die Lindenallee und ist nur über die schmale Erschließungsstraße "Am Steg" zu erreichen. Die Grundstücksstruktur ist kleingliedrig, durch die geringen Freiflächen besteht keine Entwicklungsmöglichkeit. Die vor 1800 errichtete Gebäudesubstanz ist überwiegend erhaltenswert, ausnahmslos Wohnzwecken dienend und ausnahmslos in die Sanierungskategorie III eingestuft. Durch die Dominanz der Lindenallee, die hohen Böschungsfächen und die Verkehrslärmbeeinträchtigung ist die Zone 4 kein ansprechendes Wohnquartier. Die Straße "Am Steg" hat Anbindung an die Lindenallee und die Karlstraße.

In der Sanierung ist geplant, die kleingliedrige überalterte Bebauung abzureißen, das Gebäude am Steg Nr. 8 bleibt bestehen. Eine neue Bebauung ist nicht vorgesehen. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorie III
Schlechte Anbindung (Erschließung)
Ungünstige, kleingliedrige Grundstücksstruktur
Dichte Bebauung
Keine Entwicklungsmöglichkeiten
Lärmimmission
Ungünstige Topografie

Maßnahmen:

Abrisse von Gebäuden (Haus Nr. 2 und 4), keine Wiederbebauung
Gestaltung des Umfeldes (Rad-/Fußweg entlang des Bachlaufs, Anlage einer Grünfläche)

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 4

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
Eingestuft in Klasse 7	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 6

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
keine Maßnahmen	Verbesserung der Erschließungssituation	Entkernung	einzelne Ergänzungen
Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 2

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	5,75	Maßnahmen	3,00

Anfangswert pro m²:

33,80

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
20,6	7,0

Endwert pro m²:

40,80 €

2.6.6 Endwertbestimmung für die Zone 5

Grundstücke Lindenallee 8 - 10

Beschreibung

Die Lindenallee ist als Ausfallstraße verkehrsgerecht ausgebaut. Die östliche Bebauung ist zwischen Bahndamm und Straße eingepfercht, durch die Lindenallee ist die Erschließung gesichert und gut. Zwei Wohngebäude jüngerer Baujahre sind der Sanierungskategorie Stufe I, die Hofreite (keine landwirtschaftliche Nutzung) den Stufen II und III zugeordnet.

In der Sanierung sind keine öffentlichen Maßnahmen geplant. Ein günstiger Einfluss durch Wechselwirkungen zu benachbarten Zonen des Sanierungsgebietes ist nicht festzustellen. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Missstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien I - III
Lärmimmission durch den Verkehr

Maßnahmen:

Keine öffentlichen Maßnahmen geplant.

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 5

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	überwiegend günstig	geringe Beeinträchtigungen	überwiegend gut
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 1

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 0

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	2,00	Maßnahmen	0,00

Anfangswert pro m²:

37,20

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
%	€/m ²
(siehe Anlage)	gerundet
1,8	0,7

Endwert pro m²:

37,90 €

2.6.7 Endwertbestimmung für die Zone 6

Öffentliche Einrichtungen der katholischen Kirche an der Lindenallee

Beschreibung

Das Gebiet liegt zwischen Einkaufsmärkten und einer Hofreite an der zur Ausfallstraße ausgebauten Lindenallee. Die in lockerer Bebauung nach 1945 errichteten Gebäude (katholische Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten) sind der Sanierungskategorie Stufe I und II, ein Nebengebäude der Stufe III zugeordnet. Die Grundstücksstruktur ist zweckentsprechend, Freiflächen sind in angemessenem Umfang vorhanden. Die gute Erschließung der Grundstücke erfolgt über Lindenallee und Mühlenstraße. Die Fußgänger Verbindung zwischen Lindenallee und Gilfershäuser Straße ist sanierungsbedürftig.

In der Sanierung ist die Verbesserung der Verkehrswege (Fußgänger) vorgesehen. Durch den Abriss des ehemaligen Schweinestalls (Flst. 12/2) soll in der Zone 7 eine Möglichkeit zur Bebauung geschaffen werden. Ein Bebauungsplan ist für einen Teilbereich aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien I und II
Schlechte Verbindung für Fußgänger zw.
Lindenallee und Gilfershäuser Straße

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 32 (Teilbereich der Zone) ist aufgestellt
Eine kleinere Modernisierungsmaßnahme

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 6

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
geringe / kleine Mängel	günstig	funktionsgerecht	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Maßnahmen	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	keine Maßnahmen
Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 0

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	1,00	Maßnahmen	0,50

Anfangswert pro m²:

50,75

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
3,4	1,7

Endwert pro m²:

52,45 €

2.6.8 Endwertbestimmung für die Zone 7

Grundstücke auf der südlichen Seite der Sophienstraße

Beschreibung

Als Randbereich der City ist die Zone 7 dennoch keine Geschäftslage. Die Sophienstraße hat mehr den Charakter einer Erschließungsstraße, es herrscht wenig Durchgangsverkehr. Die Bebauung ist aufgelockert, alle Stufen der Sanierungskategorie sind zu gleichen Teilen vertreten. Im Gebiet gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb (Schweinezucht), sonst ausschließlich Wohnnutzung. Der nördliche Bereich der Sophienstraße war in die Sanierung I einbezogen.

In der Sanierung werden eine Betriebsverlegung, der Ankauf und die Neugestaltung der Flächen angestrebt. Die durch Freilegung entstehende Fläche aus der Zone 6 sowie eine vorhandene Freifläche sollen in diese Konzeption einbezogen werden. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Missstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien I bis III
Störender Betrieb (Schweinezucht)
Teilweise ungenutzte Flächen, ungünstige Strukturen

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 32 ist aufgestellt.
Durchführung zweier Modernisierungsmaßnahmen.
Abbruch Stallgebäude, Neuanlage Schuppen

Keine Tierhaltung mehr in der Zone 7.

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 7

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	störende Gemengelage	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 7	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gezielte Behebung der Mängel	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	keine Maßnahmen
Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 0

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,00	Maßnahmen	1,75

Anfangswert pro m²:

50,75

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
9,3	4,7

Endwert pro m²:

55,45 €

2.6.9 Endwertbestimmung für die Zone 8a

Grundstücke auf der östlichen Seite der Nürnberger Straße im Bereich der Hausnummern 21 – 37

Beschreibung

Die für die Anfangswertbestimmung als hinreichend homogen eingestufte Zone 8 wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte in drei Teilzonen (8a, 8b, 8c) untergliedert, weil dort die Entwicklungen in der Sanierung deutliche Unterschiede aufweisen. Für die Missstände und die daraus resultierende Anfangswertbestimmung wird diese Untergliederung nicht vorgenommen. In den Klassifikationsrahmen der Berechnung ist daher die Einstufung hinsichtlich der Missstände bei allen drei Teilzonen gleich.

Die Nürnberger Straße in der Zone 8 und Bismarckstraße als Verbindung zum Bahnhof stellen den Kernbereich der Geschäftslage dar. Die direkte Anbindung an den Bahnhof ist allerdings durch den Knaresborough-Platz und das Postgebäude unterbrochen. Die Bismarckstraße ist in einer Richtung (Ost-Westrichtung) befahrbar. Sie dient als Zubringer zur verkehrsberuhigten Zone um die Nürnberger Straße, deren westliche Seite mit den angrenzenden Gebieten in die Sanierung I einbezogen war. Kurzzeitparkplätze sind im Straßenraum vorhanden, weitere Parkmöglichkeiten existieren in unmittelbarer Nähe. Die Nürnberger Straße und auch die Bismarckstraße im Einmündungsbereich zur Nürnberger Straße sind geprägt von einer dichten Bebauung mit geringen Freiflächen im Rückraum. Die Grundstücke weisen keine übermäßigen Tiefen vor, zum Knaresborough-Platz hin wird die Bebauung lockerer. Entsprechend der Geschäftslage herrschen im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungsbetriebe vor, zum Zeitpunkt der Erhebung wurden für 3 Gewerbeflächen Leerstand festgestellt. Die oberen Geschosse werden in der Regel als Wohnraum genutzt. Einige Objekte sind als erhaltenswert eingestuft.

Die Nürnberger Straße als Einkaufsstraße war mit der gegenüberliegenden Bebauung bereits in die Sanierung I einbezogen. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien II und III
Grundstücksstruktur ist kleingliedrig und bietet keine Entwicklungsmöglichkeit
Gemengelage zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
Parkmöglichkeiten verbesserungsbedürftig

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 32 ist aufgestellt.
Eine kleinere Modernisierungsmaßnahme

Wechselwirkungen zur Sanierung I (Nürnberger Straße, Amalienstraße, Rathausmarkt)

Wechselwirkungen zu den Zonen 8b, 8c, 9 und 10

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 8a

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	keine Maßnahmen
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 0

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	3,50	Maßnahmen	1,00

Anfangswert pro m²:

73,30

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
5,8	4,3

Endwert pro m²:

77,60 €

2.6.10 Endwertbestimmung für die Zone 8b

Grundstück Nürnberger Straße 39, Grundstücke Bismarckstraße Nord-
seite im Bereich der Hausnummern 1 – 5

Beschreibung

Die für die Anfangswertbestimmung als hinreichend homogen eingestufte Zone 8 wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte in drei Teilzonen (8a, 8b, 8c) untergliedert, weil dort die Entwicklungen in der Sanierung deutliche Unterschiede aufweisen. Für die Missstände und die daraus resultierende Anfangswertbestimmung wird diese Untergliederung nicht vorgenommen. In den Klassifikationsrahmen der Berechnung ist daher die Einstufung hinsichtlich der Missstände bei allen drei Teilzonen gleich.

Die Nürnberger Straße in der Zone 8 und Bismarckstraße als Verbindung zum Bahnhof stellen den Kernbereich der Geschäftslage dar. Die direkte Anbindung an den Bahnhof ist allerdings durch den Knaresborough-Platz und das Postgebäude unterbrochen. Die Bismarckstraße ist in einer Richtung (Ost-Westrichtung) befahrbar. Sie dient als Zubringer zur verkehrsberuhigten Zone um die Nürnberger Straße, deren westliche Seite mit den angrenzenden Gebieten in die Sanierung I einbezogen war. Kurzzeitparkplätze sind im Straßenraum vorhanden, weitere Parkmöglichkeiten existieren in unmittelbarer Nähe. Die Nürnberger Straße und auch die Bismarckstraße im Einmündungsbereich zur Nürnberger Straße sind geprägt von einer dichten Bebauung mit geringen Freiflächen im Rückraum. Die Grundstücke weisen keine übermäßigen Tiefen vor, zum Knaresborough-Platz hin wird die Bebauung lockerer. Entsprechend der Geschäftslage herrschen im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungsbetriebe vor, zum Zeitpunkt der Erhebung wurden für 3 Gewerbeflächen Leerstand festgestellt. Die oberen Geschosse werden in der Regel als Wohnraum genutzt. Einige Objekte sind als erhaltenswert eingestuft.

Neben der Förderung der Gebäudesanierung und der Baumaßnahmen zur Umgestaltung der Bismarckstraße ist die Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Bismarckstraße und dem TEGUT-Gelände geplant. Der Ausbau der Bismarckstraße (geänderte Verkehrsführung) wurde realisiert. Diese führt zu einer Belebung des Quartiers und verstärkt die Wechselwirkung zu den Zonen 8a und 8c, 9 und auch 10. Durch die Bereitstellung von neuen öffentlichen Parkplätzen in der Zone 10 wird die beschriebene Wechselwirkung noch unterstützt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien II und III
Grundstücksstruktur ist kleingliedrig und bietet keine Entwicklungsmöglichkeit
Gemengelage zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
Parkmöglichkeiten verbesserungsbedürftig

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 32 ist aufgestellt.
Modernisierung eines Gebäudes (Bismarckstr. 5)
Denkmalgerechte Sanierung Nürnberger Str. 39
Neubau Sparkasse
Umbau Bismarckstraße

Wechselwirkungen zur Sanierung I (Nürnberger Straße, Amalienstraße)

Wechselwirkungen zu den Zonen 8a, 8c, 9 und 10

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 8b

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	Verbesserung der Erschließungssituation	Entkernung	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individuellen
Eingestuft in Klasse 8	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 6

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	3,50	Maßnahmen	6,00

Anfangswert pro m²:

73,30

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
18,6	13,6

Endwert pro m²:

86,90 €

2.6.11 Endwertbestimmung für die Zone 8c

Grundstücke auf der östlichen Seite der Nürnberger Straße im Bereich der Hausnummern 41 – 45 sowie Bismarckstraße Südseite

Beschreibung

Die für die Anfangswertbestimmung als hinreichend homogen eingestufte Zone 8 wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte in drei Teilzonen (8a, 8b, 8c) untergliedert, weil dort die Entwicklungen in der Sanierung deutliche Unterschiede aufweisen. Für die Missstände und die daraus resultierende Anfangswertbestimmung wird diese Untergliederung nicht vorgenommen. In den Klassifikationsrahmen der Berechnung ist daher die Einstufung hinsichtlich der Missstände bei allen drei Teilzonen gleich.

Die Nürnberger Straße in der Zone 8 und Bismarckstraße als Verbindung zum Bahnhof stellen den Kernbereich der Geschäftslage dar. Die direkte Anbindung an den Bahnhof ist allerdings durch den Knaresborough-Platz und das Postgebäude unterbrochen. Die Bismarckstraße ist in einer Richtung (Ost-Westrichtung) befahrbar. Sie dient als Zubringer zur verkehrsberuhigten Zone um die Nürnberger Straße, deren westliche Seite mit den angrenzenden Gebieten in die Sanierung I einbezogen war. Kurzzeitparkplätze sind im Straßenraum vorhanden, weitere Parkmöglichkeiten existieren in unmittelbarer Nähe. Die Nürnberger Straße und auch die Bismarckstraße im Einmündungsbereich zur Nürnberger Straße sind geprägt von einer dichten Bebauung mit geringen Freiflächen im Rückraum. Die Grundstücke weisen keine übermäßigen Tiefen vor, zum Knaresborough-Platz hin wird die Bebauung lockerer. Entsprechend der Geschäftslage herrschen im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungsbetriebe vor, zum Zeitpunkt der Erhebung wurden für 3 Gewerbeflächen Leerstand festgestellt. Die oberen Geschosse werden in der Regel als Wohnraum genutzt. Einige Objekte sind als erhaltenswert eingestuft.

Das im Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan (Juli 2006) unter Punkt 5.1.6 genannte zentrale Ziel der Sanierung, nämlich die Stärkung der innerstädtischen Lage durch Ansiedlung eines Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunktes wird durch entsprechende Maßnahmen in der Zone 8c verwirklicht.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien II und III
Grundstücksstruktur ist kleingliedrig und bietet keine Entwicklungsmöglichkeit
Gemengelage zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
Parkmöglichkeiten verbesserungsbedürftig

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 42 ist aufgestellt
Flächensanierung durch Abriss
Modernisierung eines Gebäudes (Semms Ecke)
Grundlegende Neuplanung
Neubauten
Bodenordnung
Freiflächengestaltung
Änderung der Verkehrsführung (Apothekenstraße)
Ergänzung der Parkmöglichkeiten

Wechselwirkungen zur Sanierung I (Nürnberger Straße, Amalienstraße)

Wechselwirkung zu den Zonen 8a, 8b, 9, 10, 13 und 20

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 8c

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
Eingestuft in Klasse 9	Eingestuft in Klasse 9	Eingestuft in Klasse 10	Eingestuft in Klasse 8

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	3,50	Maßnahmen	9,00

Anfangswert pro m²:

73,30

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
%	€/m ²
(siehe Anlage)	gerundet
28,1	20,6

Endwert pro m²:

93,90 €

2.6.12 Endwertbestimmung für die Zone 9

Verbrauchermärkte an der Lindenallee (Lebensmittel, Matratzen, Videothek)

Beschreibung

Beiderseits der Lindenallee mit fußläufiger Verbindung zur innerstädtischen Geschäftslage Nürnberger Straße und in Bahnhofsnähe haben sich Verbrauchermärkte angesiedelt. Die Freiflächen werden als Kundenparkplätze genutzt. Ein Teilobjekt mit Orientierung zur Bismarckstraße, überwiegend Wohnzwecken dienend, ist erhaltenswert.

Zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes sind erst mittelfristig (nicht vor 2018) Maßnahmen vorgesehen. Der an der Kreuzung Bismarckstraße/Bahnhofstraße vorgesehene Kreisels (B-Plan Nr. 43) östlich der Zone 9 wurde bereits in 2014 realisiert. Ein Gebäude soll modernisiert werden. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Erschließungssituation zum Teil ungünstig durch Höhendifferenzen

Erscheinungsbild

Sanierungsbedürftige Gebäude überwiegend der Kategorie I und ein Gebäude Kategorie II

Maßnahmen:

Neue Verkehrsanbindung Bismarckstr. 7 durch

Tieferlegung und Linksabbiegespur

Schaffung von öffentlichen Parkplätzen

Eine kleinere Modernisierungsmaßnahme

Wechselwirkungen zu den Zonen 8b, 8c, 10 und 20

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 9

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
überwiegend intakt	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	überwiegend funktionsgerecht	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gezielte Behebung der Mängel	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	keine Maßnahmen	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr
Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 6

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	1,50	Maßnahmen	2,50

Anfangswert pro m²:

64,30

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
6,2	4,0

Endwert pro m²:

68,30 €

2.6.13 Endwertbestimmung für die Zone 10

Knaresborough-Platz und Bahnhofstraße (Post und Bahn-Sozialgebäude)

Beschreibung

Die Zone 10 umfasst den durch die beiden in kurzem Abstand folgenden Kreuzungen Apothekestraße-Lindenallee/Bismarckstraße und Bahnhofstraße/Bismarckstraße/Gilfershäuser Straße gebildeten Verkehrsknotenpunkt, den Knaresborough-Platz sowie die Gebäudekomplexe der Post und des ehemaligen Bahn-Sozialgebäudes einschließlich der Nebenflächen. Die Freiflächen stehen dabei entsprechend der Gebäudenutzung in ausreichendem Maß als Nutzflächen (überwiegend Parkplätze) zur Verfügung. Zwischen Bahnhofstraße und Apothekestraße ist ein Fußweg. Grünflächen fehlen.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation wurden Abrisse, Neubauten und die Gestaltung der Freiflächen im Zusammenhang mit der Zone 8b durchgeführt. Durch die Ausgestaltung der Apothekestraße als Sackgasse wurde eine starke Vernetzung mit dieser Zone erreicht. Die verkehrliche Erschließung wurde durch Schaffung zusätzlicher Parkplätze verbessert. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien I bis III
Verkehrsführung, ruhender Verkehr
Erscheinungsbild
Funktionsdefizite
Freiflächen ohne Grün

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 42 ist aufgestellt
Freilegung von Flächen durch Abriss
Neubauten
Freiflächengestaltung
Schaffung einer Grünspange mit Fußweg
Geänderte Verkehrsführung
Zusätzlicher Parkraum
Erstellung eines Busbahnhofs – Zentraler Omnibusbahnhof

Starke Wechselwirkung zu den Zonen 8b, 8c, 9, 11a, 12b und 20

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 10

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 5

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung hinsichtlich Art- und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen, und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
Eingestuft in Klasse 8	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 8	Eingestuft in Klasse 9

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,00	Maßnahmen	7,50

Anfangswert pro m²:

64,30

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m ² gerundet
27,9	17,9

Endwert pro m²:

82,20 €

2.6.14 Endwertbestimmung für die Zone 11a

Grundstücke in der Bahnhofstraße Nordseite mit den Hausnummern 7 – 23

Beschreibung

Die für die Anfangswertbestimmung als hinreichend homogen eingestufte Zone 11 wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte in zwei Teilzonen (11a, 11b) untergliedert, weil dort die Entwicklungen in der Sanierung deutliche Unterschiede aufweisen. Für die Missstände und die daraus resultierende Anfangswertbestimmung wird diese Untergliederung nicht vorgenommen. In den Klassifikationsrahmen der Berechnung ist daher die Einstufung hinsichtlich der Missstände bei beiden Teilzonen gleich.

Die Bahnhofstraße im Bereich der Zone 11 ist Zubringer zum Bahnhof Bebra. Neben den vereinzelt vorhandenen Läden und Dienstleistungsbetrieben herrscht insbesondere in den oberen Geschossen Wohnnutzung vor, die Zone ist als Innenstadtrandlage zu qualifizieren. Die Nordseite (ungerade Hausnummern) weist Grundstücke mit übergroßen Tiefen auf. Im südlichen Bereich (gerade Hausnummern) ist eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Freiflächen anzutreffen. Unter den zwischen 1914 und 1945, teilweise auch nach 1945 errichteten Gebäuden sind zahlreiche als erhaltenswert eingestuft. Vereinzelt treten Leerstände auf.

Zur Umsetzung des Sanierungszieles, altersgerechtes und behindertenfreundliches Wohnen zu ermöglichen, ergänzt durch entsprechende Pflegeangebote sind Abrisse, Bodenordnung und Neubauten erforderlich. Zum Bahnhof hin ist die Gestaltung von Freiflächen vorgesehen. Ein Bebauungsplan (Nr. 40) ist nur für einen Teilbereich aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände

Sanierungsbedürftige Gebäude, überwiegend der Kategorien II und III
Leerstände im gewerblichen Bereich
Schlechtes Erscheinungsbild
Teilweise ungünstige Grundstücksstruktur

Maßnahmen:

Freilegung von Flächen durch Abriss
Bodenordnung
Neubau Altenwohn- und Pflegeheim
Modernisierung vorhandener Gebäude (drei)
Verbesserung der Verkehrssituation – Bahnhofsvorplatz mit Anfahrten
Erstellung eines Busbahnhofs – Zentraler Omnibusbahnhof
Freiflächengestaltung
Neuanlage Bahnhofsvorplatz

Positive Wirkung durch Ostumgehung –neue Südspange- zum Bahnhof und für den Durchgangsverkehr

Wechselwirkung zu den Zonen 10, 11b und 19

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 11a

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	mehrer Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
Eingestuft in Klasse 8	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 7

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	3,75	Maßnahmen	6,00

Anfangswert pro m²:

64,31

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m ² gerundet
20,8	13,4

Endwert pro m²:

77,71 €

2.6.15 Endwertbestimmung für die Zone 11b

Grundstücke in der Bahnhofstraße Südseite mit den Hausnummern 4 - 14

Beschreibung

Die für die Anfangswertbestimmung als hinreichend homogen eingestufte Zone 11 wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Endwerte in zwei Teilzonen (11a, 11b) untergliedert, weil dort die Entwicklungen in der Sanierung deutliche Unterschiede aufweisen. Für die Missstände und die daraus resultierende Anfangswertbestimmung wird diese Untergliederung nicht vorgenommen. In den Klassifikationsrahmen der Berechnung ist daher die Einstufung hinsichtlich der Missstände bei beiden Teilzonen gleich.

Die Bahnhofstraße im Bereich der Zone 11 ist Zubringer zum Bahnhof Bebra. Neben den vereinzelt vorhandenen Läden und Dienstleistungsbetrieben herrscht insbesondere in den oberen Geschossen Wohnnutzung vor, die Zone ist als Innenstadtrandlage zu qualifizieren. Die Nordseite (ungerade Hausnummern) weist Grundstücke mit übergroßen Tiefen auf. Im südlichen Bereich (gerade Hausnummern) ist eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Freiflächen anzutreffen. Unter den zwischen 1914 und 1945, teilweise auch nach 1945 errichteten Gebäuden sind zahlreiche als erhaltenswert eingestuft. Vereinzelt treten Leerstände auf.

Für die direkt an der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke ergibt sich insbesondere für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eine positive Wechselwirkung zur Zone 11a. Öffentliche Maßnahmen sind nicht geplant, ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude, überwiegend der Kategorien II und III
Leerstände im gewerblichen Bereich
Schlechtes Erscheinungsbild
Teilweise ungünstige Grundstücksstruktur

Maßnahmen:

Vereinzelte Modernisierungen und Rückbau von Nebengebäuden
Sanierung Bahnhofstraße
Positive Wirkung durch eine neue Verkehrsführung (Südspange- zum Bahnhof und für den Durchgangsverkehr)

Wechselwirkung zu den Zonen 11a und 19

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 11b

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne kleinere Maßnahmen
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 1

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	3,75	Maßnahmen	1,25

Anfangswert pro m²:

64,31

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
6,9	4,4

Endwert pro m²:

68,71 €

2.6.16 Endwertbestimmung für die Zone 12a

Grundstücke in der Apothekenstraße mit den Hausnummern 2 – 6 und Bahnhofstraße 1 - 5

Beschreibung

Die Apothekenstraße im Bereich der Zone 12a ist zum Zeitpunkt der Anfangswertbestimmung 2001 Einbahnstraße. Sie dient als Teil der Kreisstraße Nr. 72 der Verbindung zwischen der Nürnberger Straße und dem Knaresborough-Platz dem Durchgangsverkehr. Wie in der Zone 11 herrscht Wohnnutzung vor neben den vereinzelt Läden und Dienstleistungsbetrieben, die Zone 12a ist ebenfalls als Innenstadtrandlage zu qualifizieren. Auf der Westseite der Apothekenstraße und in dem durch die Bahnhofstraße und die Apothekenstraße gebildeten Dreieck ist die Verdichtung sehr hoch, Freiflächen sind kaum vorhanden. Auf der Ostseite der Apothekenstraße ab der Hausnummer 6 finden sich größere, locker bebaute Grundstücke mit höherem Freiflächenanteil. Die Bausubstanz stammt überwiegend aus den Jahren 1800 – 1914, darunter einige erhaltenswerte Objekte.

Durch Ausbildung der Apothekenstraße als Sackgasse sind eine Verkehrsberuhigung und die Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht worden. Einzelne Gebäude sollen modernisiert werden.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Missstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude überwiegend der Kategorien II und III
Verkehrsbelastung
Leerstände
Dichte Bebauung

Maßnahmen:

Modernisierung vorhandener Gebäude (zwei)
Verkehrsberuhigung
Verbesserung des Wohnumfeldes
Wechselwirkung zu den Zonen 8b, 8c, 12b u. 13

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 12a

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 4

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 7

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,75	Maßnahmen	2,75

Anfangswert pro m²:

64,31

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
13,1	8,4

Endwert pro m²:

72,71 €

2.6.17 Endwertbestimmung für die Zone 12b

Grundstücke in der Apothekenstraße mit den Hausnummern 10 - 12 und 5

Beschreibung

Die Apothekenstraße im Bereich der Zone 12b ist zum Zeitpunkt der Anfangswertbestimmung 2001 Einbahnstraße. Sie dient als Teil der Kreisstraße Nr. 72 der Verbindung zwischen der Nürnberger Straße und dem Knaresborough-Platz dem Durchgangsverkehr. Wie in der Zone 11 herrscht Wohnnutzung vor neben den vereinzelt Läden und Dienstleistungsbetrieben, die Zone 12 ist ebenfalls als Innenstadtrandlage zu qualifizieren. Auf der Westseite der Apothekenstraße und in dem durch die Bahnhofstraße und die Apothekenstraße gebildeten Dreieck ist die Verdichtung sehr hoch, Freiflächen sind kaum vorhanden. Auf der Ostseite der Apothekenstraße ab der Hausnummer 6 finden sich größere, locker bebaute Grundstücke mit höherem Freiflächenanteil. Die Bausubstanz stammt überwiegend aus den Jahren 1800 – 1914, darunter einige erhaltenswerte Objekte.

Für die Flächen in dieser Zone sieht die Sanierung eine völlige Neugestaltung (siehe Zonen 8b und 10) vor. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt. Durch Ausbildung der Apothekenstraße als Sackgasse wurden eine Verkehrsberuhigung und die Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht. Ein Gebäude wurde modernisiert.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude überwiegend der Kategorien II und III
Verkehrsbelastung
Leerstände
Dichte Bebauung

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 42 für Teilflächen im nördlichen Bereich aufgestellt
Flächenfreilegung durch Abriss
Anpassung der Grundstücksstruktur
Neubauten Wohn- und Geschäftshäuser
Modernisierung vorhandener Gebäude
Verkehrsberuhigung
Verbesserung des Wohnumfeldes durch Grünpflege

Wechselwirkung zu den Zonen 8b, 8c und 13

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 12b

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 4

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	Verbesserung der Erschließungssituation	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
Eingestuft in Klasse 8	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 7

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,75	Maßnahmen	6,00

Anfangswert pro m²:

64,31

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
26,4	17,0

Endwert pro m²:

81,31 €

2.6.18 Endwertbestimmung für die Zone 13

Grundstücke beiderseits der Nürnberger Straße im Bereich der Hausnummern 47 – 61 (Ostseite) sowie 48 – 66 (Westseite)

Beschreibung

Die Nürnberger Straße in der Zone 13 ist gegenüber dem Kernbereich um die Bismarckstraße bereits abfallende Geschäftslage. Zum Zeitpunkt der von der Sanierung unbeeinflussten Wertermittlung (2001) ist die Nürnberger Straße zwischen Bismarckstraße und Apothekenstraße für den Durchgangsverkehr als Einbahnstraße stadtauswärts geführt. Die Ostseite ist eng bebaut mit entsprechend geringem Anteil an Freiflächen. Straßenseits weist auch die Westseite eine enge Bebauung auf, im rückwärtigen Bereich befinden sich dagegen Freiflächen. Neben Läden, Gewerbe und Dienstleitung ist auch Gastronomie vertreten, die oberen Geschosse dienen der Wohnnutzung. Die Gebäudesubstanz stammt überwiegend aus den Jahren 1800 – 1914, vereinzelt auch von 1914 – 1945, im Süden (stadtauswärts) nach 1945. Zahlreiche Objekte sind als erhaltenswert eingestuft.

Neben dem verkehrsberuhigten Ausbau der Nürnberger Straße mit Pflasterung und Gestaltung der Begleitflächen bereits zu Beginn der Sanierung sind Modernisierungen einzelner Gebäude vorgesehen. Das ehemalige Kaufhaus Schumann wurde abgerissen und ein Neubau errichtet. Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Missstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude überwiegend der Kategorien I und II
Defizite in der Grundstücksstruktur
Leerstände im gewerblichen Bereich
Straßenausbau veraltet

Maßnahmen:

Verbesserung der Verkehrssituation
Verkehrsberuhigung
Gestaltung von Begleitflächen
Modernisierung von Gebäuden (sechs)
Abrisse (drei) und Neubauten (zwei)

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 13

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 6

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
umfassende Modernisierung und Instandsetzung	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
Eingestuft in Klasse 6	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 8

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	4,50	Maßnahmen	4,50

Anfangswert pro m²:

69,92

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
18,3	12,8

Endwert pro m²:

82,72 €

2.6.19 Endwertbestimmung für die Zone 14

Grundstücke in der Nürnberger Straße mit den Hausnummern 63 - 71

Beschreibung

Die Nürnberger Straße ist im Bereich der Zone 14 eine Durchgangsstraße. Nach Süden abfallend ist die Straße im Untersuchungsbereich nur auf der Ostseite straßenseitig eng mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, im rückwärtigen Bereich (teilweise große Grundstückstiefen) befinden sich Freiflächen und Nebengebäude. Gegenüber (Westseite der Nürnberger Straße, nicht im Sanierungsverfahren) befindet sich eine Grünfläche. Die rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile sind nur über die davor liegenden Grundstücke erschlossen. Im Osten ist die Zone durch die hohe Böschung der Bahnanlagen abgegrenzt. Zahlreiche Gebäude sind als erhaltenswert eingestuft.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Kreuzungsbereich Nürnberger Straße – Hersfelder Straße - Eisenacher Straße wurde im Rahmen der Sanierung zu einem Kreisell umgebaut, der auch die neu gestaltete Verkehrsführung (Südspange) anbindet. In diesem Zusammenhang wurde die Freilegung von Flächen durch Umsiedlung von Bewohnern und Betrieben und Abriss von Gebäuden erreicht. Durch Bodenordnung und Neubebauung wurde teilweise eine neue, adäquate Nutzung herbeigeführt und die städtebaulichen Missstände beseitigt, teilweise stehen noch Maßnahmen aus. Ein Bebauungsplan ist für einen Teilbereich aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien I - III
Verkehrsführung nicht mehr zeitgemäß
Schlechtes städtebauliches Erscheinungsbild
marodes Brückenbauwerk
Defizite in der Grundstücksstruktur
Erschließung teilweise unzureichend
Leerstand gewerblicher Art

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 40 ist für einen Teilbereich aufgestellt
Städtebaulicher Vertrag zur Neubebauung
Umsiedlung von Bewohnern und Betrieben
Flächenfreilegung durch Abriss von Gebäuden
Bodenordnung und -entsiegelung, Bodensanierung
Neubauten (Planung)
Modernisierung von Gebäuden
Straßenneubau incl. Kreisell (auch in den Zonen 15 u. 16)
Geänderte Verkehrsführung
Verkehrsberuhigung (Nürnberger Straße)
Verbesserung der Erschließung
Teilfreilegung und Renaturierung Bachlauf (Solz)
Freiflächengestaltung

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 14

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 5	Eingestuft in Klasse 7	Eingestuft in Klasse 7

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Erschließungssituation	Veränderung hinsichtlich Art- und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken,	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 4	Eingestuft in Klasse 8	Eingestuft in Klasse 7

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	5,75	Maßnahmen	5,50

Anfangswert pro m²:

55,26

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
%	€/m ²
(siehe Anlage)	gerundet
31,3	17,3

Endwert pro m²:

72,56 €

2.6.20 Endwertbestimmung für die Zone 15

Grundstücke Bebritstraße 1 - 3

Beschreibung

Die Zone 15 umfasst im Bereich der Eisenacher Straße und der Bebritstraße das ehemalige Bebrit-Firmengelände, heute durch Einzelhandelsmärkte (Neubau) und Parkplatz genutzt. Das Bürogebäude der Firma ist als Leerstand noch vorhanden. Im Osten ist das Gebiet durch die hohe Böschung des Bahngeländes abgeschlossen, das im weiteren Verlauf der Bebritstraße durch einen Tunnel unterquert wird.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Kreuzungsbereich Nürnberger Straße – Hersfelder Straße - Eisenacher Straße wurde im Rahmen der Sanierung zu einem Kreisell umgebaut, der auch die neu errichtete Zufahrt zum Bahnhof und zur Innenstadt anbindet. Wie in Zone 14 ist auch hier die Freilegung von Flächen durch Abriss erfolgt, sowie die teilweise Öffnung des Bachlaufes und die Gestaltung von Freiflächen. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Missstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien I und II
Leerstand Büroflächen (Bebrit-Gebäude)
Teilverrohrter Bachlauf
Nahezu 100 % Oberflächenversiegelung
Verkehrsführung verbesserungsbedürftig

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 40 ist aufgestellt
Freilegung von Flächen durch Abriss
Straßenneubau incl. Kreisell (Zonen 14 u. 16)
Teilweise Öffnung und Renaturierung des Bachlaufes
Freiflächengestaltung

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 15

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 5

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	1,25	Maßnahmen	2,75

Anfangswert pro m²:

50,74

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
6,4	3,2

Endwert pro m²:

53,94 €

2.6.21 Endwertbestimmung für die Zone 16

Grundstücke Hersfelder Straße 1 und 2

Beschreibung

Die Lage wird dominiert durch den Kreuzungsbereich der Hersfelder Straße – Eisenacher Straße – Nürnberger Straße (vgl. Zonen 14 und 15). Die Grundstücke an dieser Schnittstelle zwischen Innenstadt (Nürnberger Straße) und Ausfallstraßen sind mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Hotel- und Gaststättenbetrieb und Kino bebaut und gut ausgenutzt. Nahezu der gesamte Durchgangsverkehr, aber auch der Zubringerverkehr Innenstadt und der Kundenverkehr zu dem nahen Verbrauchermarkt (Zone 15) passiert diesen Knotenpunkt. Ein Teilgebäude (historische Bausubstanz Hotel) ist als erhaltenswert eingestuft.

In der Sanierung ist die Verbesserung der Verkehrssituation durch den Bau eines Kreisels erfolgt. Einzelne Gebäude und Gebäudeteile sollen modernisiert werden. Die städtebauliche Situation wurde durch gestalterische Maßnahmen und die teilweise Öffnung des Bachlaufes verbessert. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorien I und II
Verkehrsführung nicht mehr zeitgemäß
Hohe Lärmbelastung
Städtebauliche Defizite
Teilverrohrter Bachlauf

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 40 ist aufgestellt
Verbesserung der Verkehrssituation durch Straßenneubau incl. Kreisels (Zone 14 u. 15)
Freiflächengestaltung
Modernisierung von Gebäuden (teilw. realisiert, teilw. Planung)
Öffnung des Bachlaufs innerhalb des Kreisels

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 16

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 4

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
gezielte Behebung der Mängel	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 3

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	2,50	Maßnahmen	1,25

Anfangswert pro m²:

55,26

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
6,0	3,3

Endwert pro m²:

58,56 €

2.6.22 Endwertbestimmung für die Zone 17

Grundstücke Bebritstraße 2 – 4 sowie Otto-Kraffke-Straße 1 - 3

Beschreibung

Überwiegend als Wohnraum genutzt (Ausnahme: Ladengeschäft für türkischen Lebensmittel) ist die Zone nicht mehr der Innenstadt-Geschäftslage zuzurechnen. Die direkte Nachbarschaft der Kernstadt wirkt sich durch die Verkehrsströme in unmittelbarer Nähe (vgl. Zonen 14 bis 16) eher negativ aus. Die durch die Grenzbebauung auf dem ehemaligen Firmengelände beengte Bebritstraße mit ihrem Verbindungstunnel unter dem im Osten angrenzenden Bahngelände zu den östlichen Wohngebieten ist selbst Durchgangsstraße. Die Grundstücksstruktur ist sehr inhomogen von kleinstgliedrig bis zur Übertiefe. Ein Gebäude ist als erhaltenswert eingestuft.

Gebäudemodernisierungen sind geplant. Öffentliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen, ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Hohe Verkehrsbelastung

Inhomogene, unzweckmäßige Grundstücksstruktur

Sanierungsbedürftige Gebäude überwiegend der Kategorie II

Maßnahmen:

Sanierung von zwei Gebäuden

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 17

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
mehrere einzelne Mängel	überwiegend günstig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 3

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	2,00	Maßnahmen	1,50

Anfangswert pro m²:

31,61

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
%	€/m ²
(siehe Anlage)	gerundet
7,0	2,2

Endwert pro m²:

33,81 €

2.6.23 Endwertbestimmung für die Zone 18

Teilfläche Bahngelände, Lagerflächen, ungenutztes Hinterland, Böschung östlich der Zone 14

Beschreibung

Die Zone 18 ist geprägt durch eine Zusammensetzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen: Bahngelände mit ungenutzten Gleisen, temporäre Lagerflächen, ungenutztes Hinterland, versiegelte Verkehrsflächen in schlechtem Zustand und Böschungen zu dem tiefer liegenden bebauten Bereich der Stadt Bebra (Zone 14). Die Erschließung der Flächen ist nur über die Bahnhofstraße und die Flächen der Zone 19 gegeben.

In der Sanierung wird die Zone 18 die geplante östliche Umgehung der Innenstadt aufnehmen. Durch diese Neubaumaßnahme und die begleitenden Bodenordnungsmaßnahmen entsteht eine neue Erschließungssituation, die Teilflächen erstmals sinnvoll nutzbar macht. In diesem Zusammenhang ist auch die Gestaltung von Freiflächen vorgesehen. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände	Maßnahmen
Sanierungsbedürftiges Gebäude der Kategorie III Verwahrloste, untergenutzte Flächen	B-Plan Nr. 40 ist aufgestellt Straßenneubau Bodenordnung Verbesserung der Erschließung Gestaltung von Freiflächen Eine Gebäudemodernisierung

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist für die Zone 18 das Niedersachsenverfahren nicht anwendbar. Durch den geringen Anfangswert bleibt auch bei umfassenden Maßnahmen und entsprechender prozentualer Werterhöhung der errechnete Endwert deutlich unter dem Wert von Flächen mit vergleichbarer Qualität. Für die Wertermittlung wird daher das Vergleichsverfahren herangezogen.

Durch den Bau der neuen Straße mit dem Ziel, eine Verkehrsentlastung für den innerstädtischen Bereich zu erreichen, wird die Zone 18 in ihrer Struktur grundlegend verändert. Neben den nach wie vor nicht nutzbaren Böschungsf lächen entstehen kleinere, gewerblich nutzbare Ergänzungsflächen für die bereits bebauten und gewerblich genutzten Grundstücke mit deutlich verbesserter Erschließung. Die volle Wirkung wird allerdings erst dann zu erzielen sein, wenn die angedachte gewerbliche Nutzung von Teilen der heutigen Gleisanlagen (vgl. Kapitel 1.4 Ziffer 1 [Seite 76 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan Juli 2006 – Abschlussbericht - ; Sanierung II Gebiet Bahnhof Bebra]) realisiert werden kann.

Diese Entwicklung rechtfertigt nach Auffassung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes für Gewerbeflächen im Norden Bebras (30,- €/m²) für die gewerblich nutzbaren Ergänzungsflächen der Zone 18 einen Endwert von

22,- €/m²

2.6.24 Endwertbestimmung für die Zone 19

Teilfläche des Bahngeländes mit Bahnhofsempfangsgebäude, Sparda-Bank und Verwaltungsgebäuden Bahn östlich der Zonen 11a und 11b

Beschreibung

Die Zone 19 umfasst den bebauten Teil des zwischen der Bahnhofstraße und den Gleisanlagen der Bahn liegenden Grundstückstreifens mit dem Charakter eines Bahnhofsvorplatzes. Die Bebauung besteht aus Zweckbauten (Bahnhof Empfangsgebäude) und Verwaltungsgebäuden. Die Freiflächen werden überwiegend als Verkehrsflächen sowie als Parkplatz genutzt. Die Gebäude sind zum Teil funktional nicht mehr zeitgemäß, das Umfeld ist wenig ansprechend.

Als Eingang zur Stadt wurden Bahnhof und Umfeld so gestaltet und aufgewertet, dass ein einladendes Ambiente entstanden ist. Dazu gehören auch ansprechende Parkplätze für Pendler, die hier und zusätzlich in den Zonen 20 und 22 entstehen. Die Funktionen der Bahn als moderner Dienstleister, als gewerblicher Schwerpunkt und als Impulsgeber für Einzelhandel und Dienstleister im Umfeld sind zu stärken. Die Sperrwirkung der Bahn als trennendes Element zwischen den Stadtteilen soll aufgehoben werden. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude der Kategorie II
Verkehrsführung verbesserungsbedürftig
Umfeld wenig ansprechend
Städtebauliche Sperrwirkung der Gleisanlagen
Parkplatzangebot für Pendler unzureichend

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 40 ist aufgestellt
Freilegung von Flächen durch Abriss
Änderung der Verkehrsführung
Freiflächen- und Umfeld-Gestaltung
Modernisierung von Gebäuden
Gestaltung der Fußgängerverbindung zu den östlich der Bahn gelegenen Stadtteilen
Erstellung zusätzlicher Parkplätze (Park & Ride Anlage West 3)

Wechselwirkung zu den Zonen 11a, 11b, 20 und 22 (Parkplätze)

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 19

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
mehrere einzelne Mängel	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	in Teilen verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 2

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	keine Maßnahmen	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 5

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	1,75	Maßnahmen	1,75

Anfangswert pro m²:

64,31

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
%	€/m ²
(siehe Anlage)	gerundet
5,7	3,7

Endwert pro m²:

68,01 €

2.6.25 Endwertbestimmung für die Zone 20

Teilfläche des Bahngeländes mit öffentl. Parkflächen östlich der Zonen 6, 9 und 10

Beschreibung

Die Zone 20 umfasst den Teil des zwischen Bahn und Bahnhofstraße gelegenen Geländestreifens, der teilweise als Parkplatz genutzt wird. Die Fläche ist als ehemalige Bahnbetriebsfläche teilweise mit Asphalt, teilweise mit Schotter und teilweise mit Pflaster befestigt. Eine Ladekannte zum Gleis ist vorhanden. Die Parkplatzfläche liegt auf dem Niveau der Gleise, die Bahnhofstraße liegt einige Meter höher und ist durch Böschungflächen, die auch der Zone 20 zuzuordnen sind und in Teilbereichen durch Stützmauern abgegrenzt. Die Zufahrt erfolgt über zwei Rampen. Die Situation ist wenig ansprechend.

Die Funktion als Parkplatz, insbesondere für Pendler, soll auch in der Sanierung erhalten bleiben, die Gestaltung der Flächen und des Umfeldes sowie die Zufahrt wurden verbessert und in das vorgesehene Gesamtkonzept der Umgestaltung des Bahnhofes (Zone 19) einbezogen (Park & Ride Anlage West 1). Zusätzliche Parkplätze entstehen auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße im Bereich des ehemaligen Postgebäudes (Zone 10). Die Laderampe als Verbindung zwischen Straße und Schiene soll zur Stärkung der gewerblichen Funktion des Bahnhofes auf einer Teillänge bestehen bleiben. Die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Gilfershäuser Straße wurde durch einen Kreisel verbessert. Zu den Zonen 8b, 8c, 9 und 10 besteht eine starke Wechselwirkung. Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Parkplatzgestaltung unbefriedigend
Beeinträchtigung durch Masten und Überspannungen
Umfeld verbesserungsbedürftig
Zufahrt zum Parkplatz mangelhaft
Verkehrsführung im Kreuzungsbereich unbefriedigend
Gestaltungsmängel bei den Freiflächen
Erscheinungsbild insgesamt mangelhaft

Maßnahmen:

B-Plan Nr. 43 ist aufgestellt
Erstellung eines Kreisels im Kreuzungsbereich Bahnhofstr., Bismarckstr. und Gilfershäuser Straße
Ausbau des Parkplatzes zur öffentlichen Nutzung
Erneuerung der Zuwegung durch Anbindung an den Kreisel
Gestaltung des Umfeldes Parkplatz
Gestaltung der Verkehrsbegleitflächen
Schaffung zusätzlicher Parkplätze Betriebshof/ Verladezone (in Realisierung)

Wechselwirkungen zu den Zonen 8b, 8c ,9,10 und 19

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 20

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
Intakt	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 3

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 3

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	2,00	Maßnahmen	1,25

Anfangswert pro m²:

15,21

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
%	€/m ²
(siehe Anlage)	gerundet
8,4	1,3

Endwert pro m²:

16,51 €

2.6.26 Endwertbestimmung für die Zone 21

Die Zone 21 umfasst die an der Gilfershäuser Straße gelegenen Grundstücke oberhalb der Bahnanlagen im nördlichen Bereich des Bahnhofs Bebra und oberhalb des an die Bahnanlagen angrenzenden Parkplatzes. Eingeschlossen sind die Grundstücke Gilfershäuser Straße 2 – 12a.

Beschreibung

Die Zone 21 umfasst 8 überwiegend zu Wohnzwecken dienende Gebäude an der Gilfershäuser Straße, die als Kreisstraße (K53) dem überörtlichen Verkehr dient. Für die Hauptgebäude, überwiegend zweigeschossig, in massiver Ausführung wurde aufgrund des Baualters überwiegend ein mittlerer Sanierungsbedarf (Kategorie II) festgestellt. Die eingeschossigen Nebengebäude sind in der Regel stark sanierungsbedürftig. Durch die besondere, sich deutlich über das Bahngelände heraushebende Lage ist auch eine hervorgehobene städtebauliche Bedeutung gegeben, die die Einbeziehung der Zone in die Sanierung rechtfertigt. Die Grundstücke sind von einem hohen Grad an Versiegelung geprägt. Die Grundstücksstruktur ist zweckmäßig. Nachteilig wirkt sich das untergenutzte und verwahrloste Bahnbetriebsgelände aus, das unterhalb der Zone südwestlich angrenzt (siehe Zone 22).

Entsprechend dem Sanierungsziel, ein gemischtes Wohnungsangebot zu erhalten, Wohnnutzung insgesamt zu fördern und eine Verbesserung des Wohnumfeldes herbeizuführen, sind in der Zone einige Gebäudesanierungen vorgesehen. Geplant ist ferner ein Dienstleistungsangebot zum Zeitwohnen. Die Zone profitiert von den Maßnahmen der Zone 22 und von der Gestaltung der Fußgängerverbindung zum Bahnhof und in die Stadt. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude überwiegend der Kategorie II
Mängel im Erscheinungsbild

Maßnahmen:

Keine öffentlichen Sanierungsmaßnahmen
Umgestaltung Gilfershäuser Straße

Wechselwirkung zu den Zonen 11a, 19 und 22

Aus den aufgeführten Misständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 21

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
mehrere einzelne Mängel	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 3

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	keine Maßnahmen	einzelne Ergänzungen
Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 2

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	2,00	Maßnahmen	0,75

Anfangswert pro m²:

39,46

Sanierungsbedingte	Wertsteigerung
% (siehe Anlage)	€/m ² gerundet
5,0	2,0

Endwert pro m²:

41,46 €

2.6.27 Endwertbestimmung für die Zone 22

Die Zone 22 umfasst die Bahnbetriebsflächen zwischen den Gleisanlagen und der Zone 21, im Norden begrenzt durch die Gilfershäuser Straße und die über die Bahnanlagen führende Brücke, im Süden begrenzt durch den baufälligen Lokschuppen.

Beschreibung

Die Zone 22 umfasst eine Teilfläche der Bahnanlage, die als Betriebsfläche Bahn im Bewertungszeitraum ab 2001 die ursprüngliche Funktion zunehmend verloren hat. In 2006 waren die Bahngebäude (ehemaliges Lohnbüro, Lagerhallen, einzelne Garagen und Schuppen) nicht mehr genutzt und bereits weitestgehend abgängig. Das von der Gilfershäuser Straße zu erreichende, im Eigentum der Stadt Bebra stehende Parkdeck konnte aufgrund des schlechten baulichen Zustands nicht mehr genutzt werden, der Abriss war vorgesehen. Insgesamt war das Teilgrundstück wegen der Lage, der unzulänglichen Erschließung, der nicht mehr nutzbaren Gebäude, der Versiegelung von großen Bereichen und auch wegen vorhandener Leitungen und Stromkabel wirtschaftlich nicht nutzbar.

Die verwaehrlosten Flächen wurden in der Sanierung freigeräumt, erschlossen und als Pendlerparkplatz (Park & Ride Anlage Ost) im Gesamtkontext Bahnhof (Zonen 19 und 20) ausgebaut. Die Gestaltung der Freiflächen begleitend zu den Parkplätzen und im Bereich der Drehscheibe ist in der Realisierung. Hier ist eine Fußwegverbindung zum Parkplatz und zum Fußgängertunnel entstanden. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Misstände:

Abgängige Gebäudesubstanz
Verwaehrloste, nicht nutzbare Flächen
Mangelnde Erschließung
Schlechtes Erscheinungsbild

Maßnahmen:

Flächenfreiräumung durch Abriss und Beseitigung der Versiegelung
Rückbau von Leitungen
Neuanlage Pendlerparkplatz
Gestaltung der Freiflächen und Verkehrsbegleitflächen
Herstellung einer neuen Südzufahrt
Neuschaffung einer barrierefreien Fußwegeverbindung aus der Stadt bzw. vom Parkplatz von und zur Fußgängerunterführung Bahnhof

Wechselwirkungen zu den Zonen 19 und 21

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist für die Zone 22 das Niedersachsenverfahren nicht anwendbar. Durch den geringen Anfangswert bleibt auch bei umfassenden Maßnahmen und entsprechender prozentualer Werterhöhung der errechnete Endwert deutlich unter dem Wert von Flächen mit vergleichbarer Qualität. Für die Wertermittlung wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Durch die beschriebenen umfangreichen Maßnahmen ist ein attraktiver Pendlerparkplatz entstanden, der mit nutzergerechten Zu- und Abfahrten ausgestattet ist und die notwendige Fußwegverbindung zum Bahnhof aufweist. Aus der Erfahrung des Gutachterausschusses werden Flächen mit Kfz-Parkplätzen dieser Güte für 10,- bis 13,- €/m² gehandelt. Der Gutachterausschuss bestimmt den Endwert der Zone 22 unter Berücksichtigung des ermittelten Endwertes der Zone 20 mit teilweiser gewerblicher Nutzungsmöglichkeit auf

14,- €/m²

2.6.28 Endwertbestimmung für die Zone 23

Die Zone 23 umfasst die Grundstücke Gilfershäuser Straße 21 – 29 sowie das an der Einmündung zur Oststraße gelegene Grundstück Gilfershäuser Straße 14

Beschreibung

Die Gebäude der Zone 23 liegen an der Gilfershäuser Straße, die als Kreisstraße (K53) dem überörtlichen Verkehr dient. In der Nutzung sind Wohnzwecke vorherrschend, daneben gibt es gewerbliche Nutzung, teilweise mit Leerstand. Für die Hauptgebäude, überwiegend zweigeschossig, in massiver Ausführung wurde aufgrund des Baualters überwiegend ein mittlerer Sanierungsbedarf (Kategorie II) festgestellt. Die eingeschossigen Nebengebäude sind in der Regel stark sanierungsbedürftig. Die gewerblichen Grundstücke sind stark versiegelt, die Grundstücksstruktur ist für gewerbliche Zwecke unzureichend und ohne Entwicklungspotential. Nachteilig wirkt sich das verwahrloste Bahnbetriebsgelände mit baufälligem Lokschuppen und anderen vernachlässigten Gebäuden aus, das unmittelbar an die Zone angrenzt. Die Verkehrsführung an der Einmündung Oststraße ist verbesserungsbedürftig.

Entsprechend dem Sanierungsziel, ein gemischtes Wohnungsangebot zu erhalten, Wohnnutzung insgesamt zu fördern und eine Verbesserung des Wohnumfeldes herbeizuführen, sind in der Zone einige Gebäudesanierungen vorgesehen. Geplant ist ferner ein Dienstleistungsangebot im Gesundheitsbereich. Die Verkehrsführung an der Einmündung Oststraße wurde zweckmäßiger gestaltet. Die Zone profitiert von den Maßnahmen der Zone 22 und von der Gestaltung der Fußgängerverbindung zum Bahnhof und in die Stadt. Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Einzelnen sind zum Bewertungszeitpunkt folgende Tatbestände und Planungen bekannt, die bei der Bewertung Berücksichtigung finden:

Missstände:

Sanierungsbedürftige Gebäude überwiegend der Kategorie II
Störende Nebengebäude
Verkehrsführung verbesserungsbedürftig.

Maßnahmen:

Modernisierung von Gebäuden (Werkstattgebäude Soziale Förderstätten)
Verbesserung der Verkehrsführung
Erweiterung des Straßenraums im Kreuzungsbereich Gilfershäuser Straße/ Oststraße

Wechselwirkung zu den Zonen 11a, 19 und 22

Aus den aufgeführten Missständen und Maßnahmen ergibt sich folgende Berechnung:

Zone 23

Misstände vor der Sanierung:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
mehrere einzelne Mängel	überwiegend günstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 1	Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 4

Maßnahmen bis zum Stichtag:

Komplex 1 <i>Bebauung</i>	Komplex 2 <i>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</i>	Komplex 3 <i>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</i>	Komplex 4 <i>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</i>
einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
Eingestuft in Klasse 3	Eingestuft in Klasse 0	Eingestuft in Klasse 2	Eingestuft in Klasse 3

Mittlung (gerundet)		Mittlung (gerundet)	
Misstände	2,75	Maßnahmen	2,00

Anfangswert pro m²:

40,60

Sanierungsbedingte Wertsteigerung	
% (siehe Anlage)	€/m² gerundet
8,7	3,5

Endwert pro m²:

44,10 €

3 Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse

	Anfangswertwert zum Stichtag 31.12.2023	Endwert zum Stichtag 23.12.2023
Zone 1	39,50 €	43,10 €
Zone 2	35,00 €	40,50 €
Zone 3a	40,60 €	45,70 €
Zone 3b	40,60 €	55,10 €
Zone 4	33,80 €	40,80 €
Zone 5	37,20 €	37,90 €
Zone 6	50,75 €	52,45 €
Zone 7	50,75 €	55,45 €
Zone 8a	73,30 €	77,60 €
Zone 8b	73,30 €	86,90 €
Zone 8c	73,30 €	93,90 €
Zone 9	64,30 €	68,30 €
Zone 10	64,30 €	82,20 €
Zone 11a	64,31 €	77,71 €
Zone 11b	64,31 €	68,71 €
Zone 12a	64,31 €	72,71 €
Zone 12b	64,31 €	81,31 €
Zone 13	69,92 €	82,72 €
Zone 14	55,26 €	72,56 €
Zone 15	50,74 €	53,94 €
Zone 16	55,26 €	58,56 €
Zone 17	31,61 €	33,81 €
Zone 18	8,18 €	22,00 €
Zone 19	64,31 €	68,01 €
Zone 20	15,21 €	16,51 €
Zone 21	39,46 €	41,46 €
Zone 22	1,09 €	14,00 €
Zone 23	40,60 €	44,10 €

4 Schlussbemerkungen

Bei den festgestellten Werten handelt es sich um Mittelwerte für die jeweilige Zone zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2023. Für eine Bewertung von einzelnen Grundstücken kann die Erstellung eines besonderen Gutachtens (Einzelgutachten) erforderlich werden, wenn dabei in besonderem Maße spezifische Faktoren zu berücksichtigen sind. Es ist aber auch möglich, geringe Abweichungen vom Mittelwert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Zonenabgrenzungen sind fließend, an den Rändern der Zonen sind Wechselwirkungen zu Nachbarzonen wahrscheinlich.

Bei der Bestimmung von zonalen Endwerten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung wird in der Regel die Fortschreibung der Anfangswerte auf einen einheitlichen Bewertungsstichtag notwendig, so auch hier geschehen. Die Anforderungen der Endwertbestimmung wurden bei der Zonenabgrenzung zum Zeitpunkt der Bestimmung der Anfangswerte (Gutachten W 2/2007, W 14/2013 und W 12/2017) soweit berücksichtigt, wie es der Stand der Planung zugelassen hat. Für die Zone 3 war jetzt die Aufteilung in die Zonen 3a und 3b notwendig, da die jeweiligen Teilbereiche durch entsprechende Maßnahmen andere und deutlich unterschiedliche Entwicklungen genommen haben.

5 Gutachter

Bei der Erstellung des Gutachtens haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Vermessungsdirektor Roland Peter	vorsitzendes Mitglied
Dipl.- Ing. Nadja Speich	Gutachterin
Dipl.- Ing. Armin Diebel	Gutachter
Techn. Amtsrat i. R. Werner Apel	Gutachter

Bad Hersfeld, den 02.07.2024

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich
des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-
Meißner-Kreises**

<u>gez. Peter</u>	<u>gez. Speich</u>	<u>gez. Diebel</u>	<u>gez. Apel</u>
vorsitzendes Mitglied	Gutachterin	Gutachter	Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Original wird beglaubigt.

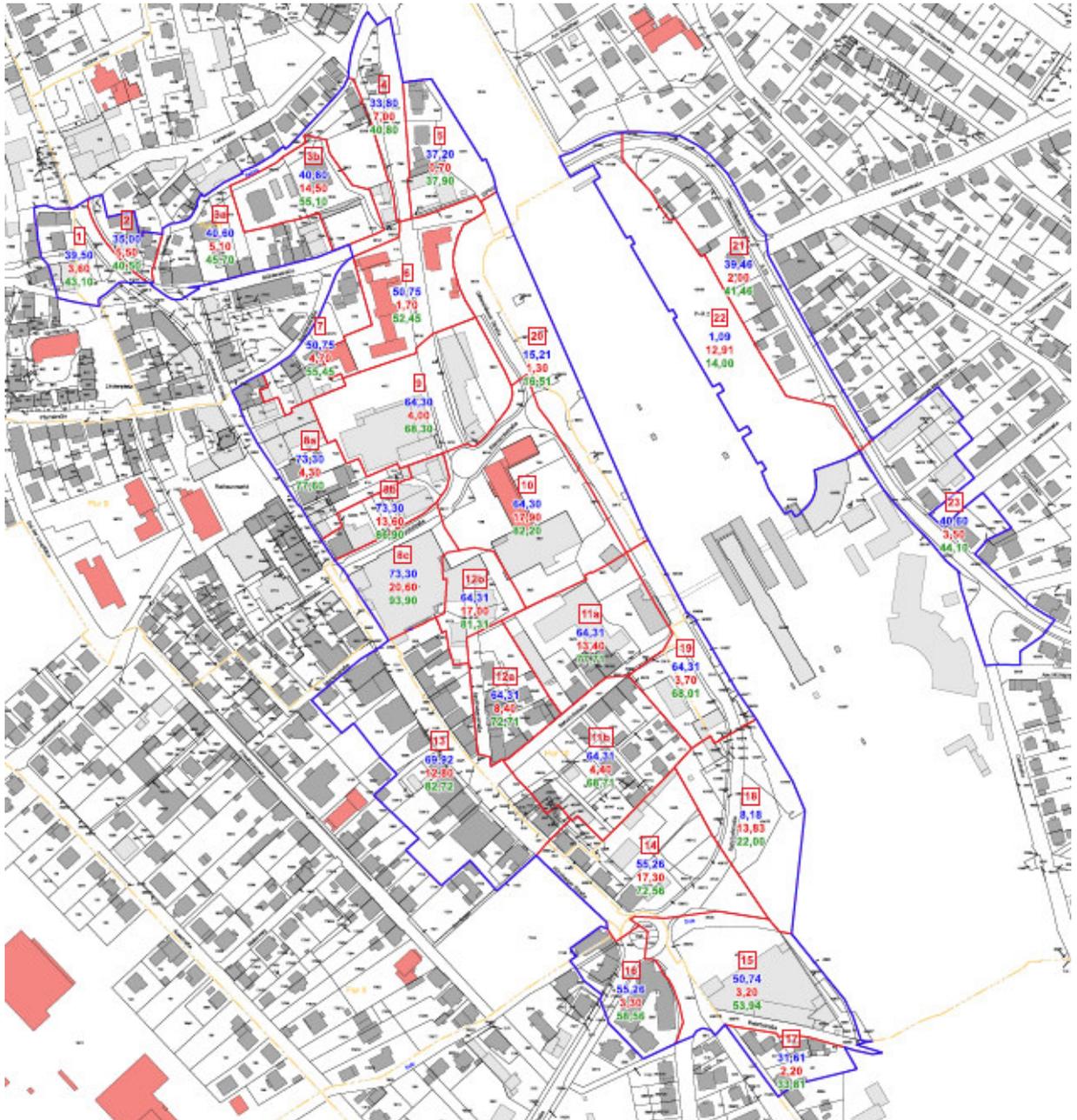
Bad Hersfeld, den 02.07.2024


(Weppler)
Techn. Amtsrat



6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte



6.2 Quellennachweis (Rechtsvorschriften/Fachliteratur)

Rechtsvorschriften

(in den derzeit gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.Mai 2010
(Bundesgesetzblatt 2010 Teil I Seite 639)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 17.April 2007
(Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, Seite 259)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR `2006) vom 01.03.2006

Fachbücher

Gerardy/Möckel, **Praxis der Grundstücksbewertung**
Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, München

Kleiber/Simon, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**
7. Auflage 2012 Bundesanzeiger Köln

Sprengnetter, **Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlung (Band I bis IX)**
Loseblattsammlung, Eigenverlag Dr.- Sprengnetter

Fachzeitschriften

Kleiber/Simon/Weyers, **Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)**
Verlag Luchterhand, Neuwied

Sprengnetter, **WertermittlungsForum Aktuell (WFA)**
WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH

Sonstiges

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan Juli 2006
– Abschlussbericht - ; **Sanierung II Gebiet Bahnhof Bebra**