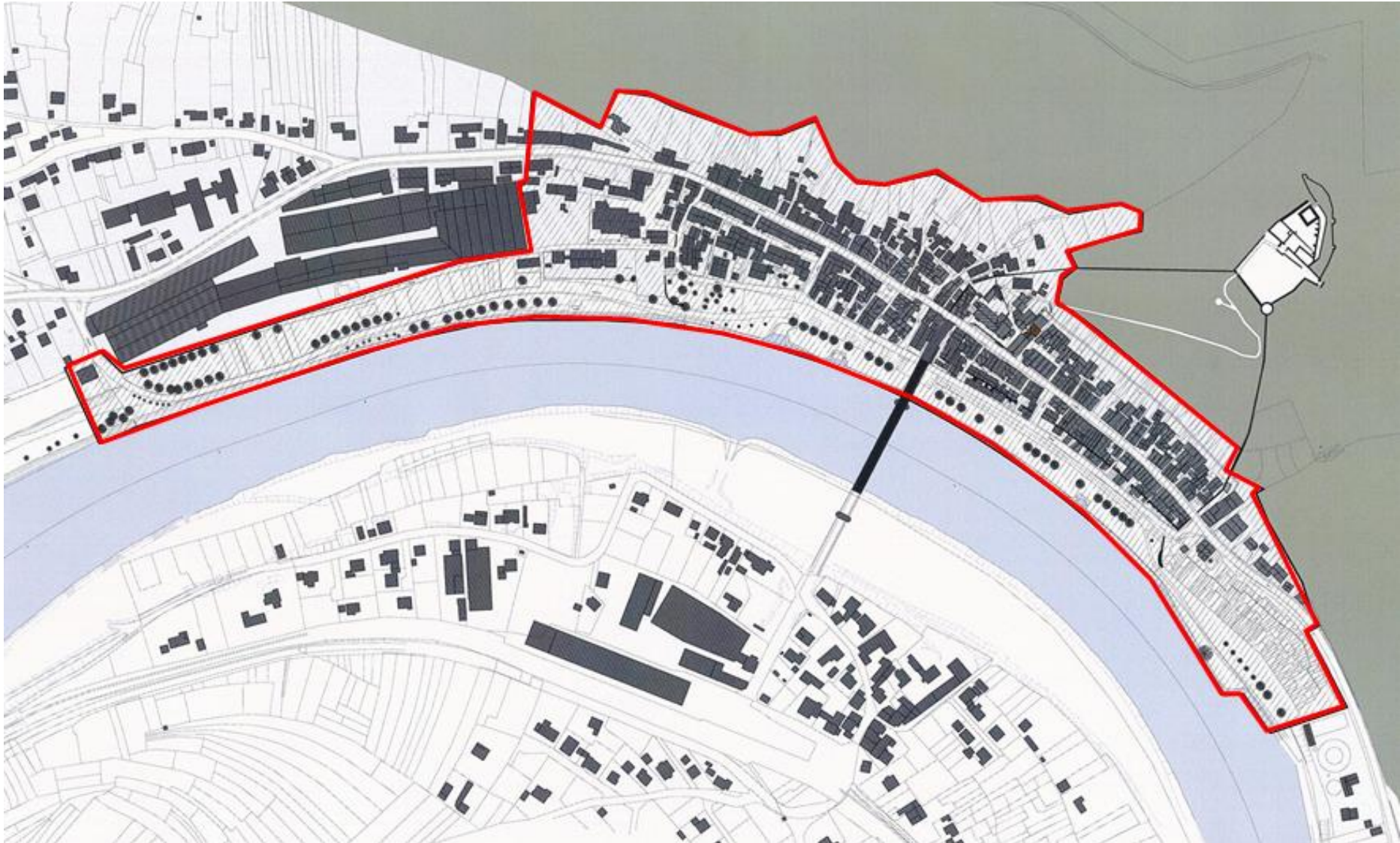


Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg am Main
Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung



Aufteilung des Sanierungsgebietes in Wertzonen







Plan 3

Stadt Freudenberg am Main
Sanierungsgebiet
„Entwicklung Altstadt“

Wertzonen

Einteilung der Wertzonen

	Wertzone 1
	Wertzone 2
	Wertzone 3
	Wertzone 4
	Wertzone 5
	Wertzone 6
	Wertzone 7
	Wertzone 8
	Wertzone 9

Laiblin
Sachverständigenbüro

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
Telefax: 0711/3277769-9

gezeichnet: M.Sc., Dipl.-Ing.(FH) A. Fischer
Grundlage: Stadt Freudenberg (24.04.2012)
geändert: 09.11.2017

Plan 4

Stadt Freudenberg am Main
Sanierungsgebiet
„Entwicklung Altstadt“

Wertzonen

Einteilung der Wertzonen

- | | |
|---|------------|
|  | Wertzone 1 |
|  | Wertzone 2 |
|  | Wertzone 3 |
|  | Wertzone 4 |
|  | Wertzone 5 |
|  | Wertzone 6 |
|  | Wertzone 7 |
|  | Wertzone 8 |
|  | Wertzone 9 |

Laiblin
Sachverständigenbüro

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277789-0
Telefax: 0711/3277789-9

gezeichnet: M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) A. Fischer
Grundlage: Stadt Freudenberg (24.04.2012)
geändert: 09.11.2017












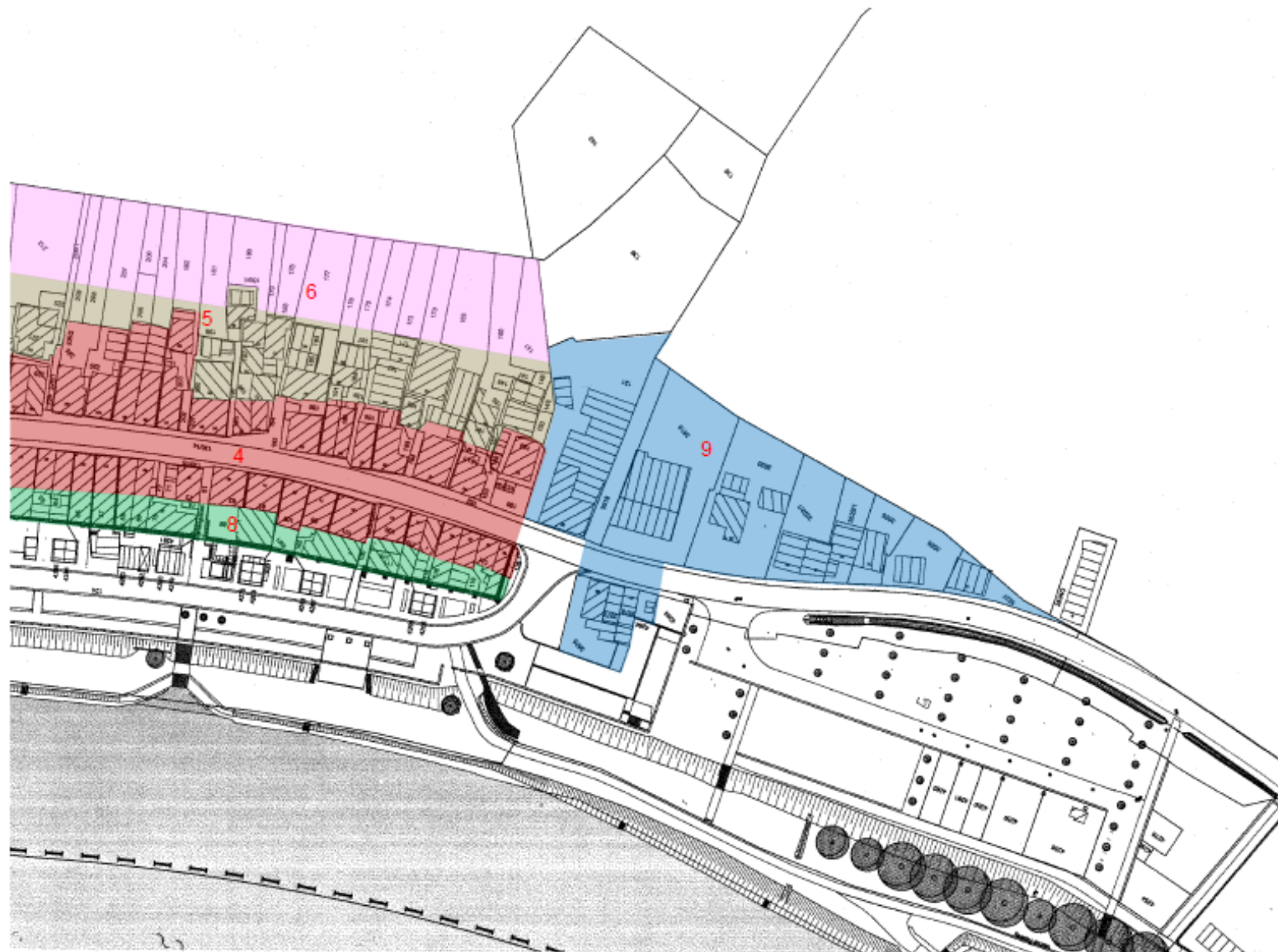
Plan 5

Stadt Freudenberg am Main
Sanierungsgebiet
„Entwicklung Altstadt“

Wertzonen

Einteilung der Wertzonen

- | | |
|---|------------|
|  | Wertzone 1 |
|  | Wertzone 2 |
|  | Wertzone 3 |
|  | Wertzone 4 |
|  | Wertzone 5 |
|  | Wertzone 6 |
|  | Wertzone 7 |
|  | Wertzone 8 |
|  | Wertzone 9 |

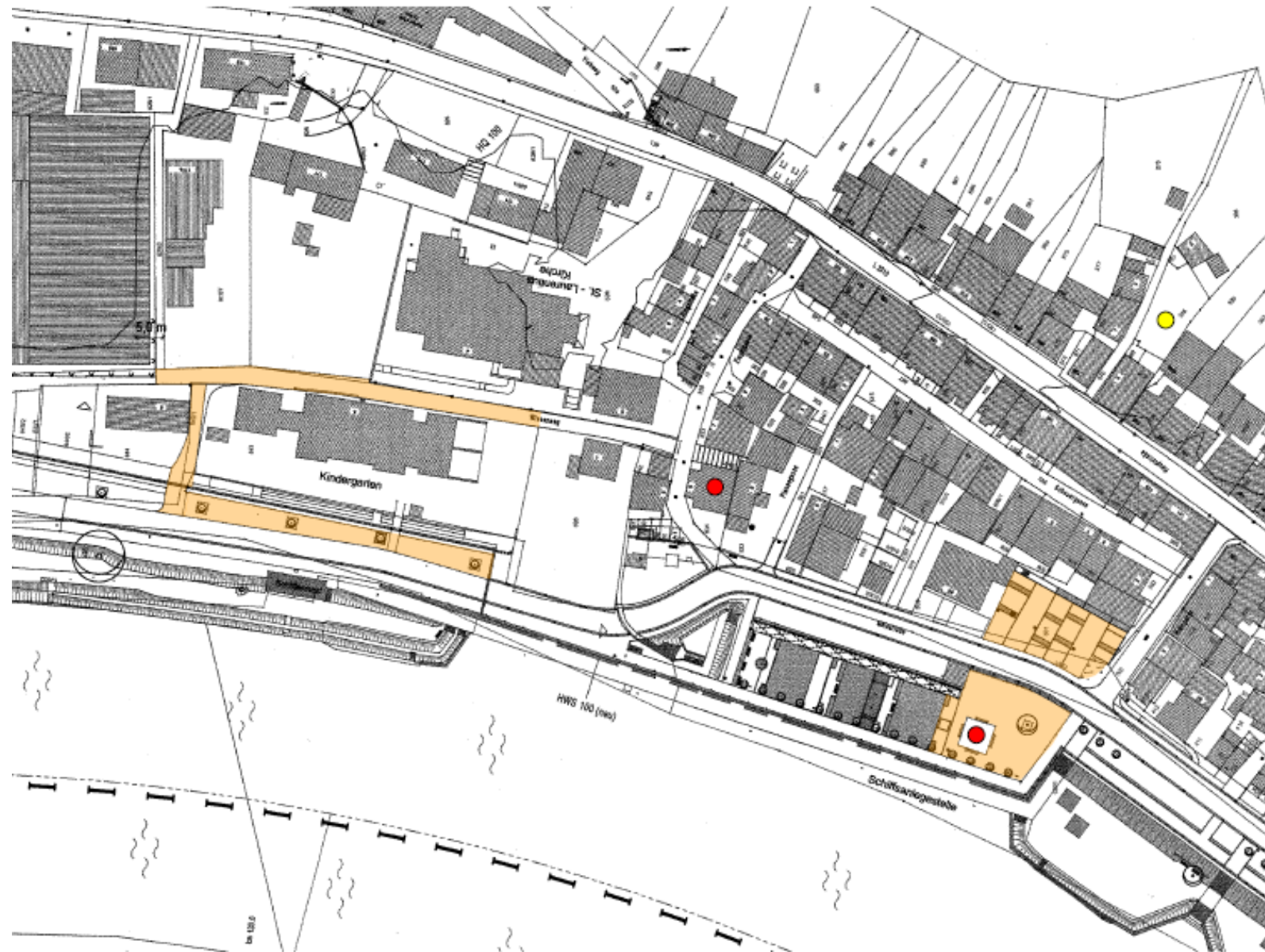


Laiblin
Sachverständigenbüro

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
Telefax: 0711/3277769-9

gezeichnet: M.Sc., Dipl.-Ing.(FH) A. Fischer
Grundlage: Stadt Freudenberg (24.04.2012)
geändert: 09.11.2017

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen







Plan 6


Stadt Freudenberg am Main
Sanierungsgebiet
„Entwicklung Altstadt“

Sanierungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen

-  Grunderwerb
-  Abbruch
-  Grunderwerb u. Neuordnung
-  Gestaltung Wege u. Plätze

Baumaßnahmen

-  geförderte (umfassende)
Modernisierungsmaßnahmen

Laiblin
Sachverständigenbüro

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
Telefax: 0711/3277769-9

gezeichnet: M.Sc., Dipl.-Ing.(FH) A. Fischer
Grundlage: Stadt Freudenberg (24.04.2012)
geändert: 10.11.2017

Plan 7


Stadt Freudenberg am Main
Sanierungsgebiet
„Entwicklung Altstadt“

Sanierungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen

-  Grunderwerb u. Freilegung
-  Abbruch
-  Grunderwerb u. Neuordnung
-  Gestaltung Wege u. Plätze

Baumaßnahmen

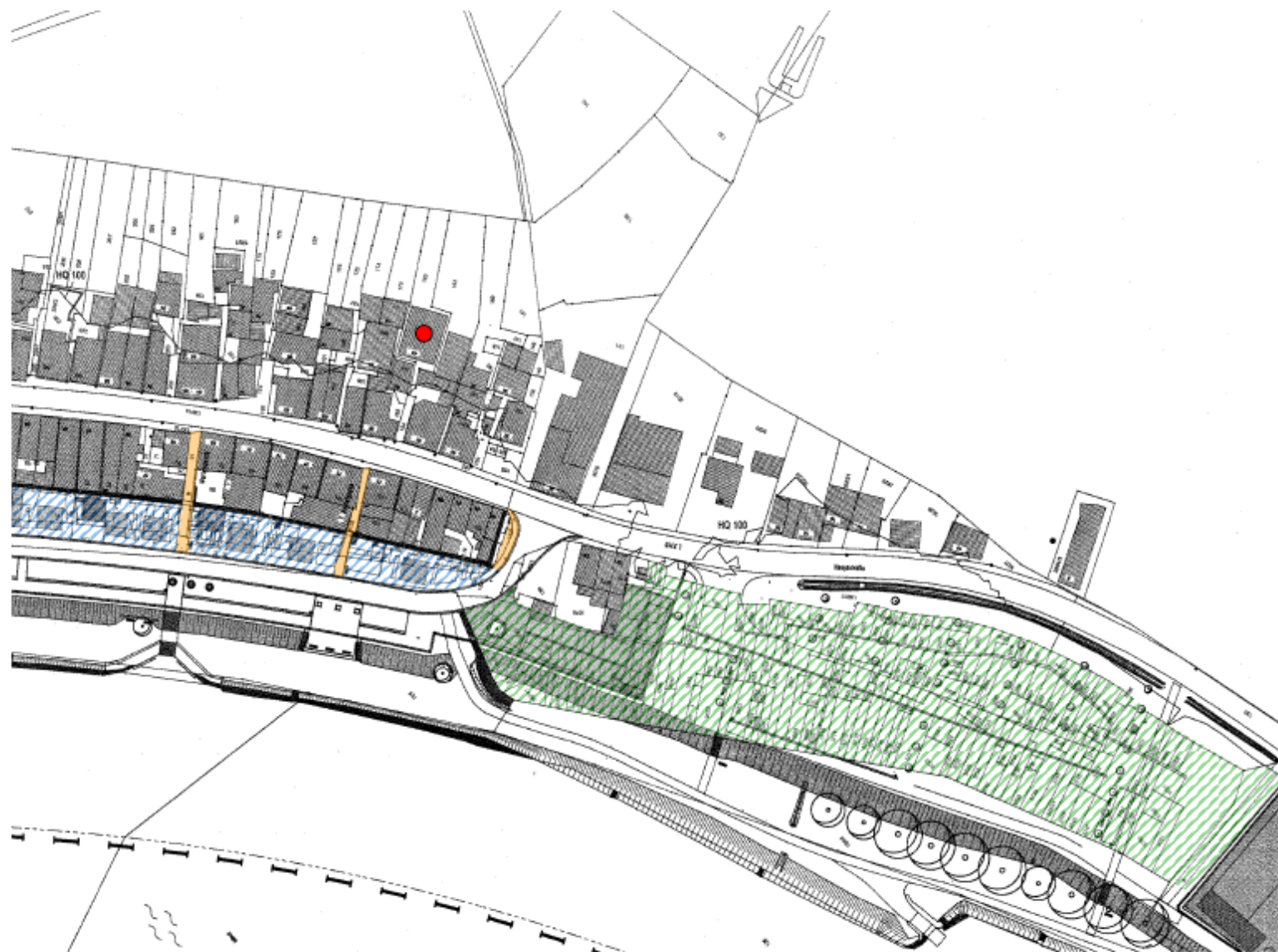
-  geförderte (umfassende)
Modernisierungsmaßnahmen

Laiblin
Sachverständigenbüro

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
Telefax: 0711/3277769-9

gezeichnet: M.Sc., Dipl.-Ing.(FH) A. Fischer
Grundlage: Stadt Freudenberg (24.04.2012)
geändert: 10.11.2017









Plan 8


Stadt Freudenberg am Main
Sanierungsgebiet
„Entwicklung Altstadt“

Sanierungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen

-  Grunderwerb u. Freilegung
-  Abbruch
-  Grunderwerb u. Neuordnung
-  Gestaltung Wege u. Plätze

Baumaßnahmen

-  geförderte (umfassende)
Modernisierungsmaßnahmen

Laiblin
Sachverständigenbüro

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
Telefax: 0711/3277769-9

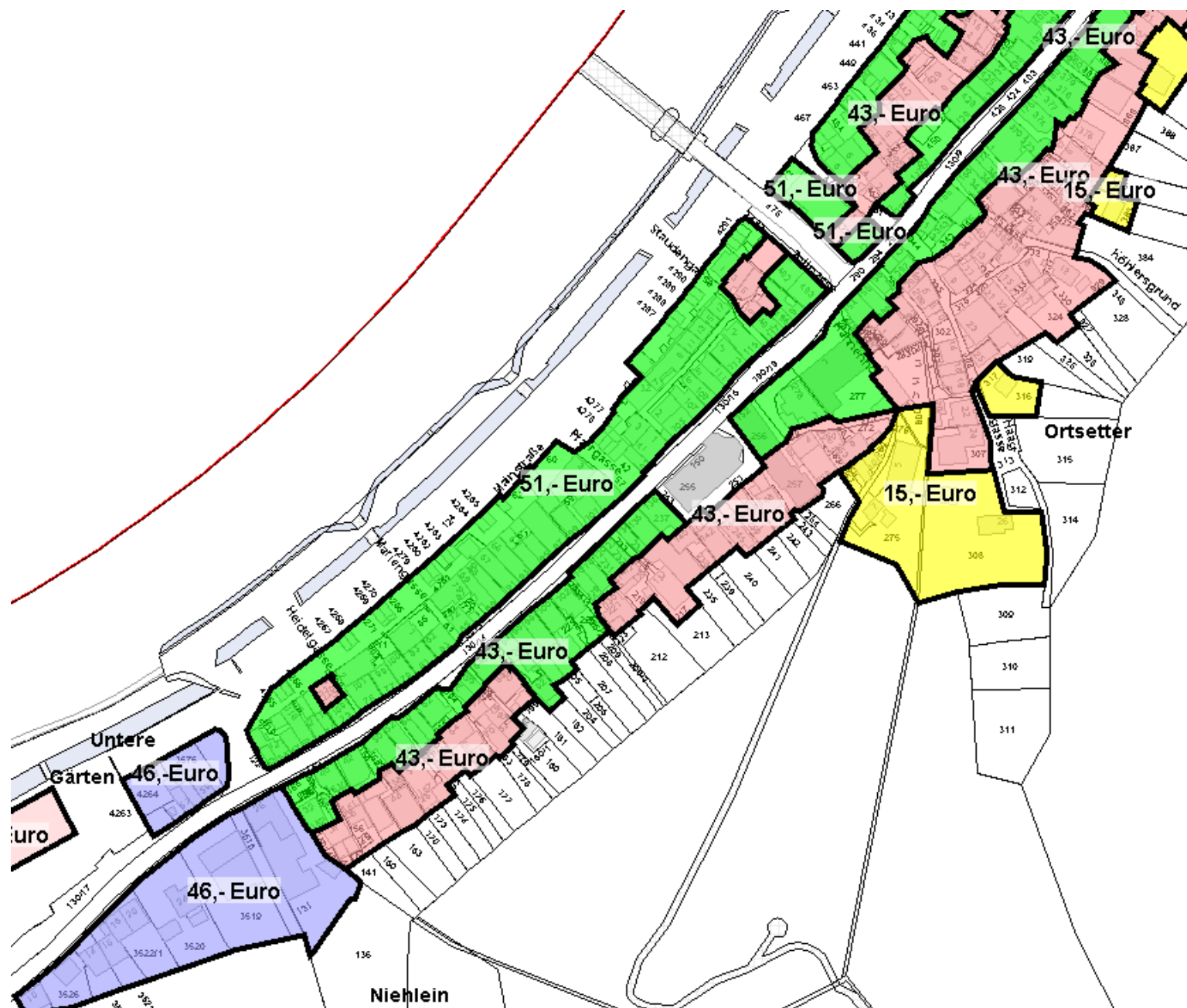
gezeichnet: M.Sc., Dipl.-Ing.(FH) A. Fischer
Grundlage: Stadt Freudenberg (24.04.2012)
geändert: 10.11.2017

Multifaktorenanalyse

Bewertungskatalog für die Multifaktorenanalyse			
Bebauung	Art- und Zustand der umgebenden Bebauung	abgängige, vollkommen zu erneuernde Bausubstanz stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz / viele Nebengebäude durchgehend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz teilweise instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz mittlerer Gebäudezustand / kleine Schäden / wenige Nebengebäude guter Gebäudezustand / tlw. instandgesetzte und modernisierte Gebäude sehr gute so weit notwendig erneuerte Gebäudesubstanz neuwertige Gebäudesubstanz	5 - 7 6 - 8 7 - 9 8 - 10 10 10 - 12 11 - 13 13 - 15
	Art- und Zustand der umgebenden Freiflächen	ungeordnete verwahrloste Flächen teilweise ungeordnete, ungepflegte Flächen mittlerer Freiflächenzustand / keine Brachflächen und Lagerplätze geordnete und gepflegte Freiflächen außergewöhnlich gestaltete und gepflegte Freibereiche	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15
Struktur	Erschließung	Hinterplatz, durch Fahrrecht schlecht erschlossen Hinterplatz mit (eventuell gemeinsamer) Erschließung Lage an schmaler, dicht bebauter Straße/ kaum Parkplätze Lage an normal ausgebauter Straße Lage an gestalteter, begrünter Straße / mit Parkplätzen / Lage an Straßenecke Grundstück mit Erschließungsstraßen an Vorder- und Rückseite	5 - 7 6 - 8 8 - 10 10 11 - 13 13 - 15
	Grundstücksgröße / Zuschnitt/ Topographie (Bebaubarkeit)	Teilbauplatz, nicht selbstständig bebaubar, ungünstige Hanglage sehr kleines, kaum selbstständig bebaubares Grundstück, ungünstige Hanglage ungünstig geschnittenes, kleines Grundstück, ungünstige Hanglage	5 - 6 6 - 8 7 - 9

		ungünstig geschnittenes oder kleines Grundstück, geringe Hanglage rechteckig geschnittenes, ausreichend großes Grundstück, geringe Hanglage größeres, gut geschnittenes Grundstück, günstige Hanglage große, vielseitig bebaubare Fläche, bevorzugte Aussichtslage	8 - 10 10 11 - 12 13 - 15
Nutzung	Baudichte	zu dichte Bebauung, Brachflächen, mangelnde Belichtung dichte Bebauung, teilweise ungenutzte Flächen normale, nicht zu dicht bebaute Fläche aufgelockerte, geordnete Bebauung freie Lage (z.B. im Blockkern)	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15
	Gemengelage, Emissionen	starke Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen mittlere Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen geringe Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen ungestörte oder ruhige Lage (durch Verkehrsberuhigung /Betriebsverlagerung)	5 - 7 7 - 9 10 11 - 15
Umfeld	Verkehrsverhältnisse	ungeordnete Geh- und Fahrstraße / sehr stark belastete Straße stärker belastete Straße / schlechter ausgebaute Straße normal ausgebaute Straße / wenig Parkplätze/mittlere Belastung gestaltete Straße / Anlage von Parkplätze / Verkehrsberuhigung aufwendig gestaltete Straßen / Verkehrsberuhigung/ausreichend Parkplätze	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15
	Infrastruktur	keine Infrastruktur / ohne Versorgungseinrichtungen unzureichende Infrastruktur / keine Versorgung / mangelhafter ÖPNV ausreichende Infrastruktur, ÖPNV in der Nähe gute Infrastruktur / einfache Geschäftslage gute bis sehr gute Geschäftslage	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2016



Wertzone 2

Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert:						51 € / m²	
ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	Σ B x Gz	Gr	Gr x Σ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	10,0	0,70	7,0				
				Bebauung	10,6	0,30	3,18
Zustand der umgebenden Freiflächen	12,0	0,30	3,6				
Erschließung	10,0	0,60	6,0				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,0	0,40	4,0				
Baudichte	10,0	0,60	6,0				
				Nutzung	10,8	0,20	2,16
Gemengelage / Emissionen	12,0	0,40	4,8				
Verkehrsverhältnisse	12,0	0,70	8,4				
				Umfeld	11,4	0,30	3,42
Infrastruktur / Versorgungslage	10,0	0,30	3,0				
							10,76
Berechnung des Faktors	10,76	/	10	= Faktor	1,076		
Anfangswert = Bodenrichtwert	51 € / m² x Faktor			1,076	=	55 € / m²	

Wertzone 8

Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert:						51 € / m²	
ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	å B x Gz	Gr	Gr x å B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	10,0	0,70	7,0				
				Bebauung	10,6	0,30	3,18
Zustand der umgebenden Freiflächen	12,0	0,30	3,6				
Erschließung	10,0	0,60	6,0				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,0	0,40	4,0				
Baudichte	10,0	0,60	6,0				
				Nutzung	10,8	0,20	2,16
Gemengelage / Emissionen	12,0	0,40	4,8				
Verkehrsverhältnisse	12,0	0,70	8,4				
				Umfeld	11,4	0,30	3,42
Infrastruktur / Versorgungslage	10,0	0,30	3,0				
							10,76
Berechnung des Faktors	10,76	/	10	= Faktor	1,076		
Anfangswert = Bodenrichtwert	51 € / m² x Faktor			1,076	=	55 € / m²	

Wertzone 2

Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert						55 € / m²	
ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	Σ B x Gz	Gr	Gr x Σ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	11,0	0,70	7,7				
				Bebauung	11,3	0,30	3,39
Zustand der umgebenden Freiflächen	12,0	0,30	3,6				
Erschließung	10,0	0,60	6,0				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,0	0,40	4,0				
Baudichte	10,0	0,60	6,0				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,0	0,40	4,0				
Verkehrsverhältnisse	10,0	0,70	7,0				
				Umfeld	10	0,30	3,00
Infrastruktur / Versorgungslage	10,0	0,30	3,0				
							10,39
Berechnung des Faktors	10,39	/	10	= Faktor	1,039		
Endwert = Anfangswert	55 € / m² x Faktor			1,039	=	57 € / m²	

Wertzone 8

Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert						55 € / m²	
ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	å B x Gz	Gr	Gr x å B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	12,0	0,70	8,4				
				Bebauung	12,3	0,30	3,69
Zustand der umgebenden Freiflächen	13,0	0,30	3,9				
Erschließung	10,0	0,60	6,0				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,0	0,40	4,0				
Baudichte	10,0	0,60	6,0				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,0	0,40	4,0				
Verkehrsverhältnisse	10,0	0,70	7,0				
				Umfeld	10	0,30	3,00
Infrastruktur / Versorgungslage	10,0	0,30	3,0				
							10,69
Berechnung des Faktors	10,69	/	10	= Faktor	1,069		
Endwert = Anfangswert	55 € / m² x Faktor			1,069	=	59 € / m²	

Zusammenstellung der Wertzonen

	Anfangswert pro m ²	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung /m ²	Endwert pro m ²	sanierungsbedingte Wertsteigerung
Wertzone 1	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Wertzone 2	55 €	2,00 €/m ²	57 €	9.984 €
Wertzone 3	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Wertzone 4	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Wertzone 5	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Wertzone 6	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Wertzone 7	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Wertzone 8	55 €	4,00 €/m ²	59 €	10.280 €
Wertzone 9	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Gesamtsumme:				20.264 €

Potentieller Ausgleichsbertrag in der Wertzone 2

~ € 170 pro Eigentümer

Potentieller Ausgleichsbertrag in der Wertzone 8

~ € 400 pro Eigentümer