



Gutachten

(Aktualisierung)

zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ in 97896 Freudenberg

Auftraggeber:

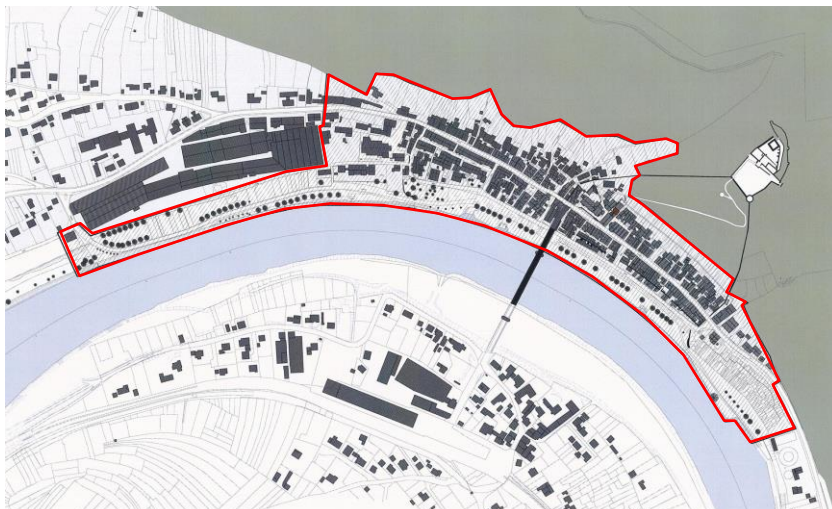
Stadt Freudenberg am Main
Hauptstraße 152
97896 Freudenberg

Bewertungsstichtag:
(allg. Wertverhältnisse)

01. Oktober 2017

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Markus Laiblin
M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) Andreas Fischer



Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Vorbemerkung	3
2. Vorbemerkungen zur Bewertung	4
3. Sanierung „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg	9
4. Stand der Sanierung / Beurteilung	11
4.1 Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte	5
4.2 Aufzählungen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen	11
4.3 Beurteilung der Sanierung	14
5. Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen	20
6. Bewertung	21
6.1 Rechtliche Grundlagen	21
6.2 Bewertungsverfahren	22
6.3 Erläuterung des Modells Niedersachsen	23
6.4 Erläuterung der Multifaktorenanalyse	23
6.5 Bildung der Wertzonen	27
6.6 Bodenrichtwertkarte der Stadt Freudenberg	27
6.7 Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet	29
6.8 Ableitung der Anfangswerte je eines typischen Grundstücks / Bezugsgrundstücks in jeder Wertzone	29
6.9 Ableitung der Endwerte je eines typischen Grundstücks / Bezugsgrundstücks in jeder Wertzone	32
7. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen	35
7.1 Begründung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen	35
7.2 Zusammenstellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen	36

ANLAGEN

PLAN	INHALT
1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
2	Wertzonen
3	Wertzonen
4	Wertzonen
5	Wertzonen
6	Sanierungsmaßnahmen
7	Sanierungsmaßnahmen
8	Sanierungsmaßnahmen
9	Übersichtsplan zur Fotodokumentation
10	Übersichtsplan zur Fotodokumentation
11	Übersichtsplan zur Fotodokumentation
12	Übersichtsplan zur Fotodokumentation Fotodokumentation

VORBEMERKUNGEN ZU DEN ERGEBNISSEN DES GUTACHTENS

Die Ergebnisse des Gutachtens entsprechen den allgemeinen Grundstücksmarktverhältnissen sowie dem Stand der Durchführung der Sanierung in dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg am Bewertungsstichtag 01.10.2017.

Das Gutachten basiert auf den Angaben und Unterlagen der Stadt Freudenberg und ihren Beauftragten. Die ermittelten Bodenwerte sind Durchschnittswerte in den Wertzonen unter der Voraussetzung, dass die bewerteten Flächen altlastenfrei sind.

Auf Grund des langgezogenen, schmalen Zuschnitts des Sanierungsgebietes wurde die Abgrenzung der Wertzonen auf mehrere Pläne aufgeteilt. Die Einteilung in Wertzonen ist den Plänen 2, 3, 4 und 5 zu entnehmen. In den Plänen 6, 7 und 8 wurden die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

VORBEMERKUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Im Bereich der Altstadt von Freudenberg wurden entlang dem Mainufer in den letzten Jahren umfangreiche und aufwendige Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Diese Hochwasserschutzmaßnahmen führen zweifellos zu einer Aufwertung der Grundstücke entlang des Mains, da dieser Stadtbereich in der Vergangenheit immer wieder von starken Hochwassern mit entsprechenden Bauschäden betroffen war.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen wurden nach Angaben der Stadtverwaltung unabhängig von dem städtebaulichen Sanierungsverfahren durchgeführt und auch nicht mit Sanierungsmitteln sondern aus einem Hochwasserschutzprogramm finanziert. Lediglich die Oberflächengestaltung entlang dem Main wurde in Teilbereichen im Rahmen des Sanierungsverfahrens mit Sanierungsmitteln gefördert.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung werden im Rahmen dieses Gutachtens nur die Wertsteigerungen ermittelt, die auf Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsverfahrens zurückzuführen sind. Die Wertsteigerungen die durch die Hochwasserschutzmaßnahmen außerhalb des Sanierungsverfahrens bewirkt wurden, werden bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht berücksichtigt.

1. Auftrag und Vorbemerkung

Der Auftrag zur Erarbeitung des Gutachtens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für die Erhebung von Ablösungs- und Ausgleichsbeträgen der Grundstücke in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg wurde dem Sachverständigen von der Gemeindeverwaltung erteilt. Es erfolgte der Auftrag zur Aktualisierung des Gutachtens vom 01. September 2013.

Die Lage und die Ausdehnung des Sanierungsgebietes sind dem Plan 1 zu entnehmen. Auf Grund des langgezogenen, schmalen Zuschnitts des Sanierungsgebietes wurde die Abgrenzung der Wertzonen auf mehrere Pläne aufgeteilt. Die Einteilung in Wertzonen ist den Plänen 2, 3, 4 und 5 zu entnehmen. In den Plänen 6, 7 und 8 wurden die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

In dem Gutachten soll untersucht werden, ob und in welcher Höhe infolge der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch Sanierungsmaßnahmen Werterhöhungen bei den im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücken eingetreten sind bzw. bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung noch eintreten werden. Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der 01. Oktober 2017. Die Ergebnisse des Gutachtens entsprechen den allgemeinen Grundstücksmarktverhältnissen sowie dem Stand der durchgeführten Sanierung „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg am Qualitätsstichtag 01. Oktober 2017. Bei größeren Änderungen bzw. nach Ablauf eines Jahres muss die Bewertung überprüft werden. Das Gutachten basiert auf den Angaben und Unterlagen der Stadt Freudenberg und ihren Beauftragten.

2. Vorbemerkungen zur Bewertung

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert und dem sanierungsbeeinflussten Endwert eines Grundstücks zu den Wertverhältnissen am selben Bewertungsstichtag.

Üblicherweise gilt für die Anfangswerte der Zustand des Sanierungsgebietes zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns der Vorbereitenden Untersuchungen, und für die Endwerte der Zustand des Sanierungsgebietes bei Abschluss der Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung. Das heißt, es ist am Bewertungsstichtag, wenn die Sanierung (wie im vorliegenden Fall) schon weit fortgeschritten oder ganz abgeschlossen ist, für die Anfangswerte zu ermitteln, welchen Zustand das Sanierungsgebiet mit den zu bewertenden Grundstücken heute hätte, wenn die Sanierung weder geplant, noch vorbereitet, noch durchgeführt worden wäre. Für die Endwerte ist der Zustand des Sanierungsgebietes maßgeblich, der durch die Sanierung bewirkt wurde bzw. noch bewirkt werden soll.

Wenn eine Sanierung bereits weit vorangeschritten oder ganz abgeschlossen ist, kann der Zustand vor der Sanierung als Grundlage für die Ermittlung des Anfangswertes zumeist vor Ort nur

noch schwer erkannt und beurteilt werden. Dann lässt sich nur anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen feststellen, wie der Zustand vor der Sanierung war.

Für die Ermittlung der Anfangswerte sind unter anderem die folgenden Beschreibungen und Kartierungen wichtig:

- Grundstückstruktur und Eigentumsverhältnisse vor der Sanierung
- Grundstücks- und Gebäudenutzungen vor der Sanierung
- Gebäude- und Wohnungszustände vor der Sanierung
- Stadtbild und Denkmalschutz
- Verkehrsverhältnisse vor der Sanierung
- Mängel- und Missstände vor der Sanierung

Maßgeblich für die Ermittlung der Endwerte ist der bereits erreichte bzw. noch geplante Zustand des Sanierungsgebietes mit den zu bewertenden Grundstücken bei Abschluss der Sanierung. Dazu wurde der Zustand vor Ort festgestellt und dokumentiert. Alle mit Sanierungsmitteln durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind zu erfassen (Kapitel 4.2) und zu kartieren (Pläne 6, 7 und 8), um ihre Auswirkungen auf die Bodenwerte, wie im Kapitel 4.1 beschrieben, beurteilen zu können. Dazu muss überprüft werden, welche der ursprünglich für notwendig gehaltenen Maßnahmen mit welchen Auswirkungen verwirklicht werden konnten. Eine zusammenfassende Beurteilung enthält das Kapitel 4.3.

Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte

Nicht alle Sanierungsmaßnahmen führen grundsätzlich zu einer Bodenwertsteigerung. Auch ohne Auswirkung auf den Bodenwert können sie städtebaulich sinnvoll sein, wenn sie die Entwicklung und Erneuerung eines zumeist alten Gebietes fördern, dessen baulicher, wirtschaftlicher oder sozialer Zustand immer schlechter wird.

Der Wert eines Grundstücks steigt dann, wenn es infolge von Sanierungsmaßnahmen z.B. durch Bebauungsplanänderungen mit mehr Nutz- und Wohnflächen bebaut werden kann, wenn die Geschäfts- und Wohnlage durch die Erneuerung der meisten umliegenden Gebäude deutlich verbessert wird, wenn wirklich schwerwiegende Beeinträchtigungen durch Lärm und Luftverschmutzung reduziert werden, wenn bisher dringend benötigte, aber fehlende Parkplätze in unmittelbarer Nähe geschaffen werden und das Vorhandensein von Kundenparkplätzen für die Nutzung eines Grundstücks wirklich wesentlich ist, wenn eine bisher sehr mangelhafte, die Grundstücksnutzung stark einschränkende Erschließung wesentlich verbessert wird und Grundstücke nicht nur zur Neubebauung, sondern zur andauernden besseren Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung, zur Reduzierung der Baudichte und zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen freigelegt werden.

In erfolgreich sanierten Geschäftsstraßen, die durch die Erneuerung oder Modernisierung der Gebäude, die Ausweisung von Fußgängerzonen und die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in den siebziger und achtziger Jahren deutlich attraktiver wurden, gehen die Geschäftsumsätze in den letzten Jahren wegen der Strukturveränderungen im Einzelhandel dramatisch zurück und führen zu immer mehr Geschäftsaufgaben, unvermietbaren Geschäften etc., weil Einkaufszentren und Fachmärkte an der Peripherie eine größere Warenauswahl zu günstigeren Preisen und dazu ein bequemerer Einkauf mit ausreichend Parkplätzen bieten können.

Mit Hilfe von Bewertungsverfahren wie z.B. der Multifaktorenanalyse oder dem „Modell Niedersachsen“, die auf den Ergebnissen der Auswertung früherer Sanierungsverfahren basieren, lassen sich theoretisch richtige sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ermitteln, aber die Ergebnisse müssen in jedem Sanierungsgebiet anhand der aktuellen Entwicklung überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

In anderen Sanierungsgebieten wo z.B. nur einzelne Sanierungsmaßnahmen auf wenigen Grundstücken durchgeführt wurden oder wo auch auf einzelnen Grundstücken Wertminderungen infolge der Sanierung auftreten können, können andere Bewertungsmodelle wie die „Multifaktorenanalyse“ zu marktgerechteren Werten führen.

Bei der Bewertung ist zu beachten, dass es sich grundsätzlich um eine gebietsbezogene Bewertung handelt. Bei der Bebauung beispielsweise, ist nicht die Bebauung des zu bewertenden Grundstücks, sondern die der umgebenden Grundstücke zu beurteilen, denn diese beeinflussen die Lagequalität. Für die in der Regel sehr unterschiedlichen Gebäudezustände in der unmittelbaren Umgebung eines Grundstücks und die zumeist ebenso unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen auf den umgebenden Grundstücken müssen durchschnittliche Beurteilungen erfolgen.

Die folgenden Anmerkungen sollen aufzeigen, warum die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte sehr kritisch geprüft werden müssen:

zur Modernisierung von Gebäuden

Von kleineren Modernisierungsmaßnahmen im Inneren eines Gebäudes oder etwa von einem neuen Außenanstrich zweier Häuser an einer Gasse mit desolater Bebauung kann man keine Verbesserung der Wohnlage für die umgebenden Grundstücke und damit auch keine Bodenwertsteigerungen erwarten. Dazu müssten mehrere Gebäude durch die Modernisierung und Instandsetzung so verbessert werden, dass sie zu höheren Mieten vermietet werden könnten und es müssten so viele erneuerte Gebäude sein, dass sich der durchschnittliche Wohnwert des Bereiches wirklich verbessern würde.

In der Praxis sind vor allem Hausbesitzer an Geschäftsstraßen mit einer besseren Bausubstanz eher bereit, ihre Gebäude wiederherzurichten wie die Eigentümer von erneuerungsbedürftigen Gebäuden in schlechten Wohnlagen. Die Modernisierung von Gebäuden in einer Umgebung mit allgemein besserer Bausubstanz fällt aber weniger auf als in einer desolaten Umgebung und wirkt sich deswegen auch nicht so stark auf die Bodenwerte aus. Auf die Bodenwerte wirken sich wesentlich nur durchgreifende, kostenaufwendige Modernisierungen aus.

zur Freilegung von Grundstücken zur Neubebauung

Die Freilegung und Neubebauung von Grundstücken wirkt sich etwa gleich stark wie durchgreifende Modernisierungen auf die Umgebung aus, sofern sich die Neubebauung positiv in die Umgebung einfügt. Können mehrere kleine, freigelegte Grundstücke zu einem größeren Bauplatz vereinigt werden, der den Bau einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen – eventuell über einer Tiefgarage im UG und Geschäften, Praxen und Büros im EG zulässt, ergibt sich insbesondere dann eine wesentliche Bodenwertsteigerung, wenn eine intensivere bauliche Nutzung als vor der Sanierung möglich wird und Käufer findet.

zur Freilegung zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen

Wenn durch die Freilegung von Grundstücken die Baudichte eines zu dicht bebauten Bereiches deutlich reduziert und die Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung wirkungsvoll verbessert wird, kann das den Bodenwert der angrenzenden Grundstücke steigern. Wenn die Fläche zur privaten Grünfläche wird, kann das die Wirkung vielleicht noch erhöhen.

zur Bodenordnung

Eine kleine Grenzbegradigung oder die Vereinigung zweier sowieso als wirtschaftliche Einheit genutzter Flurstücke bewirken noch keine Bodenwertsteigerung, auch wenn sie zu einer gewissen Verbesserung der Nutzung führen. Veränderung des Zuschnitts, Flächenvergrößerungen u.a. führen dann zu einer Bodenwertsteigerung, wenn sie eine deutliche Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere eine intensivere bauliche Nutzung möglich machen. Die intensivere bauliche Nutzung muss jedoch wirklich realisierbar sein und vom „Markt“ angenommen werden.

zur Erschließung

Ein Grundstück an einer schmalen Sackgasse oder nur durch eine gemeinsame Zufahrt erschlossen ist ungünstiger zu nutzen, zu bebauen etc. und deshalb auch weniger wert als ein Grundstück, das mit seiner ganzen Breite an einer normal breiten Straße liegt und von dieser zugänglich ist. Wenn ein nur erschwert anfahrbares oder gar nur zugängliches Grundstück eine bessere Erschließung durch eine neue Straße erhält, steigert das den Bodenwert.

Ebenso kann eine zusätzliche rückwärtige Erschließung den Bodenwert wesentlich steigern, insbesondere wenn es sich um schmale, tiefe Grundstücke mit einer geschlossenen Bebauung an

einer Geschäftsstraße handelt, die zur Fußgängerzone wird oder wenn auf den bisherigen rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzliche Gebäude an der neuen Straße gebaut werden können.

zu den Stellplätzen

Stellplätze spielen für Wohnungen und Geschäfte eine große Rolle. Bessere Wohnungen lassen sich nur vermieten, wenn das Auto in der Nähe abgestellt werden kann. Das wurde beim Verkauf bzw. der Vermietung neuer bzw. zeitgemäß modernisierter Wohnungen in alten Stadtkernen deutlich. Es wird auch aus den erzielbaren Kaufpreisen für Stellplätze und hohen Stellplatzmieten deutlich. In Sanierungsgebieten gehen oft eine Menge „wilder“ Stellplätze durch die Straßengestaltung, Verkehrsberuhigung, Ausweisung von Fußgängerzonen verloren, die dann mühsam auf neuen Parkplätzen geschaffen werden müssen.

zur Straßengestaltung

Eine zurückhaltende Straßengestaltung allein führt in einer Straße oder Gasse kaum zu Bodenwertsteigerungen, wohl aber in Verbindung mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, einer Verkehrsberuhigung und der Anlage von Stellplätzen. Aufwendige Straßengestaltungen werden manchmal nach wenigen Jahren als zu modisch und übertrieben empfunden. Straßengestaltungen können misslingen, wenn Gehwege keine gehfreundlichen Beläge bekommen, Fahrflächen ein Pflaster erhalten, auf dem der Fahrverkehr großen Lärm erzeugt oder zu viele Stellplätze entfallen.

3. Sanierung „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg

Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung

Der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Planung, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bildet die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte). Als Anfangswerte werden die Bodenwerte zu den heutigen Wertverhältnissen ermittelt, die die Grundstücke am Bewertungsstichtag 01. Oktober 2017 im Zustand vor der Sanierung gehabt hätten. Als Qualitätsstichtag vor der Sanierung wird der 16. Juli 2004 angesetzt, an dem die ortsübliche Bekanntmachung des Beginns Vorbereitender Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet erfolgte.

Lagebeschreibung

Die Stadt Freudenberg am Main mit rd. 3.900 Einwohnern liegt im Norden Baden – Württembergs an den Ausläufern des Odenwaldes im Main – Tauber – Kreis. Im Westen wird die Stadt durch den Main begrenzt, der gleichzeitig die Landesgrenze zu Bayern darstellt. Das Stadtgebiet umfasst neben der Altstadt die Stadtteile Boxtal, Ebenheid, Rauenberg und Wessental.

Das Stadtbild der Altstadt von Freudenberg ist geprägt von Fachwerkhäusern entlang der Hauptstraße und dem Mainufer sowie von kleinen, schmalen Gassen die die Altstadt durchziehen. 2004 wurde die gesamte Altstadt von Freudenberg unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) gestellt.

Städtebauliche Situation

Die Altstadt von Freudenberg hat sich entlang eines schmalen Geländestreifens zwischen den steilen Hanglagen des Burgberges im Südosten und dem Mainufer im Nordwesten entwickelt. Die städtebauliche Situation der Altstadt von Freudenberg ist heute im Wesentlichen von drei Faktoren geprägt.

1. Die steilen Hanglagen des Burgberges im Südosten der Altstadt prägen und begrenzen den südöstlichen Bereich der Altstadt und verhindern eine weitere Bebauung des Altstadtbereiches im Südosten.
2. Der Flusslauf des Mains im Nordwesten mit dem angrenzenden Uferbereich prägt und begrenzt den nordwestlichen Bereich der Altstadt. Durch die Nähe der Altstadtbebauung zum Mainufer wurde die Altstadt in den letzten Jahrhunderten immer wieder durch starke Hochwasser bedroht.
3. Parallel zwischen den Steilhängen des Burgberges und dem Mainufer verläuft die Hauptstraße (L 2310) in Nord – Südrichtung durch die Altstadt. Die Hauptstraße ist eine sehr stark befahrene Landesstraße die auch von LKW's stark frequentiert wird. Die zunehmende Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße mit entsprechenden Lärm- und Luftverschmutzungen haben in den letzten Jahrzehnten sowohl die Wohnqualität in der Altstadt als auch die Geschäftslage entlang der Hauptstraße stark beeinträchtigt.

Planungen, die Verkehrsbelastung in der Altstadt von Freudenberg durch den Bau einer Umgehungsstraße zu verringern, konnten bisher (auch auf Grund der schwierigen topographischen Lage) nicht realisiert werden. Die starken Beeinträchtigungen der Wohnqualität und der Geschäftslage in der Altstadt bestehen damit trotz des städtebaulichen Sanierungsverfahrens unverändert weiter. Bedingt durch die geographische Lage zwischen dem Mainufer und den Steilhängen des Burgberges ist das Stadtbild in der Altstadt von Freudenberg geprägt durch eine dichte, kompakte Bebauung mit einer kleinteiligen Grundstücksstruktur und wenig Freiflächen.

Bedingt durch die wiederholten Hochwasserschäden auf der einen Seite und die Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schmutzbelastungen infolge der starken Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße auf der anderen Seite wurde in die Bausubstanz der Altstadtgebäude in den vergangenen Jahrzehnten nur noch wenig investiert. Dementsprechend befand sich vor Beginn der Sanierung ein Großteil der Altstadtgebäude in einem mäßigen Unterhaltungszustand.

Luftbild mit geographischer Lage der Altstadt



4. Stand der Sanierung

4.1 Vorbemerkung

Am 28.04.2005 beschloss der Gemeinderat die Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Entwicklung Altstadt“. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 20.05.2005. Die Pläne 6, 7 und 8 zeigen die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen am Bewertungsstichtag 01. Oktober 2017. Bei Gebäudemodernisierungen wurden nur Maßnahmen mit einem Fördermittelanteil von mehr als 20.000 € berücksichtigt, da nur umfangreichere Gebäudemodernisierungen einen Einfluss auf das Stadtbild und damit auf die Bodenwerte haben.

Die Sanierungsmaßnahmen in dem Gebiet „Entwicklung Altstadt“ sind weitgehend abgeschlossen. In dem Sanierungsgebiet wurden die folgenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Grunderwerb von Flächen bzw. Teilflächen (vorrangig im Bereich der ehemaligen Kleingärten und der Garagengrundstücke zwischen Stadtmauer und Mainstraße).
- Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbruch, vorrangig im Bereich der Garagengrundstücke zwischen der Stadtmauer und der Mainstraße)
- Neuordnung / Bodenordnung vorrangig im Bereich der ehemaligen Kleingärten und der Garagengrundstücke zwischen Stadtmauer und Mainstraße
- Neubebauungen auf freigelegten Flächen (nur Garagen)
- Vereinzelte Modernisierungen der bestehenden Bausubstanz
- Anlegen öffentlicher Stellplätze, Aufwertung durch Freiflächengestaltung im Uferbereich

Auf den Plänen 6, 7 und 8 sowie der Fotodokumentation sind die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

Im folgenden Kapitel 4.2 werden die durchgeführten Maßnahmen ohne Wertung ihrer Wirksamkeit aufgezählt. Im Kapitel 4.3 wird die Sanierung beurteilt. Ermittelt werden die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) der typischen Grundstücke auf den Seiten 30 / 31 und die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf den Seiten 33 / 34.

4.2 Aufzählungen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind die folgenden, mit Sanierungsmitteln geförderten Maßnahmen sowie durch Sanierungsmaßnahmen möglich gewordenen Maßnahmen zu prüfen und bei einer Auswirkung auf die Bodenwerte zu berücksichtigen:

A Grunderwerb

Die Gemeinde hat die Grundstücke vor der Stadtmauer (überwiegend Garagengrundstücke) südöstlich der Mainstraße (im 1. Bauabschnitt) zwischen der Staudengasse und Mainstraße mit Sanierungsmitteln erworben.

Weiter wurden von der Gemeinde die Grundstücke westlich der Hauptstraße 57 zwischen der Hauptstraße und der Böschung des Mains erworben. Die heutigen Flurstücke bestanden vor der Sanierung aus vielen kleineren Flurstücken.

B Bodenordnung

Die durchgeführten Bodenordnungen sind in den Plänen 7 und 8 (Sanierungsmaßnahmen) dargestellt. Bodenordnungen wurden auf den Grundstücken südöstlich der Mainstraße zwischen der Staudengasse und Mainstraße durchgeführt. Weiter wurden Bodenordnungen westlich der Hauptstraße 57 zwischen der Hauptstraße und der Böschung des Mains durchgeführt.

C Ordnungsmaßnahmen / Abbruch

Ordnungsmaßnahmen wurden auf den Grundstücken südöstlich der Mainstraße zwischen der Staudengasse und Mainstraße durchgeführt. Dabei wurden bis auf wenige Ausnahmen die alten Garagen abgebrochen. Weiter erfolgten auf dem Grundstück Mainstraße 82 (Flst. Nr. 411) sowie auf den beiden städtischen Grundstücken Zollgasse 3+5 und Erbsengasse 6 Abbruchmaßnahmen.

D Baumaßnahmen

Vereinzelte kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die aber keinen messbaren Einfluss auf die Bodenwerte haben. Die umfassenden Modernisierungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgezählt. In den Plänen 6, 7 und 8 (Sanierungsmaßnahmen) sind die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen dargestellt.

Umfassende Modernisierungen an privaten Gebäuden (geförderte Modernisierungsmaßnahmen)

lfd. Nr.	Grundstück	Hausnr.	Flst.
1	Hauptstraße	44	170
2	Hauptstraße	154	279
3	Ziegelgasse	9	534
4	Mainstraße	82	411
5	Sternplatz	1	443
6	Sternplatz	3	442
7	(Eiscafe auf dem Flst. Nr. 412/1)		412/1
8	Hallengasse	7	28
9	Hallengasse	13	21

Modernisierung an kommunalen Gebäuden (geförderte Modernisierungsmaßnahmen)

lfd. Nr.	Grundstück	Hausnr.	Flst.
1	Hauptstraße (Dacherneuerung)	105	9
2	Burgweg	4	258

Weiter wurden an dem Pavillon an der Uferpromenade (2. Bauabschnitt) umfassende Modernisierungen vorgenommen. Hierbei handelt es sich um geförderte Modernisierungsmaßnahmen an einem öffentlichen Gebäude.

E Schaffung öffentlicher Stellplätze

lfd. Nr.	
1	Parkplatz beim Ärztehaus
2	Parkplatz beim Kindergarten
3	Parkplatz Haagasse
4	Öffentl. Parkierung am Stadteingang

Die neu geschaffenen öffentlichen Stellplätze ersetzen teilweise die ursprünglich vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der alten Mainstraße.

F Straßen-, Platz- und Freiflächengestaltung

lfd. Nr.	Bezeichnung
1	Spielplatz Mariengasse
2	Spielplatz an der Eismauer / Wasser
3	Spielplatz am Stadteingang
4	Kinderspielplatz im Amtsgarten
5	Freiflächengestaltung Kirchplatz
6	Verbindungswege beim Kindergarten
7	Zollgasse
8	Staudengasse
9	Pfarrgasse
10	Mariengasse
11	Heidelgasse

Die Uferflächen unterhalb der Böschung (Rasenflächen) wurden mit Sanierungsmittel angelegt.

4.3 Beurteilung der Sanierung

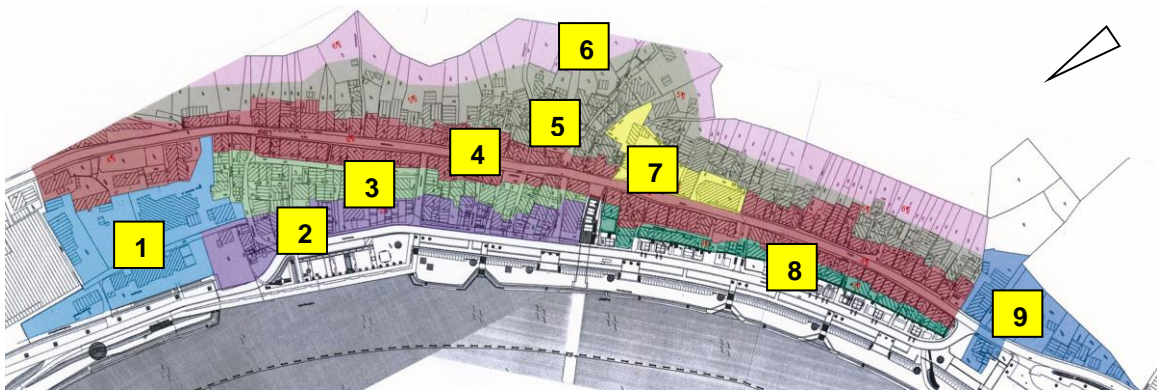
Grundsätzliches

Ein großer Teil der Aufwertungen der Grundstücke entlang des Mains wurden durch die aufwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen erreicht. Diese wurden mit Mitteln des Hochwasserschutzes finanziert und nicht mit Sanierungsmitteln. Die Aufwertungen durch den Hochwasserschutz sind daher nicht sanierungsbedingt und werden bei den Ermittlungen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht berücksichtigt. Berücksichtigt werden ausschließlich Maßnahmen die mit Sanierungsmitteln bzw. im Rahmen des Sanierungsverfahrens umgesetzt wurden.

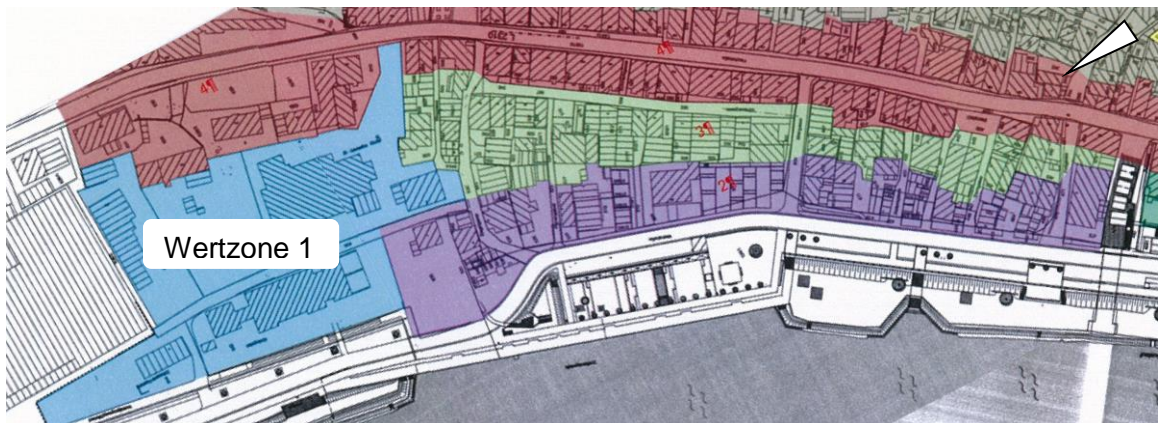
Für die Untersuchung bzw. Bewertung wird das gesamte Sanierungsgebiet in 9 Wertzonen unterteilt (vgl. Pläne 2 bis 5).

Auf Grund des langgezogenen, schmalen Zuschnitts des Sanierungsgebietes wurde die Abgrenzung der Wertzonen auf mehrere Pläne aufgeteilt. Die Einteilung in Wertzonen ist den Plänen 2, 3, 4 und 5 zu entnehmen. In den Plänen 6, 7 und 8 werden die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

Übersicht der Wertzonen im Sanierungsgebiet

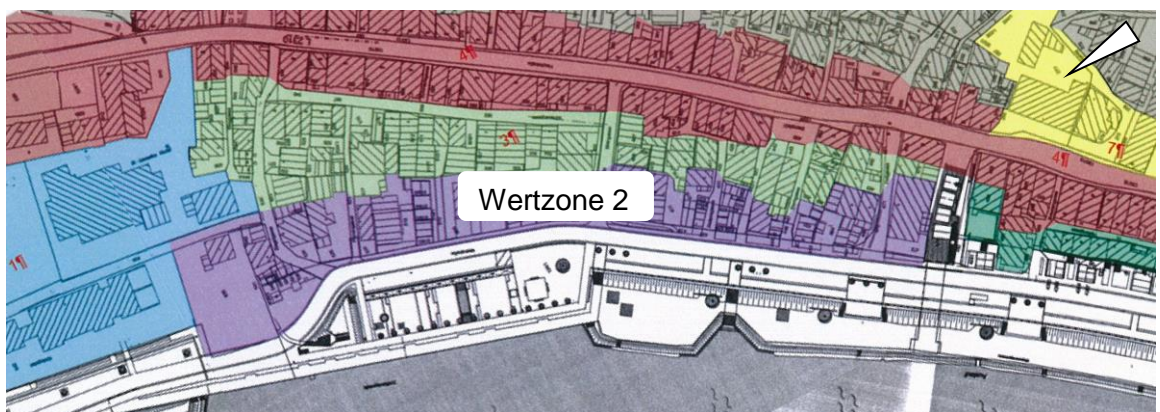


Nachfolgend werden die einzelnen Wertzonen dargestellt, beschrieben und beurteilt.

Wertzone 1

Die Grundstücke der Wertzone 1 befinden sich östlich der Dürrbachstraße die als Verlängerung der Mainstraße parallel zum Main verläuft. Die Wertzone 1 grenzt im östlichen Bereich an die Wertzone 4 und im südlichen Bereich an die Wertzonen 2 und 3.

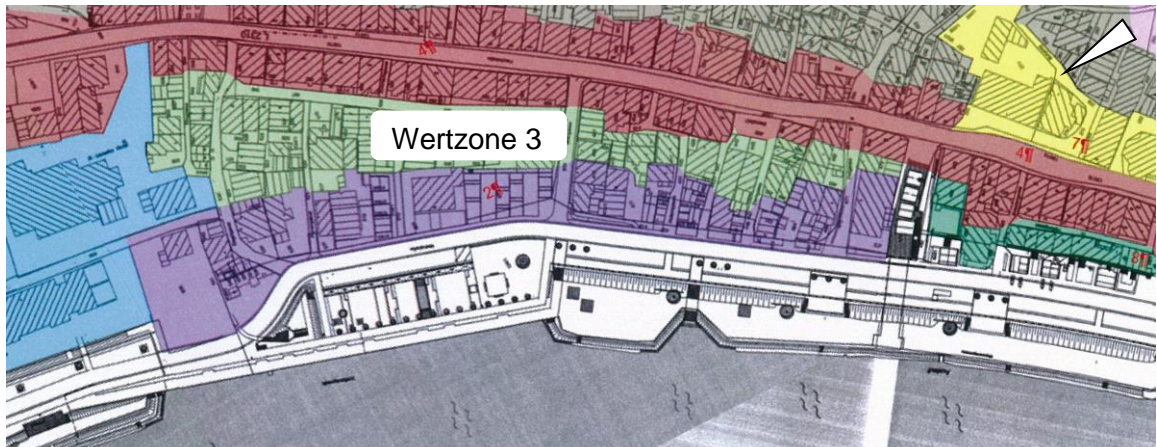
Innerhalb der Wertzone 1 wurden bis auf die Verbindungswege beim Kindergarten keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Neugestaltung der Parkplätze an der Dürrbachstraße dient vorrangig dem Tourismus an der Mainpromenade und hat für die gewerbliche Nutzung der Grundstücke in der Wertzone 1 keinen erkennbaren Einfluss auf den Bodenwert. Es wird daher keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt. Der Anfangswert entspricht dem Endwert.

Wertzone 2

Die Grundstücke der Wertzone 2 befinden sich östlich der Mainstraße in erster Baureihe zum Main gelegen. Die Wertzone 2 grenzt im nördlichen Bereich an die Wertzone 1 und im östlichen Bereich an die Wertzone 3.

In der Wertzone 2 wurden im Rahmen der Sanierung geringe Aufwertungen erreicht durch einzelne Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und einen Gebäudeabbruch. Eine geringe Aufwertung wurde zusätzlich durch das Anlegen von Grünflächen und der Schaffung von Stellplätzen erreicht. Das Neuanlegen der Mainstraße, der Parkplätze und der Uferpromenade (einschl. Böschung) wurde mit Mitteln des Hochwasserschutzes finanziert.

Wertzone 3

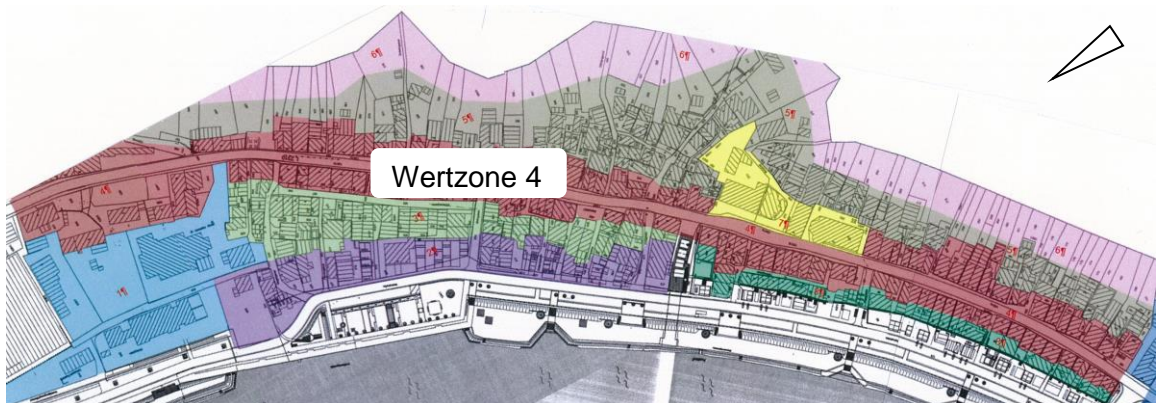


Die Grundstücke der Wertzone 3 befinden sich nordöstlich der Zollgasse in zweiter Baureihe zum Main. Die Wertzone 3 grenzt im nordwestlichen Bereich an die Wertzone 2 und im südöstlichen Bereich an die Wertzone 4.

Innerhalb der Wertzone 3 wurden bis auf zwei Gebäudemodernisierungen keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Grundstücke in der Wertzone 3 liegen in zweiter Baureihe zum Main. Sie sind durch die Bebauung unmittelbar entlang der Mainstraße (Wertzone 2) von der Uferpromenade abgeschnitten und werden vorrangig über die Scheuergasse erschlossen.

Die Bodenwerte der Grundstücke in der Wertzone 3 sind vorrangig geprägt durch eine stark verdichtete Altstadtbebauung mit wenigen Freiflächen. Es bestehen kaum Sichtbeziehungen zum Main bzw. der Uferpromenade. Die Grundstücke in der Wertzone 3 profitieren daher auch nicht von der Neugestaltung der Uferpromenade. Es sind keine durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerungen erkennbar. Es wird daher keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt. Der Anfangswert der Grundstücke in der Wertzone 3 entspricht dem Endwert.

Wertzone 4



Die Grundstücke in der Wertzone 4 befinden sich zu beiden Seiten entlang der Hauptstraße.

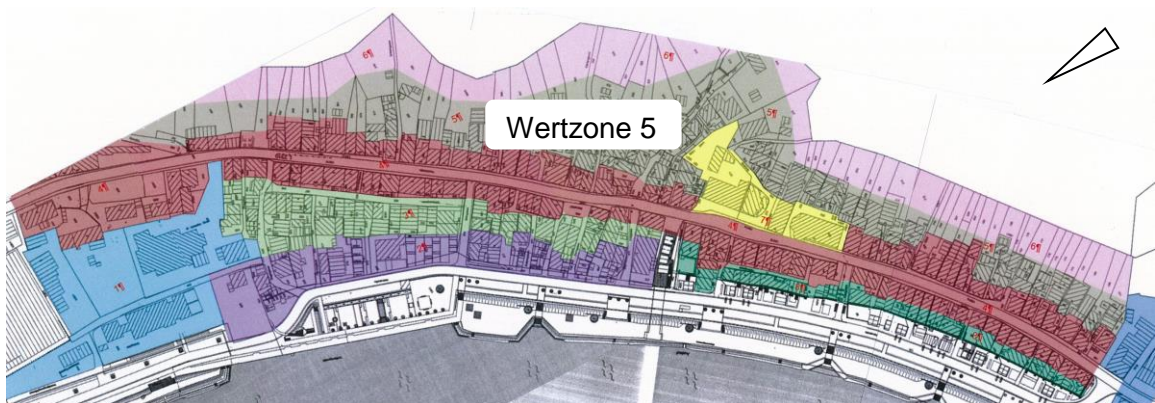
In der Wertzone 4 wurden im Rahmen der Sanierung zwei Gebäude modernisiert. Bei einer der beiden Sanierungen (Hauptstraße 105, Flst. Nr. 9), handelt es sich nur um eine Dacherneuerung. Weiter wurden zwischen den Gebäuden Hauptstraße 222 (Flst. Nr. 591) und 224 (Flst. Nr. 594) vier Bäume gepflanzt und eine Bank aufgestellt.

Die Bodenwerte der Grundstücke in der Wertzone 4 werden jedoch im Wesentlichen geprägt durch eine sehr starke Verkehrsbelastung mit einem hohen LKW-Anteil auf der Hauptstraße. Die starke Verkehrsbelastung beeinträchtigt sowohl die angrenzenden Wohnnutzungen als auch die Ladennutzungen. Dies wird durch die hohe Leerstandsquote entlang der Hauptstraße belegt (siehe S. 20 Leerstandskarte). Die Verkehrsbelastung konnte durch Sanierungsmaßnahmen nicht reduziert werden. Es wurde auch keine Neugestaltung des Straßenraumes vorgenommen. Durch die Neugestaltung der Gassen zum Main (Zoll-, Stauden-, Pfarr-, Marien- und Heidelbergasse) sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erkennbar.

Die Modernisierung einzelner Gebäude sowie die Anpflanzung von 4 Bäumen und das Aufstellen einer Bank sowie die Neugestaltung Gassen hat vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrsbelastung keine erkennbare Auswirkung auf die Bodenwerte in der Wertzone 4.

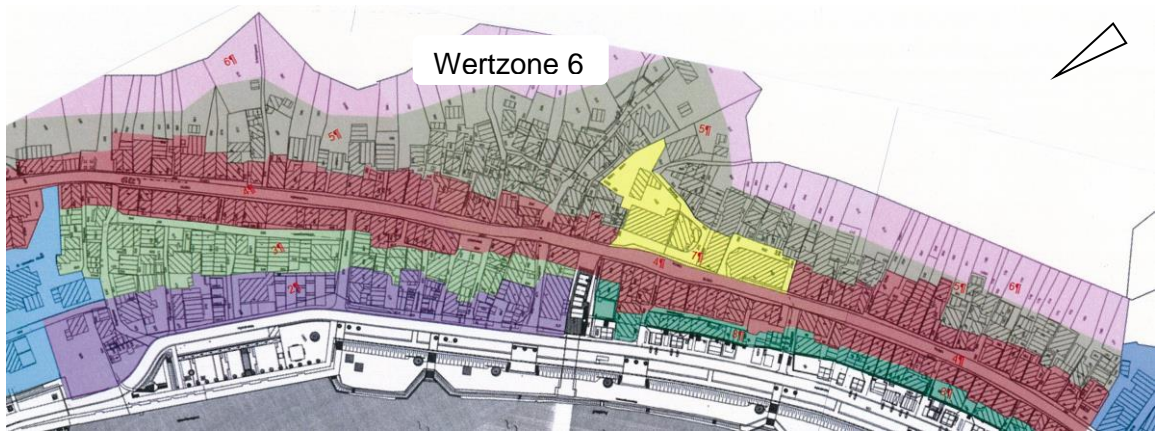
Es wird daher keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt. Der Anfangswert der Grundstücke in der Wertzone 4 entspricht dem Endwert.

Wertzone 5



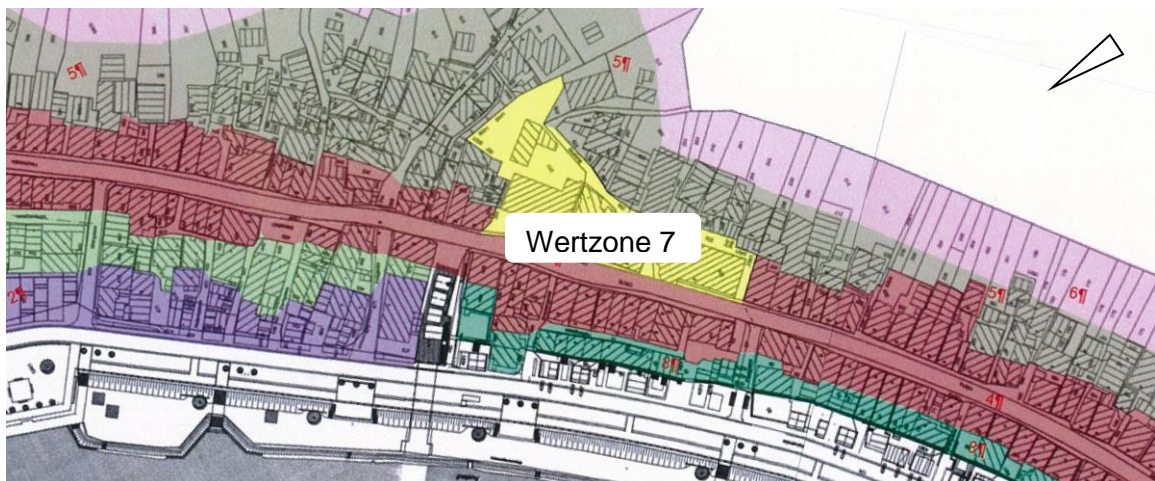
Die Grundstücke (tlw. Teilflächen) der Wertzone 5 befinden sich in zweiter und dritter Reihe an der Hangseite entlang der Hauptstraße. Die Wertzone 5 grenzt überwiegend an die Wertzone 4 und die Wertzone 7 an.

In der Wertzone 5 wurden neben zwei Gebäudemodernisierungen (Hauptstraße 44, Flst. Nr. 170 und Burgweg 4, Flst. Nr. 258) nur geringfügige Gebäudemodernisierungen (Maßnahmen mit einer Förderung unter € 20.000) durchgeführt. Freiflächengestaltung und Bodenordnung wurden nicht durchgeführt. Es sind daher keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erkennbar. Der Anfangswert der Grundstücke in der Wertzone 5 entspricht dem Endwert.

Wertzone 6

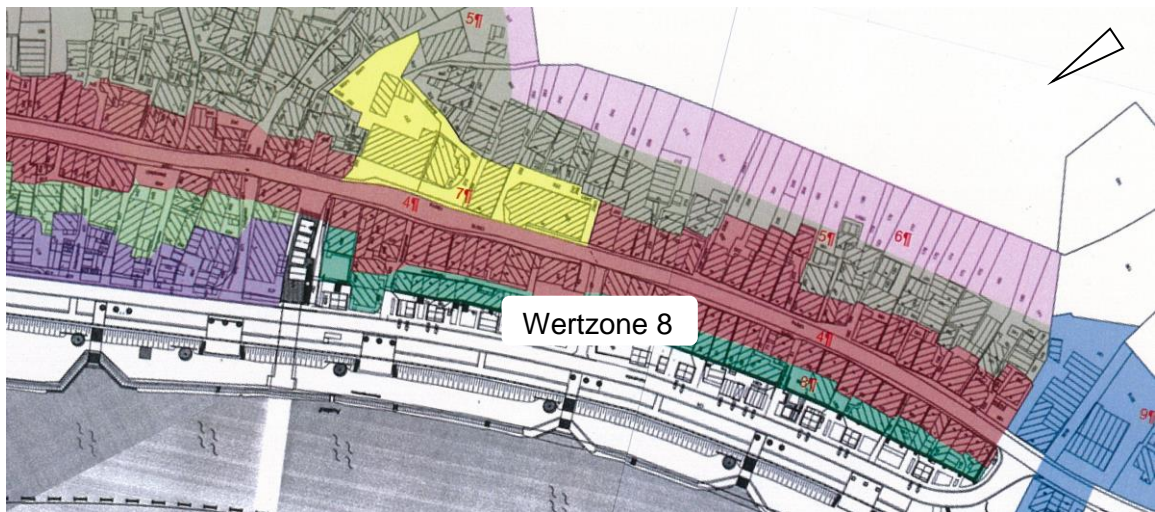
Die Grundstücke (tlw. Teilflächen) der Wertzone 6 befinden sich an der Hangseite und sind nicht bebaut. Die Wertzone 6 grenzt an die Wertzone 5 an.

Die Grundstücke der Wertzone 6 umfassen die unbebauten Freiflächen der Grundstücke aus der Wertzone 5. Die Grundstücke liegen überwiegend in Steilhanglage. Sanierungsmaßnahmen in der Wertzone 6 wurden nicht durchgeführt. Es wird daher keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt. Der Anfangswert der Grundstücke in der Wertzone 6 entspricht dem Endwert.

Wertzone 7

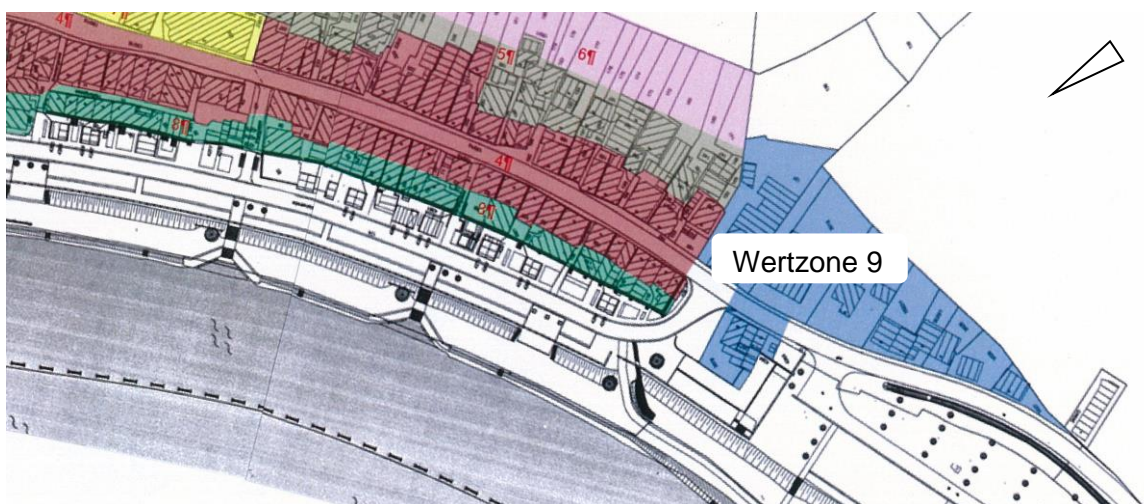
Die Grundstücke der Wertzone 7 befinden sich an der Hangseite in erster Reihe an der Hauptstraße, südlich der Zollgasse. Die Wertzone 7 wird umschlossen von der Wertzonen 4 und 5.

Die Bodenwerte der Grundstücke in der Wertzone 7 sind (wie die Grundstücke in der Wertzone 4) im Wesentlichen geprägt durch die sehr starke Verkehrsbelastung mit hohem LKW-Anteil auf der Hauptstraße. Sanierungsmaßnahmen in der Wertzone 7 wurden bis auf die Freiflächengestaltung am Kirchplatz nicht durchgeführt. Es wird daher keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt. Der Anfangswert der Grundstücke in der Wertzone 7 entspricht dem Endwert.

Wertzone 8

Die Grundstücke der Wertzone 8 befinden sich in zweiter Reihe (hinter der Stadtmauer) entlang der Mainstraße zwischen der Zollgasse und der Mainstraße. Die Wertzone 8 grenzt an die Wertzone 4 an.

In der Wertzone 8 wurden im Rahmen der Sanierung geringe Aufwertungen erreicht durch einzelne Modernisierungsmaßnahmen und Gebäudeabbruch. Weitere Aufwertungen wurden durch den Abbruch der alten Garagen, der Wiederherstellung und Instandsetzung der Stadtmauer sowie durch das Anlegen des Spielplatzes an der Maingasse erreicht. Durch die Neugestaltung der Gassen zum Main (Zoll-, Stauden-, Pfarr-, Marien- und Heidelbergasse) sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erkennbar. Das Neuanlegen der Mainstraße, der Parkplätze und der Uferpromenade (einschl. Böschung) wurde mit Mitteln des Hochwasserschutzes bezahlt.

Wertzone 9

Die Grundstücke der Wertzone 9 befinden sich überwiegend auf der Hangseite zum Main entlang der Hauptstraße. Die Wertzone 9 grenzt an die Wertzonen 4, 5 und 6 an.

Die Stellplätze an der Mainstraße wurden mit einer massiven Stutzmauer aus Stahlbeton im Rahmen des Hochwasserschutzes hergestellt. In der Wertzone 10 gab es keine Sanierungsmaßnahmen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befanden sich ursprünglich Kleingärten. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde der ehemalige Kleingartenbereich neugestaltet. Der übrige Teil der Fläche dient heute als Parkplatz, tlw. auch für Wohnmobile. Eine kleine Teilfläche wurde als Kleingartengebiet neu geordnet. Die Umnutzung von ehemaligen Kleingärten / Grünflächen zu Parkplätzen führt zu keiner Wertsteigerung der Grundstücke in der Wertzone 10. Der Anfangswert von € 46 entspricht dem Endwert.

Aktuelle Leerstandskarte

In der nachfolgenden Karte wurden die aktuellen Leerstände von der Stadtverwaltung Freudenberg dokumentiert. Trotz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bestehen über das ganze Sanierungsgebiet verteilt eine große Anzahl von Leerständen. Die hohe Leerstandsquote ist zu einem großen Teil auf die starke Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße zurückzuführen.



5. Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen

Ungeförderte Modernisierungsmaßnahmen und nicht entschädigten Ordnungsmaßnahmen einschließlich privater Bodenordnungen dürfen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht berücksichtigt werden. Zu prüfen ist jedoch, ob sie gemäß § 155 (1) BauGB in Einzelfällen zu einer Reduzierung von Ausgleichsbeträgen führen müssen.

Eine genaue Erfassung und Überprüfung der nicht geförderten, auf die Ausgleichsbeträge bzw. Ablösungsbeträge anrechenbaren Maßnahmen der Eigentümer wird erst bei der Einzelbewertung aller Grundstücke erforderlich.

6. Bewertung

6.1 Rechtliche Grundlagen

Bei Sanierungsmaßnahmen, die nach dem klassischen Verfahren durchgeführt werden, haben die Eigentümer aller in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch Zahlung eines sogenannten Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Sanierungskosten, die der Gemeinde ausgabenmäßig entstehen, beizutragen, soweit ihre im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch die Sanierung Bodenwerterhöhungen erfahren (§ 154 (1) BauGB). Dabei ist es unerheblich, ob auf oder an einem Grundstück oder nur weiter entfernt Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wenn sie den Bodenwert beeinflussen.

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

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Anfangs- und Endwerte als Bodenwerte unbebauter Grundstücke durch Vergleich mit Grundstücken aus Gebieten ermittelt werden können, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Dies ist jedoch in den meisten Fällen mangels vergleichbarer Gebiete bzw. mangels Vergleichspreisen nicht der Fall.

Wenn keine geeigneten oder zu wenige geeignete Vergleichspreise für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte zur Verfügung stehen, kann ein geeignetes Bewertungsverfahren wie das Modell „Niedersachsen“ oder die „Multifaktorenanalyse“ angewendet werden.

In dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg wird zur Ableitung der Anfangs- und Endwerte die Multifaktorenanalyse angewendet.

Anfangs- und Endwert sind auf denselben Bewertungsstichtag, hier den 01. Februar 2013 zu ermitteln. Maßgeblich für den Anfangswert ist der Zustand der Grundstücke bzw. des Gebietes vor der Sanierung. Das ist der Zeitpunkt, als erste Sanierungsüberlegungen angestellt und Rahmenpläne und Grobanalysen u.a.m. in Auftrag gegeben wurden, spätestens jedoch, wenn es vorher keine Sanierungsüberlegungen gab, der Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Beginns Vorbereitender Untersuchungen (hier der 16.07.2004). Der Anfangswert ist der Bodenwert, den das Grundstück im ursprünglichen Zustand am Bewertungsstichtag hätte, wenn eine Sanierung weder geplant, noch vorbereitet noch durchgeführt worden wäre.

Der Bewertungsstichtag für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist im Regelfall der Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufhebung der förmlichen Festlegung nach Abschluss der Sanierung.

Der tatsächliche Zustand des Sanierungsgebietes bei Abschluss der Sanierung ist für den Endwert maßgeblich. Wenn die Sanierung wie im vorliegenden Fall noch nicht abgeschlossen ist, muss der Ermittlung des Endwertes trotzdem der Zustand des Gebietes zugrunde gelegt werden, der nach Abschluss der Sanierung zu erwarten ist. Für das Preisniveau ist jedoch der Bewertungsstichtag (hier der 01. Oktober 2017) maßgeblich.

Wenn die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erst nach der Durchführung noch nicht begonnener Sanierungsmaßnahmen eintreten bzw. in voller Höhe eintreten wird, kann diese bei der Ableitung des Ausgleichsbetrages entsprechend der Wartezeit abgezinst werden, und wenn es noch nicht sicher ist, ob wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden können, die eine Bodenwertsteigerung bewirken, ist ein Risikoabschlag zulässig.

Nicht auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden können:

- durch die Sanierung entstandene Vorteile oder Bodenwerterhöhungen, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind oder nicht durch die Sanierung bewirkt, sondern mit sonstigen Mitteln (z. B. Straßenbaumitteln) bezahlt oder durch andere Förderprogramme bewirkt bzw. gefördert wurden
- Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Das sind insbesondere kostenaufwendige, ungeforderte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Bebauung sowie Kosten von Ordnungsmaßnahmen (Abbruchkosten und Freilegungskosten), die dem Eigentümer nicht ersetzt wurden, sowie auch die Restwerte abgebrochener Gebäude, wenn die Eigentümer keine Restwertentschädigung erhalten haben, der Gebäudeabbruch jedoch Ziel der Sanierung war. Berücksichtigt werden müssen auch private, den Bodenwert erhöhende Bodenordnungsmaßnahmen.

6.2 Bewertungsverfahren

Es gibt keine Vorschriften darüber, mit welchem Bewertungsverfahren die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke in einem Sanierungsgebiet ermittelt werden sollen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sowohl Anfangs- als auch Endwerte aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke außerhalb von Sanierungsgebieten abgeleitet werden können.

In der Praxis gibt es in den meisten Städten und mehr noch in den Gemeinden viel zu wenig geeignete Vergleichspreise. Wenn keine geeigneten oder zu wenige Vergleichspreise für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte zur Verfügung stehen, kann (wie bereits beschrieben) ein geeignetes Bewertungsverfahren wie das Modell „Niedersachsen“ oder die „Multifaktorenanalyse“

angewendet werden. In dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg wird die Bewertung der unterschiedlichen Wertzonen mit Hilfe der Multifaktorenanalyse durchgeführt.

Grundlage für die Bewertung der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ in Freudenberg sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016. Aus den Richtwertzonen des Sanierungsgebietes werden die Bodenwerte als sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte abgeleitet. Diese geben die Werte vor Beginn der Sanierung wieder. Aus diesen Anfangswerten werden dann für jede Wertzone in einem zweiten Bewertungsschritt die sanierungsbeeinflussten Bodenwerte als Endwerte entsprechend dem jeweiligen Zustand nach der Sanierung abgeleitet.

Die Differenz zwischen den Endwerten und den Anfangswerten der jeweiligen Wertzone sind die durchschnittlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Wertzonen ohne Berücksichtigung der im Kapitel 7.1 beschriebenen möglichen wertmindernden Faktoren.

6.3 Erläuterung des Modells Niedersachsen

Beim Modell Niedersachsen wird ein Klassifikationssystem angewendet. Dieses Klassifikationssystem haben die Professoren Kanngieser und Bodenstein auf der Grundlage einer Stichprobe von erhobenen Ausgleichsbeträgen entwickelt, die ursprünglich nur aus Niedersachsen zur Verfügung stand. Später sind auch Ausgangsdaten über die Erhebung weiterer Ausgleichsbeträge aus anderen Bundesländern (Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) eingeflossen. Das Modell ist gekennzeichnet von einer (statistisch gesicherten) Abhängigkeit zwischen der prozentualen Bodenwertsteigerung und dem Anfangswertniveau.

In zahlreichen Urteilen (u.a. VG Hannover, Beschl. vom 21.3.1986 - 4 VG D 4/86; VG Minden, Beschl. vom 20.11.1987 - 1 L 58/87 und OVG Lüneburg, zwei Urteile vom 24.1.1992 - 1 L 46/90 und 1 L 47/90) haben die Gerichte dieses Verfahren der summarischen Ermittlung nach einem Klassifikationssystem, das aus je einem Rahmen für Missstände und Maßnahmen besteht, bestätigt.

6.4 Erläuterung der Multifaktorenanalyse

Die Multifaktorenanalyse eignet sich für eine bessere, leichter nachvollziehbare Ableitung von Bodenwerten aus Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten als pauschale Einschätzungen der Wertunterschiede. Sie eignet sich auch dafür, Veränderungen eines Bodenwertes zu ermitteln, wenn sich Eigenschaften des Grundstückes und seiner Umgebung verändert haben und ermöglicht so auch die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Das Bewertungsmodell der Multifaktorenanalyse wurde vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Bautzen (Urteil vom 17.06.2004 – 1 B 854/02) und vom Verwaltungsgericht (VG) Berlin (Beschluss vom 11.11.1998 – 19 A 89/98) als geeignetes Verfahren zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung bestätigt.

Mit der Multifaktorenanalyse können Unterschiede bei einzelnen städtebaulichen, wirtschaftlichen und strukturellen Faktoren (Bewertungskriterien, Zielkriterien) abgeschätzt, gewichtet und zu einem gewogenen Mittelwert geführt werden. Die Gewichte der Zielkriterien in der Multifaktorenanalyse sind geschätzte Größen, behaftet mit Schätzunsicherheit. Durch die Feingliederung gegenüber einer pauschalen Schätzung kann aber erwartet werden, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben. Durch die Gewichte der Zielkriterien und die gewogene Mittelung im Ergebnis können geringere Wertunterschiede als bei pauschalen Schätzungen ermittelt werden. Die Multifaktorenanalyse muss sachverständig der jeweiligen speziellen Situation eines Sanierungsgebietes durch die Festlegung der Gewichte angepasst werden.

In der Darstellung der Multifaktorenanalyse bedeuten:

B = relationale Bewertung, abgestuft von 5 bis 15 zum Vergleichsgebiet. Dabei bedeuten
 5 = schlechteste Bewertung)
 10 = Gleichwertigkeit) gegenüber dem Vergleichsgebiet
 15 = beste Bewertung)

G_z = Einzelgewichtung der Zielkriterien mit der Bedingung $\sum G_z = 1,00$
 innerhalb eines Teilzieles

G_r = Einzelgewichtung der Teilziele mit der Bedingung $\sum G_r = 1,00$

Da die relationale Bewertungsskala bei Gleichwertigkeit der zu vergleichenden Flächen den Wert 10 hat, ist die Endsumme = $\sum (G_r \times \sum B \times G_z)$ durch 10 zu teilen, um den gesuchten Wertfaktor zu erhalten, mit dem der Richtwert zu multiplizieren ist, um den Bodenwert des Einzelgrundstücks zu erhalten.

In dem folgenden Bewertungskatalog sind die Beurteilungskriterien in vier Komplexe und diese in Unterpunkte unterteilt. Die vier Komplexe sind

- **Bebauung** Zustand der umgebenden Bebauung und der umgebenden Freiflächen
- **Struktur** Erschließung, Zuschnitt und Grundstücksgroße
- **Nutzung** Baudichte, Gemengelage und Emissionen
- **Umfeld** Verkehrsverhältnisse, Infrastruktur / Geschäftslage / Versorgungseinrichtungen

Die Komplexe beziehen sich nicht ausschließlich auf das zu bewertende Objekt. „Bebauung“ und „Umfeld“ sind in erster Linie gebietsbezogen. Maßgebend bei der Bebauung ist nicht der Zustand der Bebauung des Grundstücks, sondern der der näheren Umgebung. Das gilt für die Gebäude und die öffentlichen und privaten Freibereiche.

In „Struktur“ und „Nutzung“ erfolgt jedoch vorrangig eine grundstücksbezogene Wertung. Die Struktur eines Grundstücks zeigt sich für die mögliche Bebaubarkeit in der Größe, in der Lage zur Straße (Hanglage mit Himmelsrichtung) im Grundstückszuschnitt und in der Erschließung. Vor allem bei einer Wohnbebauung spielt die Lage der Erschließung eine Rolle. Bei einer Erschließung von Norden oder Osten kann die Bebauung nach Süden oder Westen orientiert werden, während eine Erschließung von Süden zur Orientierung nach Norden oder einer Erschließung von Westen zu einer Orientierung nach Osten zwingt.

Im Komplex „Nutzung“ wird die Dichte der Bebauung und die Wertminderung durch Gemengelagen und Emissionen d.h. Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen beurteilt.

Im Komplex „Umfeld“ werden die Verkehrsverhältnisse einschließlich dem Angebot an Parkplätzen und die Infrastruktur bzw. Versorgungseinrichtungen beurteilt. Das schließt die Versorgung von außen inkl. ÖPNV, aber auch bei Geschäftsgrundstücken die Qualität der Geschäftslage ein.

Als Hilfe bei der Bewertung soll der nachfolgende Bewertungskatalog dienen:

Bewertungskatalog für die Multifaktorenanalyse			
Bebauung	Art- und Zu- stand der umgebenden Bebauung (im Durch- schnitt)	abgängige, vollkommen zu erneuernde Bausubstanz	5 - 7
		stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz / viele Nebengebäude	6 - 8
		durchgehend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz	7 - 9
		teilweise instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz	8 - 10
		mittlerer Gebäudezustand / kleine Schäden / wenige Nebengebäude	10
		guter Gebäudezustand / tlw. instandgesetzte und modernisierte Gebäude	10 - 12
		sehr gute so weit notwendig erneuerte Gebäudesubstanz	11 - 13
		neuwertige Gebäudesubstanz	13 - 15
	Art- und Zu- stand der umgebenden Freiflächen (im Durch- schnitt)	ungeordnete verwahrloste Flächen	5 - 7
		teilweise ungeordnete, ungepflegte Flächen	7 - 9
mittlerer Freiflächenzustand / keine Brachflächen und Lagerplätze		10	
geordnete und gepflegte Freiflächen		11 - 13	
außergewöhnlich gestaltete und gepflegte Freibereiche		13 - 15	
Struktur	Erschließung	Hinterplatz, durch Fahrrecht schlecht erschlossen	5 - 7
		Hinterplatz mit (eventuell gemeinsamer) Erschließung	6 - 8
		Lage an schmaler, dicht bebauter Straße/ kaum Parkplätze	8 - 10
		Lage an normal ausgebauter Straße	10
		Lage an gestalteter, begrünter Straße / mit Parkplätzen / Lage an Straßenecke	11 - 13
		Grundstück mit Erschließungsstraßen an Vorder- und Rückseite	13 - 15
	Grundstücks- größe / Zu- schnitt/ Topo- graphie (Be- baubarkeit)	Teilbauplatz, nicht selbstständig bebaubar, ungünstige Hanglage	5 - 6
		sehr kleines, kaum selbstständig bebaubares Grundstück, ungünst. Hanglage	6 - 8
		ungünstig geschnittenes, kleines Grundstück, ungünstige Hanglage	7 - 9
		ungünstig geschnittenes oder kleines Grundstück, geringe Hanglage	8 - 10
		rechteckig geschnittenes, ausreichend großes Grundstück, geringe Hanglage	10
		größeres, gut geschnittenes Grundstück, günstige Hanglage	11 - 12
		große, vielseitig bebaubare Fläche, bevorzugte Aussichtslage	13 – 15
		Nutzung	Baudichte
dichte Bebauung, teilweise ungenutzte Flächen	7 - 9		
normale, nicht zu dicht bebaute Fläche	10		
aufgelockerte, geordnete Bebauung	11 - 13		
freie Lage (z.B. im Blockkern)	13 - 15		
Gemengela- ge, Emissio- nen	starke Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen		5 - 7
	mittlere Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen		7 - 9
	geringe Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen		10
ungestörte oder ruhige Lage (durch Verkehrsberuhigung /Betriebsverlagerung)	11 - 15		
Umfeld	Verkehrs- verhältnisse	ungeordnete Geh- und Fahrstraße / sehr stark belastete Straße	5 - 7
		stärker belastete Straße / schlechter ausgebaute Straße	7 - 9
		normal ausgebaute Straße / wenig Parkplätze/mittlere Belastung	10
		gestaltete Straße / Anlage von Parkplätze / Verkehrsberuhigung	11 - 13
		aufwendig gestaltete Straßen / Verkehrsberuhigung/ausreichend Parkplätze	13 - 15
	Infrastruktur	keine Infrastruktur / ohne Versorgungseinrichtungen	5 - 7
		unzureichende Infrastruktur / keine Versorgung / mangelhafter ÖPNV	7 - 9
		ausreichende Infrastruktur, ÖPNV in der Nähe	10
		gute Infrastruktur / einfache Geschäftslage	11 - 13
		gute bis sehr gute Geschäftslage	13 - 15

6.5 Bildung der Wertzonen

Das Sanierungsgebiet wurde in 9 Wertzonen mit möglichst vergleichbaren, gleichwertigen Grundstücken aufgeteilt (Pläne 2, 3, 4, 5). Für Grundstücke, bei denen sich die Grundstücksflächen bzw. die Grundstückszuschnitte im Rahmen der Sanierung durch Bodenordnungen oder Grenzregulierungen geändert haben, sind die Anfangswerte bezogen auf die Grundstücksflächen nach der Sanierung zu ermitteln. Sind diese aus Teilflächen mehrerer Grundstücke vor der Sanierung entstanden, sind die Werte der Teilflächen entsprechend der jeweiligen Qualität zu ermitteln.

6.6 Bodenrichtwertkarte der Stadt Freudenberg

In der nachfolgenden Abbildung sind die Bodenrichtwerte (nördlicher Abschnitt) der Bodenrichtwertkarte abgebildet, die vom Gutachterausschuss zum 31. Dezember 2016 ermittelt wurden.

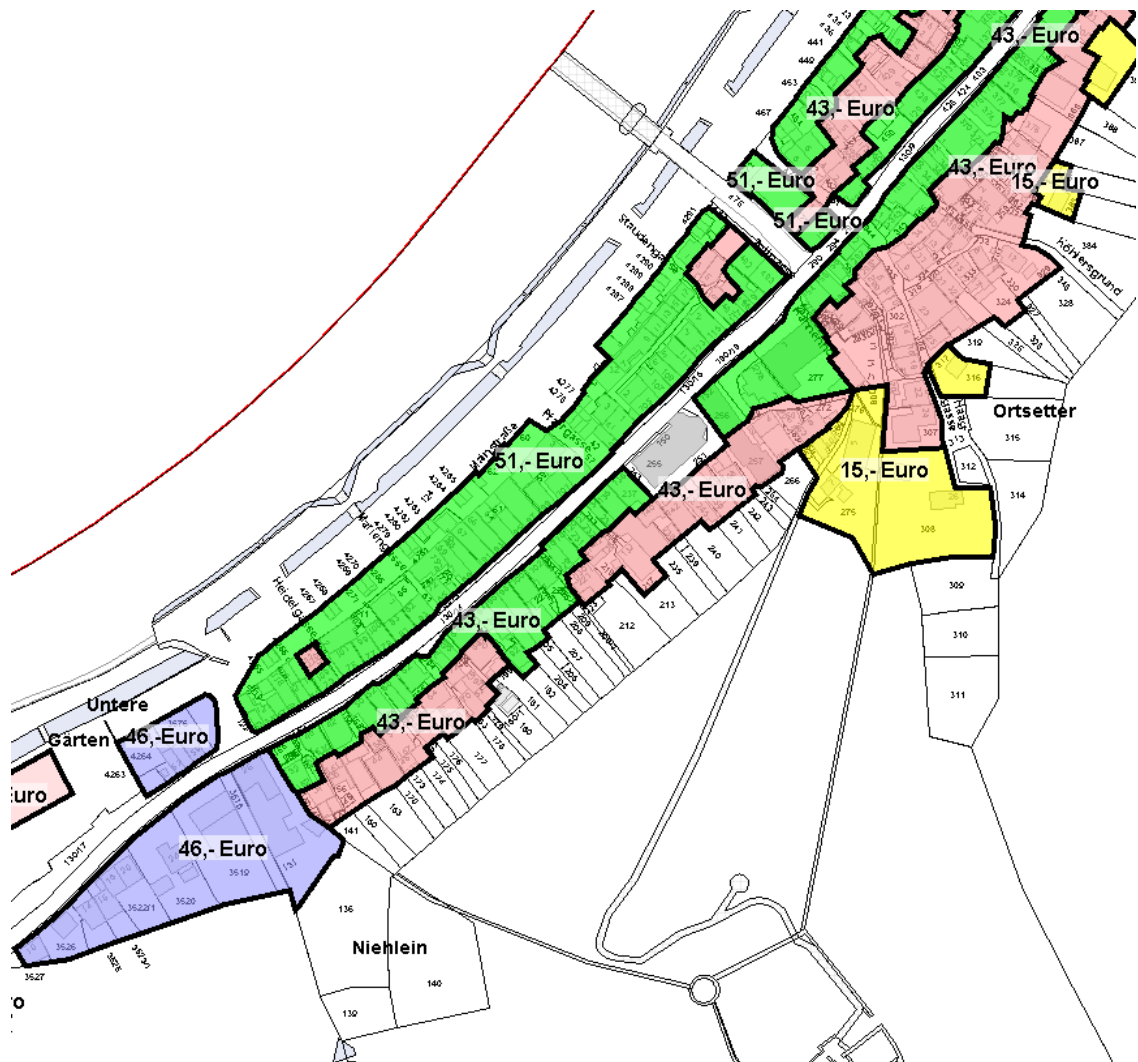
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2016



Stadtgebiet	Merkmale	Baureifes Land Richtwert /m ²
nordwestlich der Hauptstraße	Wohn- und Mischnutzung	51 €
südwestlich der Hauptstraße	Wohn- und Mischnutzung	43 €
Gassen und Hanglage	Wohnbauflächen	43 €
Steilhanglagen	Wohnbauflächen	15 €

In der nachfolgenden Abbildung sind die Bodenrichtwerte (südlicher Abschnitt) der Bodenrichtwertkarte abgebildet, die vom Gutachterausschuss zum 31. Dezember 2016 für die Stadt Freudenberg ermittelt wurden.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2016



Stadtgebiet	Merkmale	Baureifes Land Richtwert /m ²
nordwestlich der Hauptstraße	Wohn- und Mischnutzung	51 €
südwestlich der Hauptstraße	Wohn- und Mischnutzung	43 €
Gassen und Hanglage	Wohnbauflächen	43 €
Steilhanglagen	Wohnbauflächen	15 €

6.7 Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet

Wie im Kapitel 4.3 auf den Seiten 14 bis 20 beschrieben, wurden nur in den Wertzonen 2 und 8 (unmittelbar entlang dem Main und der Uferpromenade) durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen Bodenwertsteigerungen bewirkt.

In den anderen Wertzonen wurden entweder keinerlei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt oder die Sanierungsmaßnahmen waren so untergeordnet (z.B. Modernisierung eines einzelnen Gebäudes), dass davon keine Bodenwertsteigerung der umliegenden Grundstücke abgeleitet werden kann.

Im Folgenden wird daher nur die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung der Grundstücke in den Wertzonen 2 und 8 mit Hilfe der Multifaktorenanalyse abgeleitet

In den Wertzonen 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 9 wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt die einen erkennbaren Einfluss auf den Bodenwert haben. In der Summe ist in diesen Wertzonen keine Bodenwertsteigerung erkennbar. Zum Stichtag 01. Oktober 2017 entsprechen die Endwerte in diesen Wertzonen den Anfangswerten. Aus diesem Grund wird auf die Ableitung der Anfangs- und Endwerte verzichtet.

Wertzone 2 und 8

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses in Freudenberg beträgt der Bodenrichtwert in der Richtwertzone nordwestlich der Hauptstraße (zwischen der Hauptstraße und dem Mainufer) € 51/m². In diesem Bereich liegen auch die Wertzonen 2 und 8 dieser Bewertung. Nach der Bestandsnutzung bezieht sich der o.g. Bodenrichtwert auf gemischt genutzte Grundstücke mit hohem Wohnanteil.

Dieser Richtwert (Richtwertzone nordwestlich der Hauptstraße) wird als Ausgangswert zur Ableitung des Anfangswertes für die Wertzonen 2 und 8 herangezogen. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert in der Wertzone 2 und 8 wird mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus diesem Bodenrichtwert abgeleitet.

6.8 Ableitung der Anfangswerte je eines typischen Grundstücks / Bezugsgrundstücks in jeder Wertzone

Zur zonenmäßigen Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird in den Wertzonen 2 und 8 je ein typisches Grundstück/Bezugsgrundstück ausgewählt und für dieses der Anfangswert mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Dabei wird das jeweilige Grundstück in seiner Anfangswertqualität in Relation gesetzt zu der Qualität des Bodenrichtwertes als durchschnittlichem Lagewert.

Wertzone 2

Typisches Grundstück/Bezugsgrundstück:	Mainstraße 72	Flst. Nr.	451
--	---------------	-----------	-----

In Relation zu dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in Höhe von 51 €/m² in der Bodenrichtwertzone nordwestlich der Hauptstraße (Wohnbauflächen zwischen Hauptstraße und Mainufer) ist das Bezugsgrundstück in der Wertzone 2 in seiner Anfangswertqualität infolge der umgebenden Freiflächen des Mainufers, der Gemengelage / Emissionen und der Verkehrsverhältnisse höherwertig zu beurteilen. Nach der folgenden Multifaktorenanalyse ergibt sich für die Wertzone 2 ein Zonenanfangswert in Höhe von 55 €/m².

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

Typisches Grundstück/Bezugsgrundstück:	Hauptstraße 91	Flst. Nr.	67
--	----------------	-----------	----

In Relation zu dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in Höhe von 51 €/m² in der Bodenrichtwertzone nordwestlich der Hauptstraße (Wohnbauflächen zwischen Hauptstraße und Mainufer) ist das Bezugsgrundstück in der Wertzone 8 in seiner Anfangswertqualität infolge der umgebenden Freiflächen des Mainufers, der Gemengelage / Emissionen und der Verkehrsverhältnisse höherwertig zu beurteilen. Nach der folgenden Multifaktorenanalyse ergibt sich für die Wertzone 8 ein Zonenanfangswert in Höhe von 55 €/m².

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		

6.9 Ableitung der Endwerte je eines typischen Grundstücks / Bezugsgrundstücks in jeder Wertzone

Auf den folgenden Seiten werden die Endwerte je eines typischen Grundstückes / Bezugsgrundstückes in den beiden Wertzonen mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus dem jeweiligen Anfangswert der Grundstücke abgeleitet. Dabei wird das jeweilige Grundstück in seiner Anfangsqualität in Relation gesetzt zu dem gleichen Grundstück in seiner Endwertqualität.

In den Wertzonen 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 9 wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt die einen erkennbaren Einfluss auf den Bodenwert haben. In der Summe ist in diesen Wertzonen keine Bodenwertsteigerung erkennbar. Zum Stichtag 01. Oktober 2017 entsprechen die Endwerte in diesen Wertzonen den Anfangswerten. Aus diesem Grund wird auf die Ableitung der Anfangs- und Endwerte verzichtet.

Die Garagenflächen zwischen der Stadtmauer und der Mainstraße haben keine Baulandqualität, die Flächen werden nur als Garagenflächen genutzt. Der Bodenwert der Flächen beträgt rd. 1/3 der umliegenden Baulandwerte. Die Grundstücke erfahren als Garagengrundstücke auf Grund der Nutzung keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung.

Zusammenstellung der Ergebnisse der Ableitung der Endwerte in den Wertzonen

Wert- zone	Straße	Nr.	Flst.	Anfangswert pro m ²	sanierungsbed. Bodenwert- steigerung	Endwert pro m ²
2	Mainstraße	72	451	55 €	2,00 €/m ²	57 €
8	Hauptstraße	91	67	55 €	4,00 €/m ²	59 €

Wertzone 2

Typisches Grundstück/Bezugsgrundstück:	Mainstraße 72	Flst. Nr.	451
--	---------------	-----------	-----

In Relation zu der Anfangsqualität in der Wertzone 2 ist das Bezugsgrundstück in der Wertzone 2 in seiner Endwertqualität in Bezug auf den Zustand der umgebenden Bebauung und der umgebenden Freiflächen infolge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen höherwertig zu beurteilen. Nach der folgenden Multifaktorenanalyse ergibt sich für die Wertzone 2 ein Zonenendwert in Höhe von 57 €/m² und damit eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von 2,00 €/m².

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

Typisches Grundstück/Bezugsgrundstück:	Hauptstraße 91	Flst. Nr.	67
--	----------------	-----------	----

In Relation zu der Anfangsqualität in der Wertzone 8 ist das Bezugsgrundstück in der Wertzone 8 in seiner Endwertqualität in Bezug auf den Zustand der umgebenden Bebauung und der umgebenden Freiflächen infolge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen höherwertig zu beurteilen. Nach der folgenden Multifaktorenanalyse ergibt sich für die Wertzone 8 ein Zonenendwert in Höhe von 59 €/m² und damit eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von 4,00 €/m².

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	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				
							<hr/>
							10,69
Berechnung des Faktors	10,69	/	10	= Faktor	1,069		
Endwert = Anfangswert	55 € / m²	x Faktor	1,069	=	59 € / m²		

7. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

7.1 Begründung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

Wie bereits beschrieben, wurden nur in den Wertzonen 2 und 8 (unmittelbar entlang dem Main und der Uferpromenade) durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen Bodenwertsteigerungen bewirkt. In den anderen Wertzonen wurden entweder keinerlei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt oder die Sanierungsmaßnahmen waren so untergeordnet (z.B. Modernisierung eines einzelnen Gebäudes), dass davon keine Bodenwertsteigerung der umliegenden Grundstücke abgeleitet werden kann.

Für je ein typisches Grundstück in den Wertzonen 2 und 8 wurden die Anfangs- und Endwerte ermittelt. Sie sind als durchschnittliche Anfangswerte und damit als Zonenanfangswerte und durchschnittliche Endwerte und damit als Zonenwerte im Sinne von Bodenrichtwerten anzusehen. „Durchschnittlich“ bedeutet, dass die Werte für die Grundstücke mit den durchschnittlichen Eigenschaften also für einen Großteil der Grundstücke zutreffen, sofern die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen in der gesamten Wertzone gleich wirksam sind. Es handelt sich aber nicht um „Durchschnittswerte“ im Sinne von Mittelwerten, weil es kaum bessere, höherwertige Grundstücke als die Durchschnittsgrundstücke, wohl aber eine große Zahl aus verschiedenen Gründen deutlich geringerwertige Grundstücke gibt. Das sind beispielsweise

- sehr kleine oder sehr schmale Grundstücke
- Grundstücke mit einem ungünstigen Zuschnitt
- mangelhaft erschlossene Grundstücke
- stark durch Emissionen belastete Grundstücke
- mit Fahrrechten etc. belastete Grundstücke
- Hinterplätze auf sehr tiefen Flächen, abhängig von der möglichen baulichen Nutzung
- Grundstücke, deren Wert durch mangelhaften Belastbarkeit oder Altlasten gemindert wird

Bei geringeren Werten ergibt sich trotz gleicher prozentualer Wertsteigerung eine geringere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung.

Die folgende Zusammenstellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist daher nicht gleichzusetzen mit der Summe der erzielbaren Ausgleichsbeträge.

7.2 Zusammenstellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

Wert- zone	Flst. Nr.	Eigentümer Anzahl	Fläche in m²	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	Summe der Wert- steigerungen in €
2	635	1	1.120		
	125/2	1	41		
	542	1	173		
	541	Stadt			
	540	Stadt			
	539	3	11		
	538	1	13		
	537	Stadt			
	536	Stadt			
	534	1	189		
	534/1	1	43		
	522	1	457		
	520	2	133		
	519	1	432		
	518/2	1	56		
	518/3	1	26		
	518/4	1	32		
	518/5	2	37		
	518/1	3	53		
	510	1	60		
	509	1	499		
	501	Stadt			
	412/1	2	200		
	412	2	108		
	411	Stadt			
	419	3	32		
	418	4	130		
	420	1	26		
	421	1	6		
	422/1	1	6		
	422	3	7		
	434	1	20		
	433	1	15		
	436	1	32		
	437	1	7		
	432	1	36		
	439	1	7		
	440	1	33		
	449	2	13		
	448	2	16		
	447	2	10		
	451	1	75		
			<hr/> 4.154	Übertrag	

Wert- zone	Flst. Nr.	Eigentümer Anzahl	Fläche in m ²	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	Summe der Wert- steigerungen in €
			4.154	Übertrag	
2	464	4	271		
	453	Stadt	5		
	467	1	19		
	470	1	119		
	472	1	424		
			4.992	2,00 €/m ²	9.984 €
8	482	Stadt			
	492	1	113		
	490	1	80		
	489	1	109		
	12	1	81		
	16	1	75		
	21	2	87		
	25	1	88		
	28	2	227		
	29	1	17		
	32	3	107		
	39/1	1 / Stadt	2		
	39	3 / Stadt	101		
	4275	Stadt	24	(ca. 24 m ²)	
	4274	Stadt	24	(ca. 24 m ²)	
	4273	Stadt	24	(ca. 24 m ²)	
	60	1	210	(Teilfläche ca. 210 m ²)	
	62	1	90	(Teilfläche ca. 90 m ²)	
	63	1	50	(Teilfläche ca. 50 m ²)	
	64	1	65	(Teilfläche ca. 65 m ²)	
	66	2	72	(Teilfläche ca. 72 m ²)	
	67	3	95	(Teilfläche ca. 95 m ²)	
	68	2	50	(Teilfläche ca. 50 m ²)	
	69	1	50	(Teilfläche ca. 50 m ²)	
	75	2	130		
	86	4	212		
	99/1	Stadt			
	102	Stadt			
	110	3	29		
	111	1	93		
	115	2	40	(Teilfläche ca. 40 m ²)	
	116	5	50	(Teilfläche ca. 50 m ²)	
	118	2	60	(Teilfläche ca. 60 m ²)	
	119	1	60	(Teilfläche ca. 60 m ²)	
	121	2	55	(Teilfläche ca. 55 m ²)	
			2.570	4,00 €/m ²	10.280 €
Summe Wertzone 2 und 8:					20.264 €

Zusammenstellung der Wertzonen

In den Wertzonen 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 9 wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt die einen erkennbaren Einfluss auf den Bodenwert haben. In der Summe ist in diesen Wertzonen keine Bodenwertsteigerung erkennbar. Zum Stichtag 01. Oktober 2017 entsprechen die Endwerte in diesen Wertzonen den Anfangswerten. Aus diesem Grund wurde in diesen Wertzonen auf die Ableitung der Anfangs- und Endwerte verzichtet.

	Anfangswert pro m²	sanierungsbed. Bodenwert- steigerung	Endwert pro m²	Summe der sanierungsbed. Wertsteigerung
Wertzone 1	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Wertzone 2	55 €	2,00 €/m²	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 €/m²	59 €	10.280 €
Wertzone 9	Keine Bewertung, Anfangswert entspricht dem Endwert.			0 €
Gesamtsumme:				20.264 €

Die Summe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung (vor dem Abzug eventueller Abschläge) beträgt unter der Voraussetzung der Altlastenfreiheit der Flächen € 20.264.

Stuttgart, den 20.11.2017

Dipl.-Ing. Markus Laiblin