

Gutachten

über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte
im Sanierungsgebiet „An der B 3“
in Bad Krozingen



September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Gegenstand und Inhalt des Gutachtens	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Wertermittlungstichtag 01.06.2022	3
1.5	Qualitätsstichtage und Grundstückszustand	3
2	Beschreibung	4
2.1	Die Stadt Bad Krozingen.....	4
2.2	Das Sanierungsgebiet „An der B 3“	5
2.3	Planungsrecht.....	16
3	Vorbereitung der Wertermittlung	22
3.1	Erläuterung zu den Grundlagen	22
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	25
4	Durchführung der Wertermittlung	32
4.1	Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen	32
4.2	Vergleichsmaterialien.....	34
4.3	Bereiche ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	36
4.4	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....	41
5	Ergebnis	60
6	Anlagen.....	62
6.1	Verwendete Unterlagen	62
6.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	63

Titelbild: Blick von der Basler Straße, Blick Richtung Norden mit der Kirche

1 Vorbemerkung

1.1 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung des Gutachtens wurde der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH schriftlich am 29.11.2021 von Herrn Jochen Amma, Dezernat III der Stadtverwaltung Bad Krozingen, erteilt.

1.2 Gegenstand und Inhalt des Gutachtens

Gegenstand dieses Gutachtens ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „An der B 3“ in Bad Krozingen. Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und damit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung im Sinne des § 154 Abs. 1 und 2 BauGB.

In diesem Gutachten werden die örtlichen Gegebenheiten beschrieben, die Wertermittlungsgrundlagen und -verfahren erläutert sowie die Berechnungen und das Ergebnis dargestellt. Im Anhang befinden sich Hinweise auf die verwendeten Unterlagen, Rechtsvorschriften und Fachliteratur.

1.3 Ortsbesichtigung

Das Sanierungsgebiet wurde von unserer Mitarbeiterin Frau Gabriele Koch am 10.05.2022 zusammen mit Herrn Amma und Frau Simon, Stadtverwaltung Bad Krozingen, sowie Herrn Ballstaedt, Kommunalkonzept GmbH, ausführlich besichtigt und fotografisch dokumentiert. Die im Gutachten enthaltenen Fotos wurden bei dieser Gelegenheit aufgenommen.

Frau Koch ist von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte (ö. b. u .v.) Sachverständige für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

1.4 Wertermittlungstichtag 01.06.2022

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der Werte bezieht. Maßgebend sind die allgemeinen Wertverhältnisse, wie sie an diesem Tag auf dem Immobilienmarkt bestehen (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021). Die Anfangs- und Endwerte sind nach § 40 Abs. 4 ImmoWertV 2021 auf einen gemeinsamen Wertermittlungstichtag zu beziehen. In diesem Gutachten wird der 01.06.2022 als Wertermittlungstichtag gewählt.

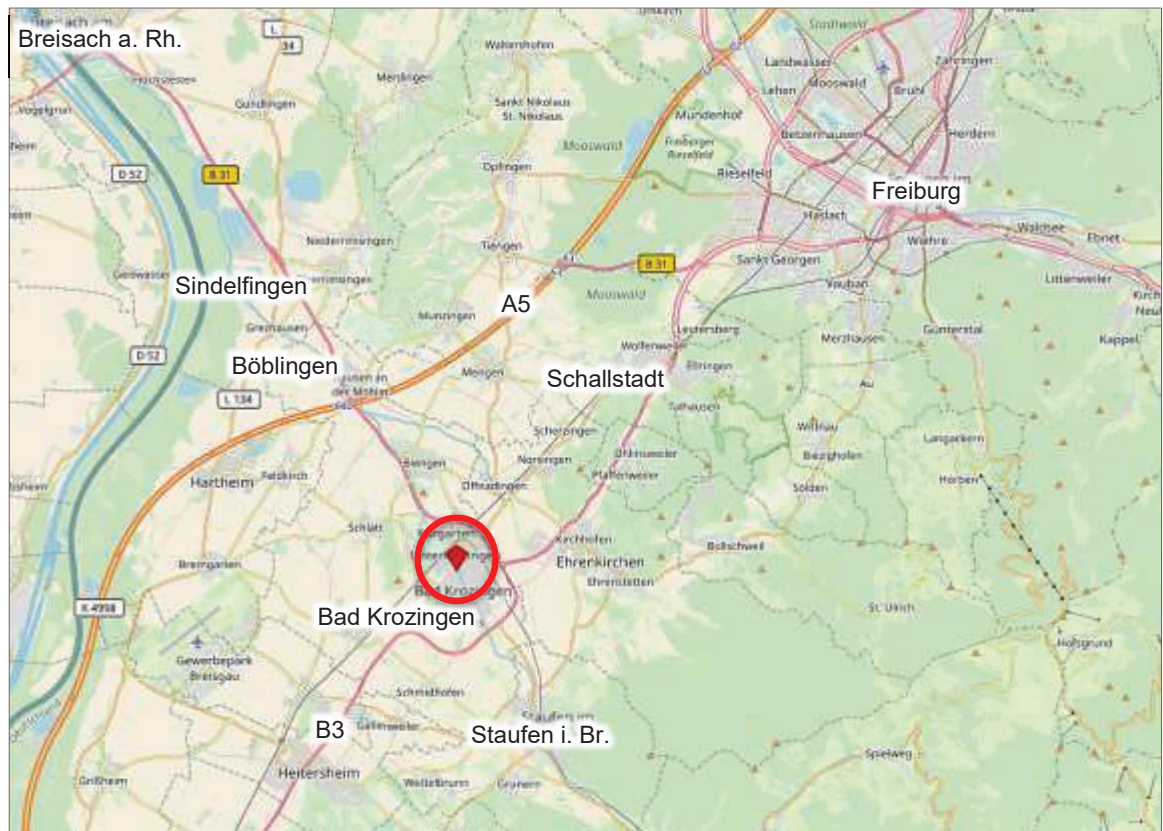
1.5 Qualitätsstichtage und Grundstückszustand

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (Qualität) bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021). Für die Bestimmung der Zustands- oder Qualitätsmerkmale von Anfangs- und Endwerten bedarf es jedoch keiner bestimmten Stichtage.

Der Anfangswert ist auf den Zustand des Sanierungsgebiets ohne Aussicht auf Sanierung zu beziehen. Dafür wird in der Regel die Zeit vor der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen angenommen, es sei denn, dass die bevorstehende Sanierung doch schon früher nachweislich am Immobilienmarkt wirksam war. Der Endwert ist auf den Zustand zu beziehen, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Dabei sind alle Sanierungsmaßnahmen und sanierungsbedingten Veränderungen zu berücksichtigen, die bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung realisiert werden.

2 Beschreibung

2.1 Die Stadt Bad Krozingen



OpenStreetMap, ohne Maßstabsangabe, siehe Nr. 6.1.2

Die Stadt Bad Krozingen hat mit ihren Teilorten rund 21.000 Einwohner¹, davon im Kernort Bad Krozingen knapp 15.000 Einwohner. Während der Gemeindereform kamen zur Kernstadt vier Stadtteile hinzu. Die Stadt liegt im westlichen Bereich des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald, im südlichen Breisgau, östlich des Rheins. Die Entfernung zum nordöstlich liegenden Freiburg beträgt rund 15 km und zum dem südlich liegenden Basel (Schweiz) rund 45 km. Die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung.

Bedingt durch die 1911 entdeckte Thermalquelle wurde Bad Krozingen zunächst ein klassischer Kurort, der sich mittlerweile zu einem Standort mit Akutmedizin, Rehabilitation und Gesundheitsvorsorge (Schwerpunkt Herzmedizin) entwickelt hat. Das Herzzentrum Bad Krozingen ist der größte Arbeitgeber der Stadt. Die Vita Classica Therme mit warmem Heilwasser und ein Freizeitbad stellen überörtliche Anziehungspunkte für Besucher dar.

Die Infrastruktur ist sehr gut, am südwestlichen Randgebiet liegt das Schulzentrum mit Gymnasium und Realschule.

Durch die Stadt führte bis 2009 die Bundesstraße 3 als Ortsdurchfahrt auch durch den Bereich des Sanierungsgebiets, seither verläuft diese überörtliche Verbindung östlich um Bad Krozingen als Umgehungsstraße herum. Im nordwestlichen Stadtgebiet liegt in 5 km Entfernung vom Stadtzentrum die Anschlussstelle „Bad Krozingen“ der Autobahn 5 (Karlsruhe – Basel). Die Stadt liegt an der Rheintalbahn der Deutschen Bundesbahn, mit

¹ www.statistik.baden-wuerttemberg.de, Bevölkerung im Überblick, Stand 3/2021

einem Bahnhof als Haltepunkt für Regionalzüge (Offenburg – Basel). Regionalbusse binden Bad Krozingen zusätzlich an das ÖPNV-Netz an. Zusätzlich bedient ein Bürgerbus (Motto: „Bürger fahren für Bürger“) drei innerörtliche Linien.

2.2 Das Sanierungsgebiet „An der B 3“

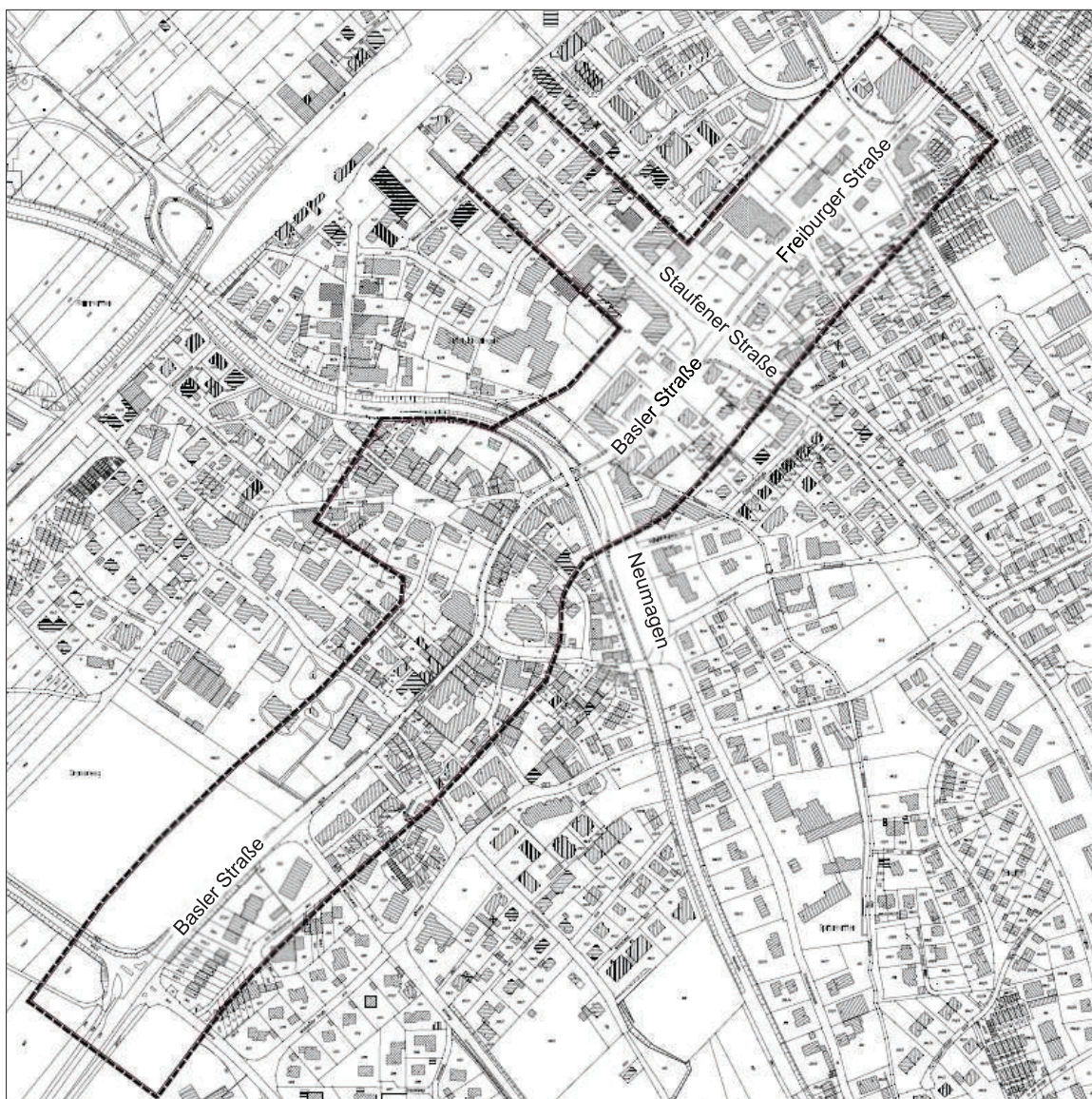


OpenStreetMap, ohne Maßstabsangabe, rot markiert Sanierungsgebiet „An der B 3“, siehe Nr. 6.1.2

Das Sanierungsgebiet „An der B 3“ (siehe rote Umrandung) umfasst im Nordosten den Bereich des Bachs Neumagen, südwestlich davon das historische Zentrum um Rathaus und Kirche, entlang der Basler Straße die beidseitige Bebauung bis zum Malteserweg, die Parkplatzfläche südlich des Schloßparks, südwestlich weiter die Straßenfläche der Basler Straße und am südwestlichen Ende die Fläche eines Skater-Parks südwestlich des Schulzentrums.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Bad Krozingen vom 17.05.2010, mit öffentlicher Bekanntmachung am 23.06.2010, wurden Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB im Untersuchungsgebiet „An der B 3“ durchgeführt; Abgrenzung siehe folgende Seite.

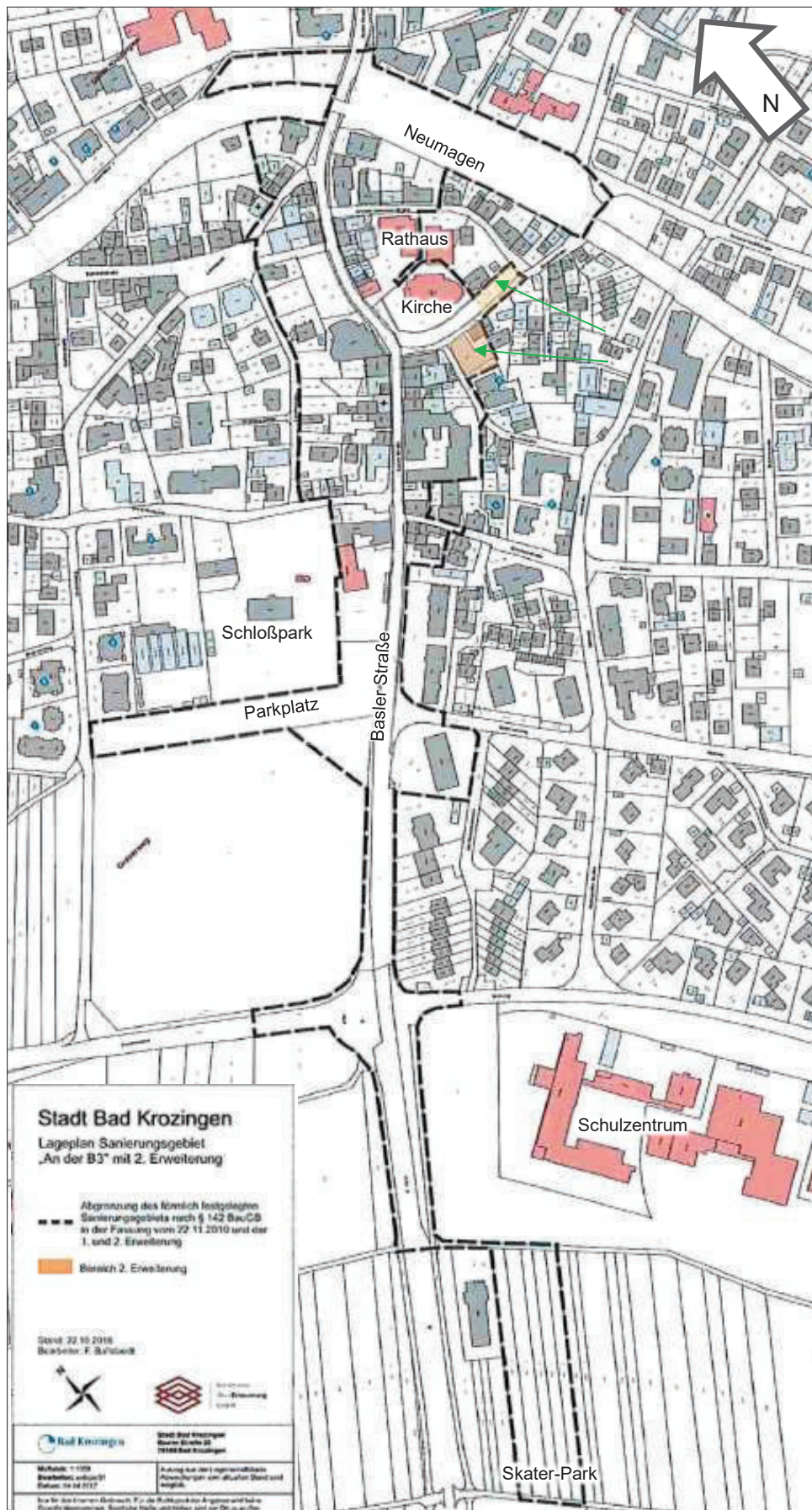
Das Untersuchungsgebiet umfasste den Verlauf der ehemaligen Bundesstraße 3 innerhalb des Stadtkerns – im südwestlichen und mittleren Bereich als Basler Straße, im nordöstlichen Bereich als Freiburger Straße. Für den nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, nordöstlich des Bachs Neumagen, wird die Sanierung in einer separaten Maßnahme durchgeführt, für die im September 2017 die Satzung beschlossen wurde (nicht Gegenstand dieser Wertermittlung).



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, siehe Nr. 6.1.3

Für den südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets bis einschließlich des Bachs Neumagen wird die Sanierung im Sanierungsgebiet „An der B 3“ umgesetzt. In seiner Sitzung am 22.11.2010 beschloss der Gemeinderat die Satzung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „An der B 3“, öffentlich bekanntgemacht am 01.12.2010. Eine 1. Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgte mit Beschluss vom 29.05.2017 um die Grundstücke der Kirche und der Grundstücke mit dem Skater-Park im Südwesten. Dieser Beschluss wurde am 07.06.2017 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Gemeinderats am 22.10.2018 wurde der Beschluss über die 2. Erweiterung um zwei Grundstücke im Bereich der Kirche (siehe gelbliche Markierung und grüne Pfeile im Plan auf der folgenden Seite). Die Satzung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.10.2018 rechtskräftig.



Lageplan zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „An der B 3“, mit Erweiterung, siehe Nr. 6.1.7

2.2.1 Mängel und Missstände

Im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Mängel und Missstände beschrieben, die durch die Sanierungsmaßnahmen gemildert oder beseitigt werden sollen. Dieser Zustand des Sanierungsgebiets „An der B 3“ ist maßgeblich für die Anfangswertermittlung.

Nachfolgend werden die Mängel und Missstände in Stichworten entsprechend dem Bericht über den Stand der Sanierung im Ergebnisbericht vom Juli 2012 (Pkt. 6.1.3) aufgeführt:

- Bisher starke Belastung der Basler Straße als Ortsdurchfahrt und partiell als Einkaufsstraße, sehr stark geprägt durch Kfz-Verkehr, dadurch Konflikte mit den genannten Funktionsbereichen
- Auch nach Fertigstellung der Umgehung Verkehrsbelastung der Basler Straße vorhanden durch starke Bedeutung als innerörtliche Erschließung und „Abkürzung“ gegenüber der längeren Umgehungsstrecke
- Südlicher Stadteingang bei Thermenallee/Südring: überdimensionierter Ausbau, dadurch überhöhte Geschwindigkeiten und Stadteingang mit räumlichen Mängeln
- Missstände bei der Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf Straßenraumgestaltung, Gehwege, Aufenthaltsqualität, Bedeutungsverlust der Geschäfte
- Missstände im strukturellen Bereich in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die bauliche Beschaffenheit der Gebäude.

Zu den im Sanierungsgebiet „An der B 3“ liegenden Untersuchungsbereichen 4, 5 und 6 sind im einzelnen folgende Mängel im Mängelplan (siehe folgende Seite, Abgrenzung des Sanierungsgebiets rot markiert) aufgeführt:

Untersuchungsbereich 4, Basler Straße von Schwarzwaldstraße bis Grabenstraße

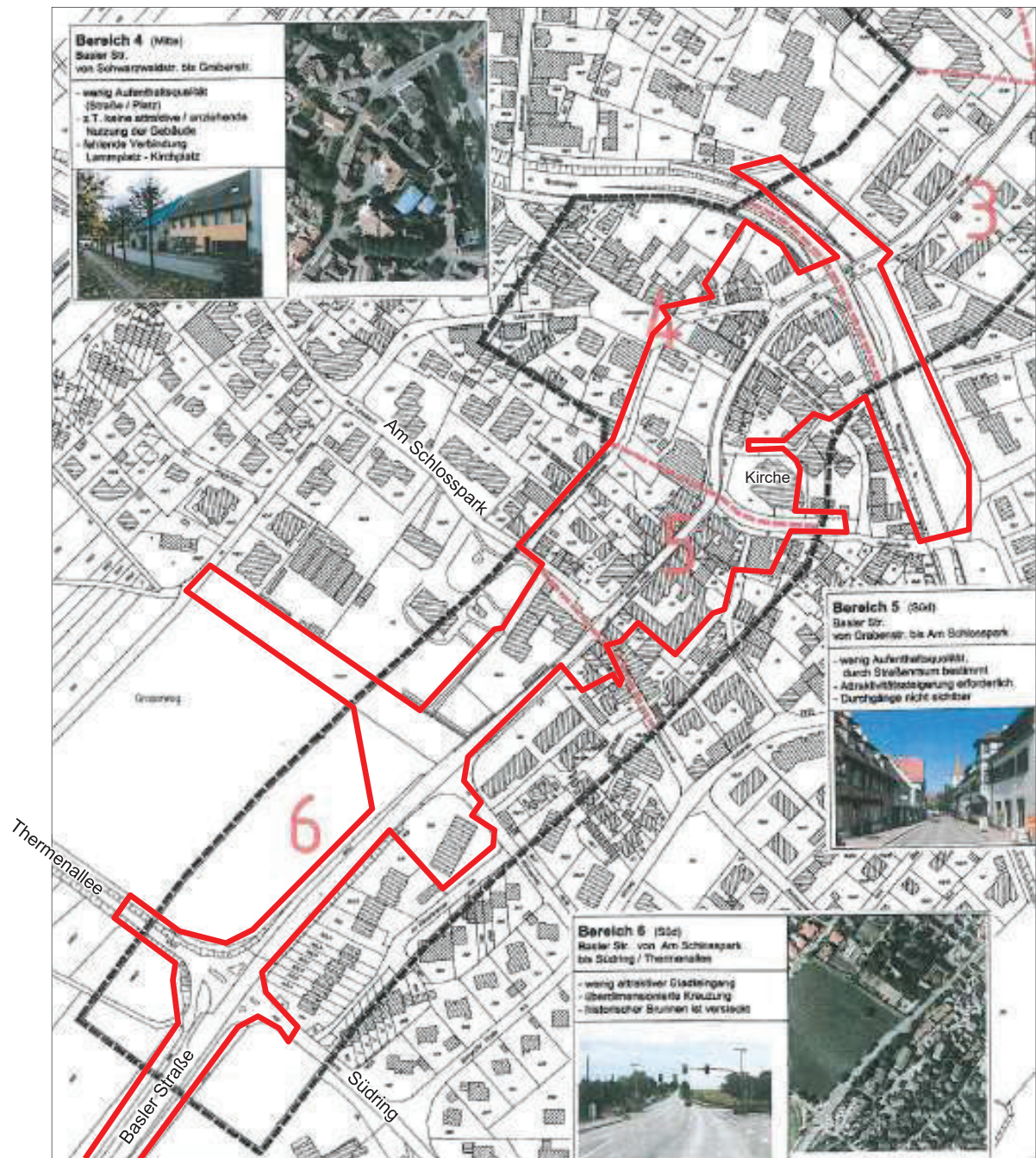
- Wenig Aufenthaltsqualität (Straße, Platz)
- Z. T. keine attraktive / anziehende Nutzung der Gebäude
- Fehlende Verbindung Lammplatz – Kirchplatz

Untersuchungsbereich 5, Basler Straße von Grabenstraße bis Am Schlosspark

- Wenig Aufenthaltsqualität, durch Straßenraum bestimmt
- Attraktivitätssteigerung erforderlich
- Durchgänge nicht sichtbar

Untersuchungsbereich 6, Basler Straße von Am Schlosspark bis Südring /Thermenallee

- Wenig attraktiver Stadteingang
- Überdimensionierte Kreuzung
- Historischer Brunnen ist versteckt



Vorbereitende Untersuchungen, „Mängelplan“, KommunalKonzept, siehe Nr. 6.1.4

2.2.2 Sanierungsziele und städtebauliche Maßnahmen

Als allgemeine Sanierungsziele wurden im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen formuliert:

Verkehr

- Durch den Wegfall der B 3 als stark belastete Durchfahrtsstraße besteht die Möglichkeit, die Aufenthaltsqualität und Attraktivität durch den Rückbau der B 3 zu verbessern, u. a. durch Geschwindigkeitsbeschränkungen und verkehrsberuhigten Ausbau
- Herstellung „Schlossplatz“
- Umgestaltung des südlichen Einfahrtsbereichs mit Kreisverkehr Basler Straße / Thermenallee / Südring und Umgestaltung der Basler Straße von Südring bis Malteserstraße mit beidseitigen Stellplätzen zur Querschnittsverringerung
- Errichtung „Parkplatz an der Schlossmauer“ für 110 Kfz, dadurch weniger Verkehr im Stadtkern

Modernisierungsmaßnahmen

- Verbesserung des Zustands der Wohn- und Geschäftsgebäude im angrenzenden Umfeld
- Fertigstellung der Sanierung des Rathauses, Erweiterung des Rathauses
- Modernisierung Bücherei
- Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden, möglichst mit energetischer Sanierung

Sicherung der Infrastruktur

- Sicherung der gewerblichen Infrastruktur

Zu den im Sanierungsgebiet „An der B 3“ liegenden Untersuchungsbereichen 4, 5 und 6 sind im einzelnen folgende Maßnahmen (siehe folgende Seite, Abgrenzung des Sanierungsgebiets rot markiert) aufgeführt:

Untersuchungsbereich 4, Basler Straße von Schwarzwaldstraße bis Grabenstraße

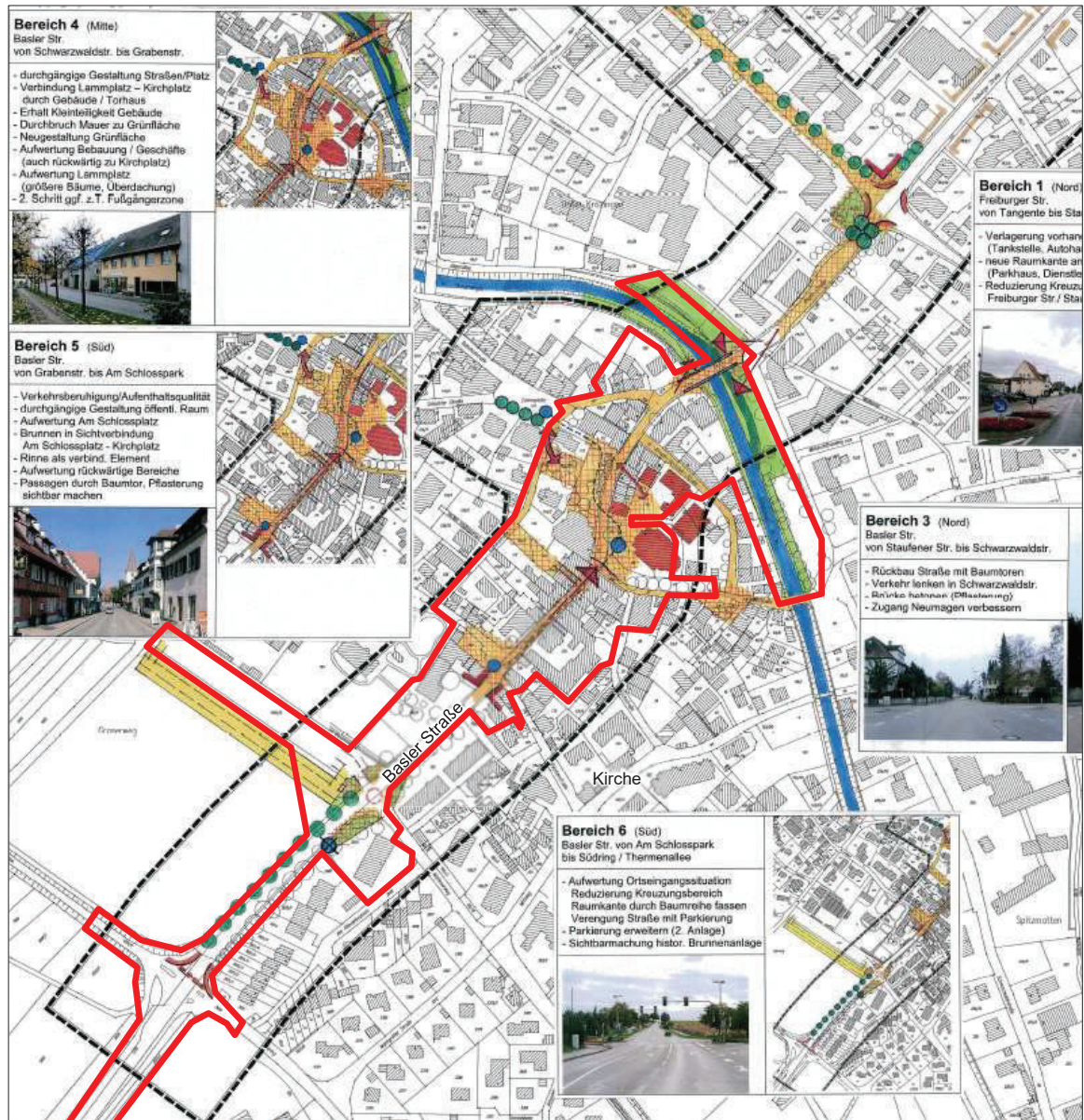
- Durchgängige Gestaltung Straßen/Platz
- Verbindung Lammplatz – Kirchplatz durch Gebäude / Torhaus
- Erhalt Kleinteiligkeit Gebäude
- Durchbruch Mauer zu Grünfläche
- Neugestaltung Grünfläche
- Aufwertung Bebauung / Geschäfte (auch rückwärtig zu Kirchplatz)
- Aufwertung Lammplatz (größere Bäume, Überdachung)
- 2. Schritt ggf. z. T. Fußgängerzone

Untersuchungsbereich 5, Basler Straße von Grabenstraße bis Am Schlosspark

- Verkehrsberuhigung/Aufenthaltsqualität
- Durchgängige Gestaltung öffentlicher Raum
- Aufwertung Am Schlossplatz
- Rinne als verbindendes Element
- Aufwertung rückwärtige Bereiche
- Passagen durch Baumtor, Pflasterung sichtbar machen

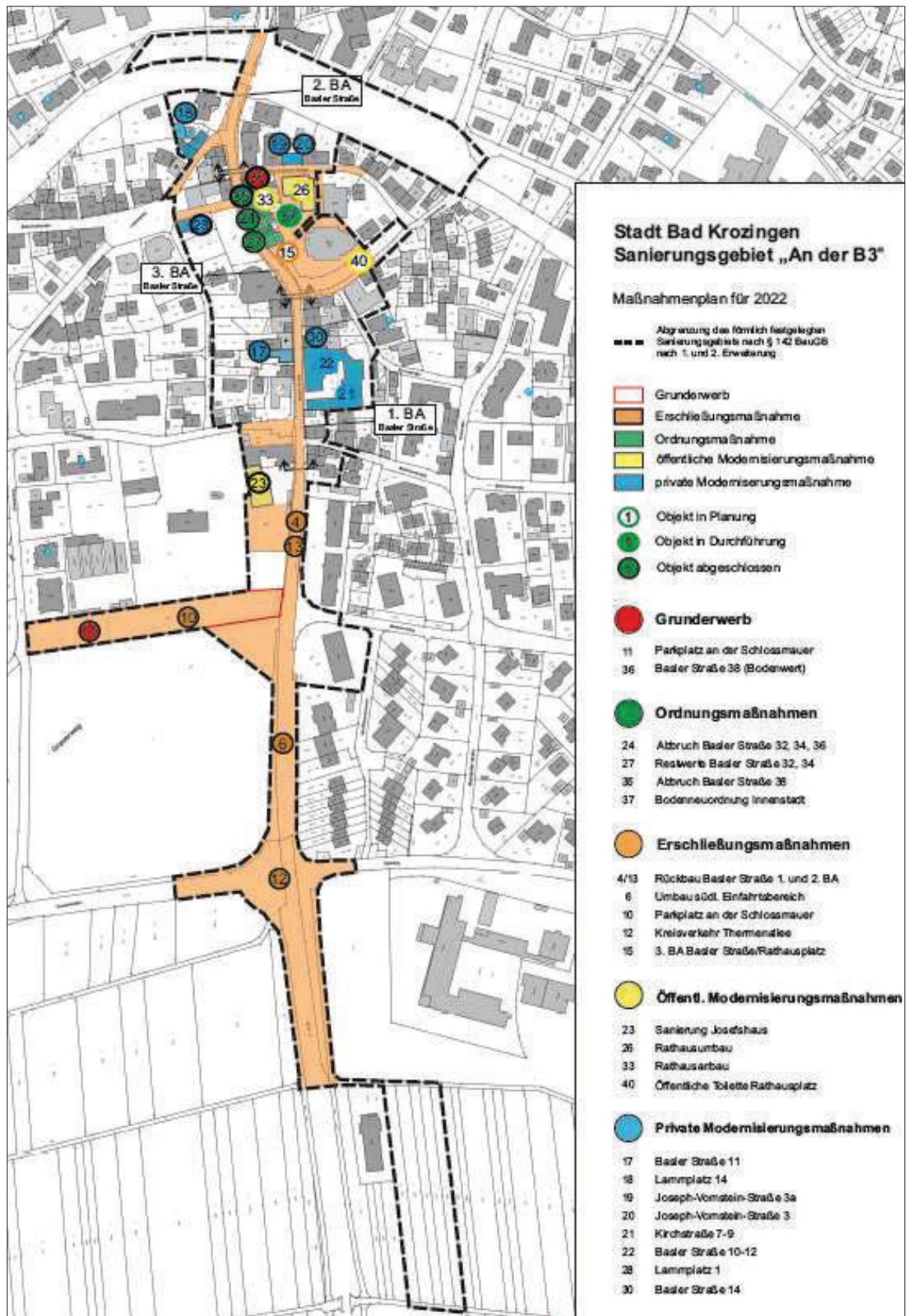
Untersuchungsbereich 6, Basler Straße von Am Schlosspark bis Südring /Thermenallee

- Aufwertung Ortseingangssituation
- Reduzierung Kreuzungsbereich
- Raumkante durch Baumreihe fassen
- Verengung Straße mit Parkierung
- Parkierung erweitern (2. Anlage)
- Sichtbarmachung historischer Brunnenanlage



Vorbereitende Untersuchungen, Plan „Maßnahmen“, KommunalKonzept, siehe Nr. 6.1.4

2.2.3 Tatsächlich durchgeführte Maßnahmen



Auszug aus dem Maßnahmenplan für 2022, siehe Nr. 6.1.9

Folgende Maßnahmen (Nummerierung entsprechend Planeinträgen im Maßnahmenplan auf der vorhergehenden Seite) wurden bereits durchgeführt und sind abgeschlossen:

Grunderwerb

- 11 Parkplatz an der Schloßmauer
- 36 Basler Str. 36 (Bodenwert, für Neubau Rathaus)

Ordnungsmaßnahmen

- 24 Abbruch Basler Str. 32, 34, 36
- 27 Restwertentschädigung für Basler Str. 32, 34
- 35 Abbruch Basler Str. 38

Erschließungsmaßnahmen

- 4 Rückbau Basler Str. 1. BA (zwischen Stadtkern und südlichem Eingang)
- 13 Rückbau Basler Str. 2. BA (zwischen Stadtkern und südlichem Eingang)
- 6 Umbau südlicher Einfahrtsbereich
- 10 Parkplatz an der Schlossmauer
- 12 Kreisverkehr Thermenallee

Öffentliche Modernisierungsmaßnahmen

- 23 Sanierung Josefshaus

Private Modernisierungsmaßnahmen

- 17 Basler Str. 11
- 18 Lamplatz 14
- 19 Joseph-Vormstein-Str. 3a
- 20 Joseph-Vormstein-Str. 3
- 28 Lamplatz 1
- 30 Basler Str. 14

Folgende Maßnahmen sind in der Durchführung:

Ordnungsmaßnahmen

- 37 Bodenordnung Innenstadt

Erschließungsmaßnahmen

- 15 Rückbau Basler Str. 3. BA (Basler Straße im Stadtkern, Rathausplatz)

Öffentliche Modernisierungsmaßnahmen

- 26 Umbau Rathaus Basler Str. 30/Modernisierung Scheelhaus
- 33 Neubau Rathausanbau (im Bereich Basler Str. 38)
- 40 Öffentliche Toilette Rathausplatz

Private Modernisierungsmaßnahmen

- 21 Kirchstr. 7 – 9 (Litschgihaus, Denkmalschutz)
- 22 Basler Str. 10 – 12 (Litschgihaus, Denkmalschutz)

Da die Verlegung der Bundesstraße 3 vor Beginn der Sanierungsmaßnahme erfolgte, ist die Reduzierung der Verkehrsstärke durch die geänderte Trassenführung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht zu berücksichtigen.

Zu Pkt. 15, Rückbau der Basler Straße in der Stadtmitte, Rathausplatz

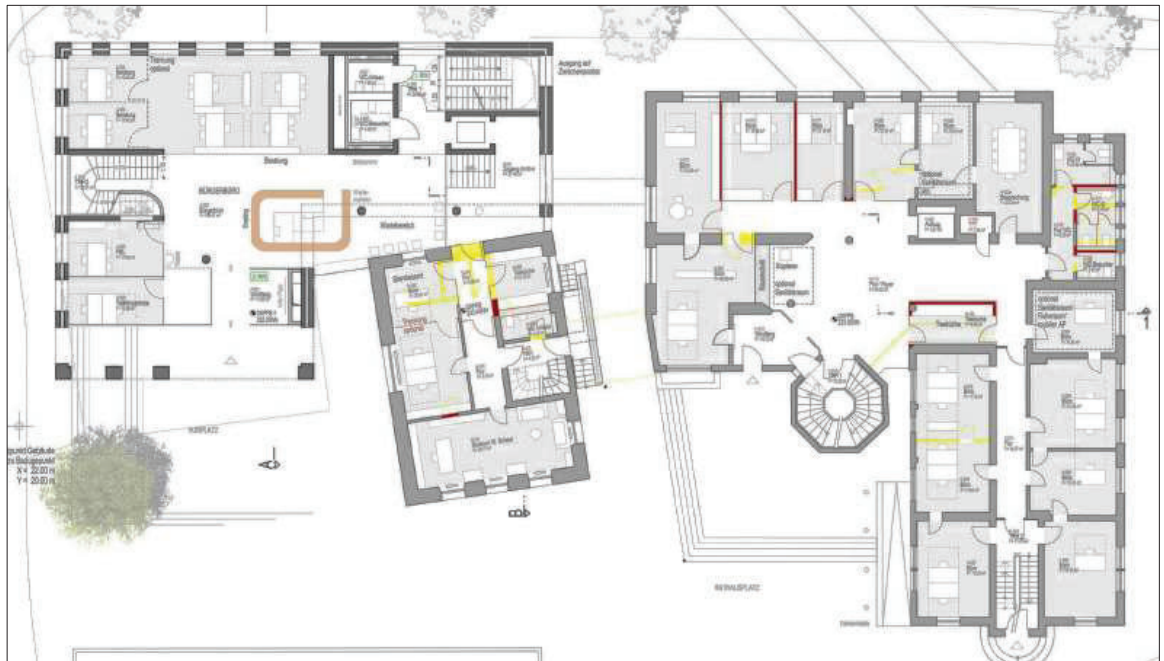


Ausführungsplanung der Freianlagen, siehe Nr. 6.1.10.5

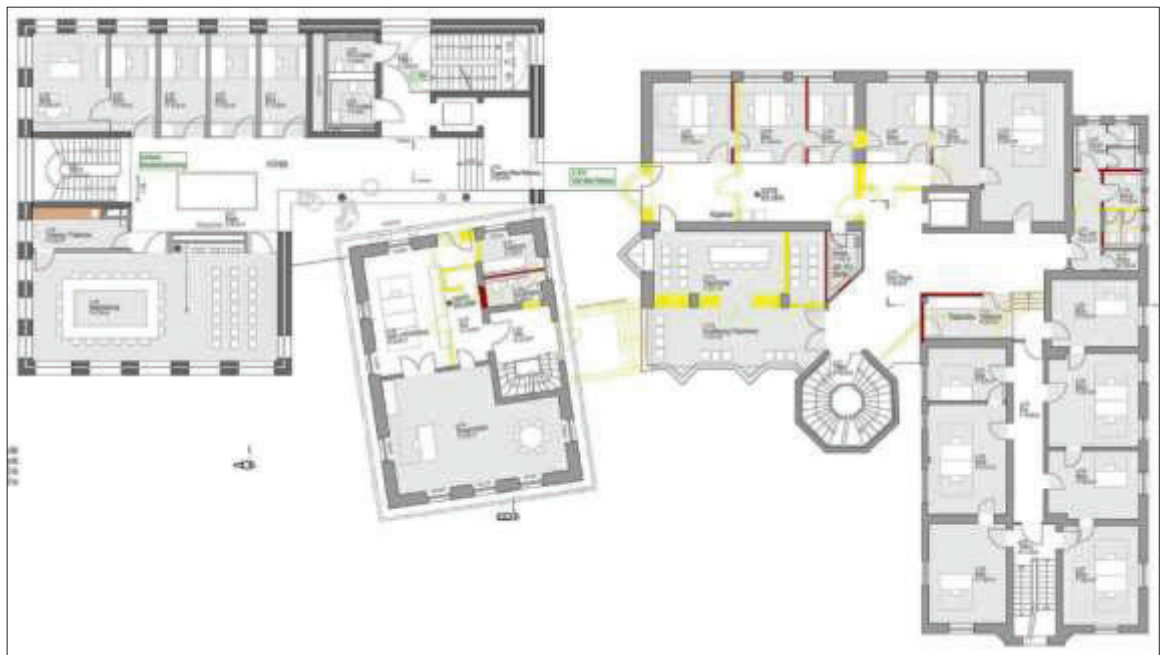
Zu Nr. 26 Rathausumbau und Nr. 33 Rathausanbau, Sanierung Walter-Scheel-Haus



Planung Rathausanbau und Sanierung Walter-Scheel-Haus, Ansicht Süd-West, siehe Nr. 6.1.10.6



Planung Rathausanbau und Sanierung Walter-Scheel-Haus, Erdgeschoss, siehe Nr. 6.1.10.6



Planung Rathausanbau und Sanierung Walter-Scheel-Haus, 1. Obergeschoss, siehe Nr. 6.1.10.6

2.3 Planungsrecht

2.3.1 Bebauungsplan „Großer Hofacker Erweiterung incl. 1. und 4. Änderung“

Ein kleiner Teil im Südosten des Sanierungsgebiets (siehe blauer Kreis) liegt im Bereich des Bebauungsplans „Großer Hofacker Erweiterung incl. 1. und 4. Änderung“, in Kraft getreten am 20.10.1970.



Bebauungsplan „Großer Hofacker Erweiterung 1. und 4. Änderung“, siehe Nr. 6.1.17

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet (rot umrandet) fest:

- Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ 0,2 (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ 0,6 (§ 20 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Geschosszahl Z = III (zwingend)
- Baufenster im Bereich des Bestandsgebäudes.

2.3.2 Bebauungsplan „St. Josefshaus“

Ein Teil im mittleren Bereich des Sanierungsgebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „St. Josefshaus“, in Kraft getreten am 24.11.1988.

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet (rot umrandeter Bereich) fest:

- Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)

Südlicher Teilbereich 1 (Liegehalle)

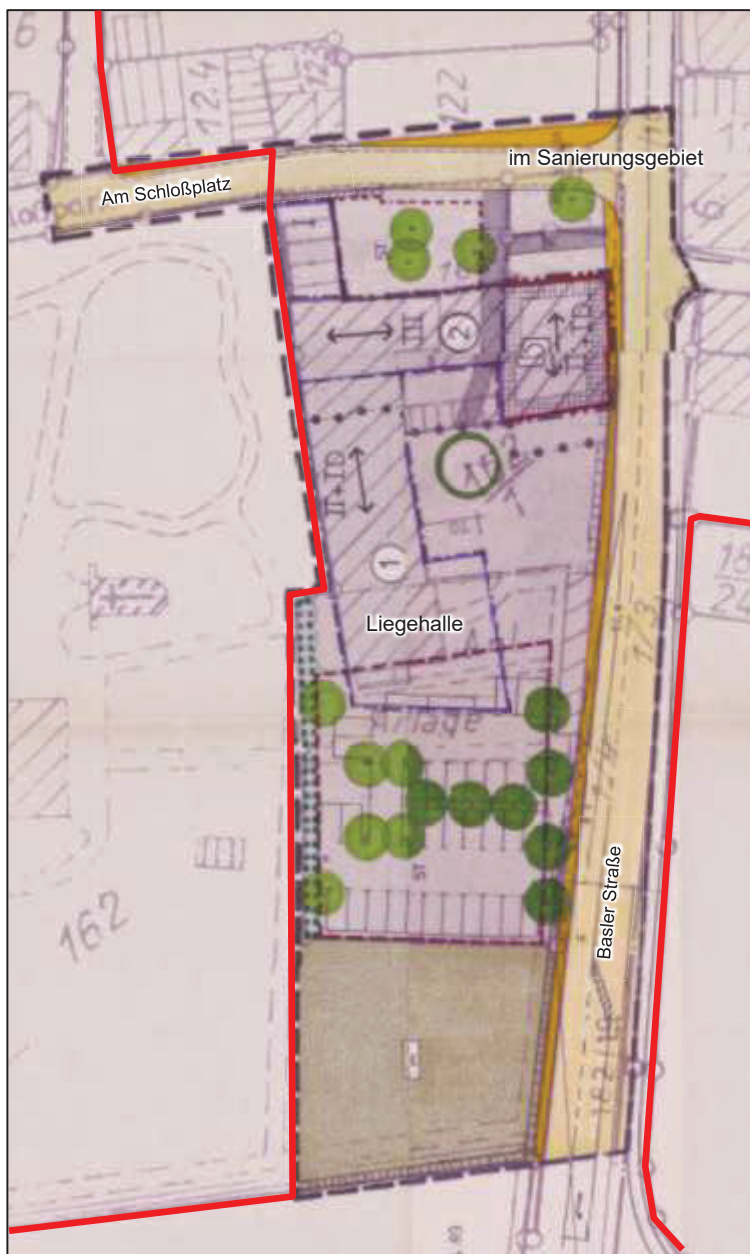
- Grundflächenzahl GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ 0,6 (§ 20 BauNVO)
- Geschosszahl Z = II + ID (Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich)
- Abweichende Bauweise als Grenzbauweise innerhalb der überbaubaren Flächen

Nördlicher Teilbereich 2 (St. Josefshaus)

- Grundflächenzahl GRZ 0,5 (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ 1,3 (§ 20 BauNVO)
- Geschosszahl Z = II + ID (Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich) für östlichen Teil, Z = III für westlichen Teil
- Abweichende Bauweise als Grenzbauweise innerhalb der überbaubaren Flächen

Der Bereich südlich der Gebäude ist als Parkplatz mit Stellplätzen festgesetzt, der südliche Teil als private Grünfläche.

In einer 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Josefshaus“ wurde festgesetzt, dass die Stellplatzzufahrt um 17 m nach Süden zu verschieben ist, um den Lärmschutz für den Südflügel des St. Josefshaus zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang war es erforderlich, die zunächst vorgesehene Linksabbiegespur von der Basler Straße nicht umzusetzen.



Bebauungsplan „St. Josefshaus“, siehe Nr. 6.1.21

2.3.3 Bebauungsplan „Bad Krozingen Süd“



Bebauungsplan „Bad Krozingen Süd“, siehe Nr. 6.1.13

Ein kleiner Teil im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bad Krozingen Süd“, in Kraft getreten am 14.09.1995. Darin ist für die Bereiche innerhalb des Sanierungsgebiets festgesetzt:

- Im Bereich der Basler Straße: öffentliche Verkehrsfläche
- Im Bereich südlich des Schwimmbadwegs: im Norden öffentliche Grünfläche („Grünverbinding“), südlich davon öffentliche Grünfläche als sportliche Anlagen einschließlich dazugehörenden Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan „Bad Krozingen Süd“ wurde mit einer 1., einer 2. und einer 3. Änderung geändert. Alle drei Änderungen betreffen Bereiche außerhalb des Sanierungsgebiets, daher werden sie hier nicht aufgeführt.

2.3.4 Bebauungsplan „Parkplatz am Schloss“

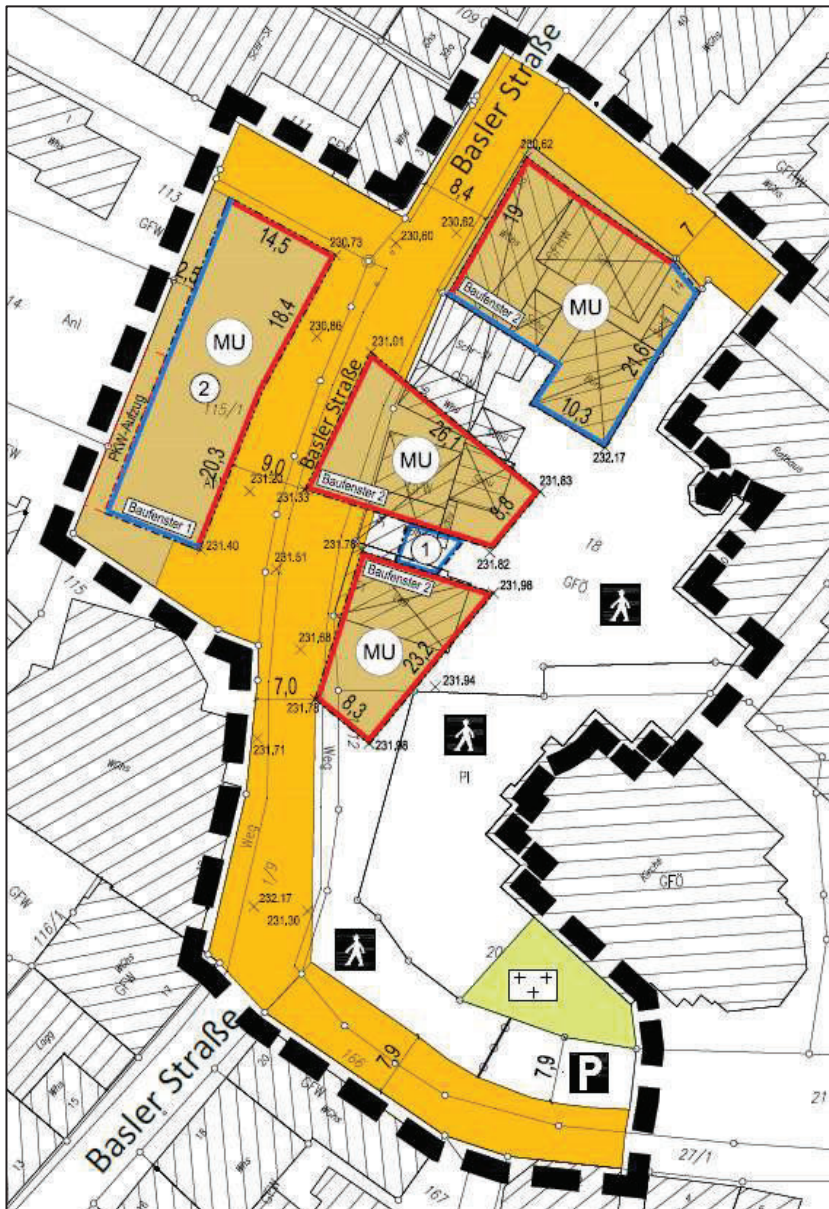


Bebauungsplan „Parkplatz am Schloss“, siehe Nr. 6.1.20

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkplatz am Schloss“, in Kraft getreten am 23.11.2011, liegt vollständig im Sanierungsgebiet. Darin ist festgesetzt:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz
- Fußwegverbindung im Nordwesten zum Graserweg, Zufahrt von der Basler Straße im Südosten
- Entlang des Parkplatzes öffentliche Grünfläche, im Nordosten mit einer Versickerungsmulde
- Baumstandorte zwischen den Stellplätzen.

2.3.5 Bebauungsplan „Innenstadt“



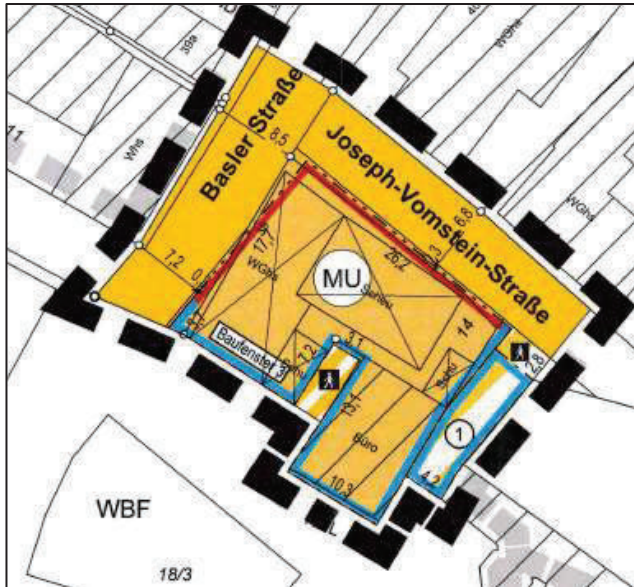
Bebauungsplan „Innenstadt“, siehe Nr. 6.1.18

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt“, in Kraft getreten am 08.02.2019, liegt vollständig im Sanierungsgebiet. Darin ist festgesetzt:

- Urbanes Gebiet (MU § 6a BauNVO)
- Baulinien für das mittlere und südliche Baufenster
- Baulinien entlang der Straßenkanten, ansonsten Baugrenzen für das westliche und das nördliche Baufenster
- Grundflächenzahl GRZ 1,0 (§ 19 BauNVO)
- Geschosszahl Z = III (§ 20 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Basler Straße, der Joseph-Vomstein-Straße und der Grabenstraße
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche südlich der Kirche an der Grabenstraße bzw. als Fußgängerbereich zwischen den Baufenstern und Rathaus bzw. der Kirche
- Sattel- oder Walmdach

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan „Innenstadt“ sollen in den Gebäuden gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen angesiedelt werden, darüber Wohnungen, um sowohl den Wohnstandort als auch den gewerblichen Standort des Stadtkerns zu stärken.

2.3.6 Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Innenstadt“



Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Innenstadt“, siehe Nr. 6.1.19

Für den Bereich des nördlichen Baufensters im Bebauungsplangebiet „Innenstadt“ wurde eine 1. Änderung am 05.11.2021 rechtskräftig, mit folgenden abweichenden Festsetzungen:

- Geringfügig veränderter Verlauf der Baugrenzen und Baulinien
- Geschossflächenzahl GFZ 4,0 (§ 20 BauNVO)
- Geschosszahl Z = IV (§ 20 BauNVO)
- Mansard- und Walmdach

Abweichend vom Bebauungsplan „Innenstadt“ ist für das Baufenster der Neubau der Erweiterung des Rathauses anstatt eines Wohn- und Geschäftshauses geplant, da das bisherige Rathaus bezüglich der Kapazität nicht ausreicht und um ausgelagerte Ämter wieder räumlich mit dem bestehenden Rathaus zusammen zu führen.

2.3.7 Übrige Bereiche des Sanierungsgebiets

Die übrigen Teile des Sanierungsgebiets liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das bedeutet, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen ist: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

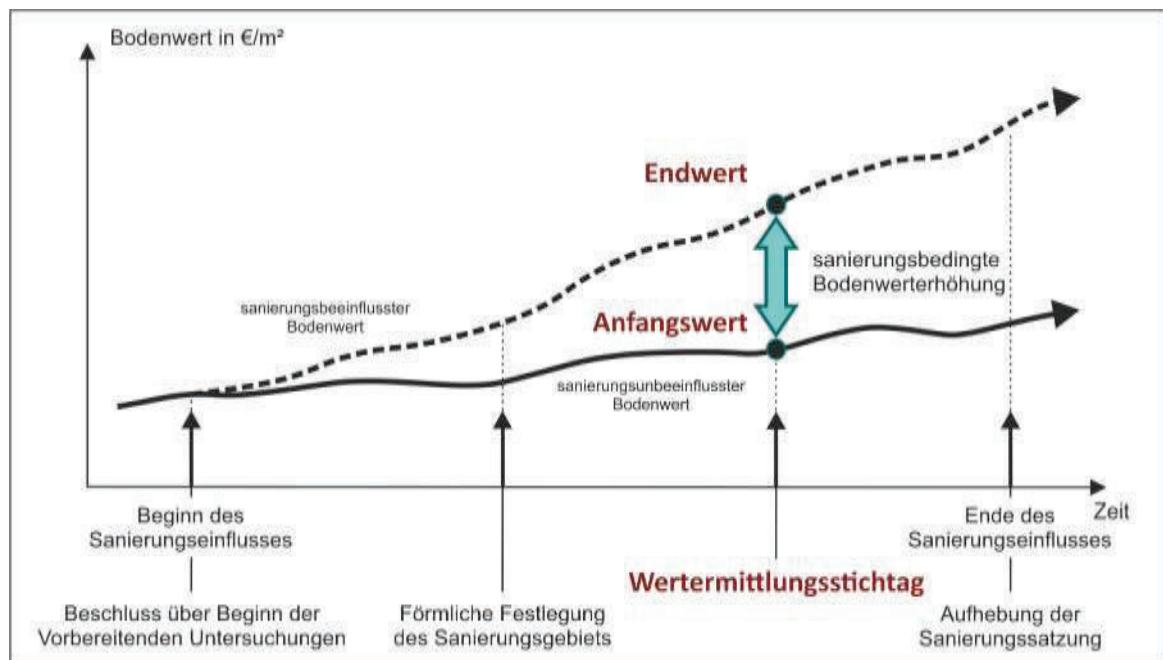
3 Vorbereitung der Wertermittlung

3.1 Erläuterung zu den Grundlagen

3.1.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, Ausgleichsbetrag

Nach § 154 Abs. 1 und 2 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts 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 Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

In diesem Gutachten werden nicht die Ausgleichsbeträge ermittelt, sondern die Anfangs- und Endwerte und damit die eventuelle sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Die darauf fußende Bemessung der Ausgleichsbeträge ist eine Verwaltungsaufgabe, die von der Gemeinde oder ihren Beauftragten unter Berücksichtigung von Abschlägen und Anrechnungstatbeständen durchgeführt wird.



© Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

3.1.2 Was ist „sanierungsbedingt“?

Maßstab für die Anfangs- und Endwertermittlung sind die Zustandsmerkmale des Sanierungsgebiets, die vor dem Sanierungsverfahren bestanden haben und z. B. durch den Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert sind, und die am Ende des Sanierungsverfahrens bestehen (werden), unabhängig von welchen öffentlichen oder privaten Akteuren die Veränderungen bewirkt, mit welchen Mitteln und aus welchen Förderprogrammen sie ggf. bezahlt worden sind. Die Werte, die sich aus den Zustandsmerkmalen ergeben, sind auf einen gemeinsamen Wertermittlungstichtag zu beziehen (siehe Nr. 1.4).

3.1.3 Wertermittlung für einzelne Grundstücke oder für Wertzonen

Anfangs- und Endwerte sind grundsätzlich für das einzelne Grundstück zu ermitteln. In der Regel werden die Anfangs- und Endwerte jedoch für Zonen ermittelt, in denen die den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen (Wertzonen), denn mit zonalen Anfangs- und Endwerten können viele der erforderlichen Verwaltungshandlungen erledigt werden (siehe Nr. 3.1.6), z. B. die Kaufpreisprüfung oder die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags. Bei Bedarf können aus den zonalen Anfangs- und Endwerten die Werte für einzelne Grundstücke abgeleitet werden. Dabei werden die abweichenden Merkmale des Einzelgrundstücks durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Schriftliche Einzelgutachten sind insbesondere bei der Anforderung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid notwendig (§ 154 Abs. 4 BauGB).

Oft lässt sich für größere räumliche Bereiche des Sanierungsgebiets eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung insgesamt ausschließen. Auch dies muss gutachterlich festgestellt werden.

3.1.4 Berücksichtigung vorhandener Bebauung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks bezieht sich immer auf Bau und Boden als Gesamtheit. Anfangs- und Endwerte beziehen sich aber nur auf den Wert des Bodens, d. h. der Wert einer auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ist weder im Anfangs- noch im Endwert enthalten. Anfangs- und Endwerte sind daher keine Verkehrswerte, sondern Bemessungswerte für die Geldleistung des Grundstückseigentümers.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass Art und Zustand der Bebauung eines Grundstücks, einer Wertzone oder eines Sanierungsgebiets unmittelbare Wirkung auf die Bodenwerte haben. So wie eine Ruine oder eine störende Nutzung auf dem Nachbargrundstück den Wert eines Grundstücks beeinträchtigen kann, kann die Verbesserung des Zustands von Gebäuden oder die Beseitigung störender Nutzungen zu einer Erhöhung der Bodenwerte der benachbarten Grundstücke führen.

3.1.5 Bewertung von öffentlichen Bedarfsflächen

Unter öffentlichen Bedarfsflächen sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zu verstehen oder sonstige Flächen, die für öffentliche Zwecke bestimmt sind, z. B. ein Rathaus- oder Schulgrundstück. Solche Flächen sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ dauerhaft entzogen. Das bedeutet aber nicht, dass diese Flächen keinen Wert haben, sondern nur, dass sich diese Werte nicht nach den Bestimmungen des § 194 BauGB ermitteln lassen, der den „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ voraussetzt. Wenn im Zuge der Sanierung private Flächen zu öffentlichen Flächen werden, gilt für sie der Anfangswert wie für vergleichbare, jedoch privat bleibende Flächen (z. B. als Kaufpreis oder Entschädigungswert), bei bebauten Grundstücken gilt der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert. Der Bestimmung eines Endwerts bedarf es nicht.

3.1.6 Zwecke der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

In einem Sanierungsgebiet können mehrere der folgenden Zwecke nebeneinander verfolgt werden. Häufig ergibt sich der Zweck auch erst aus dem Ergebnis der Wertermittlung, z. B. ob die Gemeinde wegen der Geringfügigkeit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beschließt, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen.

- Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 BauGB)
- Genehmigung von Rechtsgeschäften (§§ 144 Abs. 2, 145 Abs. 2, 153 BauGB)
- Grunderwerb durch Gemeinde oder Träger (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)
- Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
 - nach Abschluss der Sanierung (§ 154 Abs. 1 – 5 BauGB)
 - für einzelne Grundstücke (§§ 162, 163 BauGB)
 - als Vorauszahlung (§ 154 Abs. 6 BauGB)
 - als Teil von Kaufgeschäften (§§ 153 Abs. 4, 155 Abs. 3 BauGB)
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 155 Abs. 3 BauGB)
- Wertermittlung für die Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- Übertragung von Grundstücken in das Treuhandvermögen (§ 160 Abs. 5 BauGB)

3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nachfolgend werden Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vorgestellt. Grundsätzlich gelten auch hierfür die Wertermittlungsvorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

3.2.1 Direktes Vergleichsverfahren

Im Idealfall können Anfangs- und Endwerte durch Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Kaufpreise, Vergleichspreise

Kaufpreise von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet selbst oder aus anderen Gebieten werden zu Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021, indem Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale der gehandelten Grundstücke durch Umrechnung gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sonstige Zu- und Abschläge ausgeglichen und dadurch vergleichbar gemacht werden. Erst die umgerechneten Kaufpreise sind Vergleichspreise.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Bodenrichtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie bilden nicht den Bodenwert ab, sondern dienen als Grundlage zu dessen Ableitung. Bodenrichtwerte werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus der amtlichen Kaufpreissammlung abgeleitet und zusammen mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks veröffentlicht (§§ 195 – 197 BauGB). Die den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Kaufpreise sind zuvor zu Vergleichspreisen umgerechnet worden.

Ermittlung von Anfangs- und Endwerten durch direkten Vergleich

Der Anfangswert ist aus Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten aus Gebieten abzuleiten, die dem sanierungsunbeeinflussten Zustand des Sanierungsgebiets entsprechen. Der Endwert ist aus Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten aus Gebieten abzuleiten, die dem Zustand des Sanierungsgebiets entsprechen, der durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung eingetreten ist oder eintreten wird. In der Realität sind solche globalen Gebietsvergleiche jedoch kaum einmal möglich.

3.2.2 Multifaktorenanalyse

Es wurden deshalb Verfahren entwickelt, die nur bestimmte sanierungsbedingte Veränderungen bewerten. Ein solches Verfahren ist die sogenannte Multifaktorenanalyse, ein Zielbaumverfahren² nach Aurnhammer. Zahlreiche Praxisanwendungen und Gerichtsurteile³ bestätigen die Einsatzmöglichkeit des Verfahrens, nicht nur bei der Bemessung der Wertminderung infolge Bauschäden, was Aurnhammer bezweckte.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eignet sich das Verfahren, wenn sich die sanierungsbedingten Veränderungen nur auf die Zustandsmerkmale des Bestands beziehen, z. B. die Verbesserung von Art und Zustand der Bebauung oder des öffentlichen Umfelds. Es ist nicht geeignet, wenn sich das Sanierungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung oder der Entwicklungsstufe ändert, z. B. von einem Gewerbe- zu einem Wohngebiet oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauland.

Zum Verfahren gehören ein Arbeitsschema (siehe unten) und ein Beurteilungskatalog (siehe nächste Seite). Die Benotung (Spalte B im Arbeitsschema) der Zustandsmerkma-

² Aurnhammer, H. E.: „Verfahren z. Bestimmung v. Wertminderungen bei (Bau-)Mängeln u. (Bau-)Schäden“, Baurecht Heft 5, 1978
³ u. a. Sächsisches OVG, Urteil vom 17.06.2004, AZ 1 B854/02

le (Kriterien und Teilziele) erfolgt anhand des Beurteilungskatalogs und bezieht sich auf den Zustand eines Vergleichsgrundstücks. Die Benotung (B) von 5,0 (= schlechteste Note) bis 15,0 (= beste Note) kann zweimal gewichtet (G_K , G_T) und durch Multiplikation mit ihren Gewichtungen sowie Addition der Produkte zu einem Vergleichsfaktor (f) zusammengefasst werden. Die Zustandsmerkmale und deren Gewichte können für jeden Anwendungsfall neu bestimmt werden.

Multifaktorenanalyse Teil 1:

Wertzone 1

Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G_K	$B * G_K$	Teilziele	$\sum B * G_K$	G_T	$\sum B * G_K * G_T$
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38	Bebauung	8,76	0,25	2,19
Zustand	8,75	0,5	4,38				
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38	Struktur	9,38	0,25	2,35
Anordnung	10,00	0,5	5,00				
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,00	0,25	2,50
Konflikte	10,00	0,5	5,00				
Umfeld							
öffentl. Umfeld	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,76	0,25	2,19
Verkehr	8,75	0,5	4,38				
						Faktor f_A :	9,23
Anfangswert	9,23	/ 9,23	* Vergleichswert		590 €/m ²		= 590 €/m ²

Die durchgeführte Benotung soll sich auf den Zustand eines Vergleichswertgrundstücks mit dem bekannten Bodenwert 590 €/m² beziehen. Aus der Relation $9,23 = 590 \text{ €/m}^2$ kann dann im Dreisatzverfahren für Faktoren, die aus der Bewertung anderer Grundstücke hervorgehen, der jeweilige Bodenwert ermittelt werden. Hier wird der Vergleichsfaktor 9,23 dem Anfangswert gleichgesetzt. Daraus wird der gesuchte Endwert, dessen Benotung den Faktor $f_E = 9,86$ ergeben hat (siehe Arbeitsschema unten), abgeleitet.

Multifaktorenanalyse Teil 2:

Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G_K	$B * G_K$	Teilziele	$\sum B * G_K$	G_T	$\sum B * G_K * G_T$
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38	Bebauung	9,38	0,25	2,35
Zustand	10,00	0,5	5,00				
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38	Struktur	9,38	0,25	2,35
Anordnung	10,00	0,5	5,00				
Nutzung							
Lage	11,25	0,5	5,63	Nutzung	10,63	0,25	2,66
Konflikte	10,00	0,5	5,00				
Umfeld							
öffentl. Umfeld	11,25	0,5	5,63	Umfeld	10,01	0,25	2,50
Verkehr	8,75	0,5	4,38				
						Faktor f_E :	9,86
Endwert	= 9,86	/ 9,23	* Vergleichswert		590 €/m ²		= 630 €/m ²

So kann durch Benotung und Dreisatz aus jedem bekannten Wert, hier dem Anfangswert, ein gesuchter Wert, hier der Endwert, ermittelt werden.

Beurteilungskatalog für die Multifaktoren-Analyse

Kriterien		Beschreibung	Benotung
Bebauung	Art	Ruinen, Provisorien, Nebengebäude, Leerstände, Fehlnutzung	5,0
		vorwiegend Altbauten, sehr viele Nebengebäude, auch Fehlnutzung	7,5
		alte und neuere Gebäude mit Nebengebäuden	10,0
		gute Alt- und Neubauten, wenig Nebengebäude	12,5
		repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude	15,0
	Zustand	verfallen, Brache	5,0
		ungepflegt, deutliche Schäden	7,5
		ordentlich, leichte Mängel, Instandhaltungsrückstau	10,0
		gut gepflegt, kaum Mängel	12,5
		hochwertig oder neu	15,0
Struktur	Grundstücke	viele Kleingrundstücke, meist ungünstiger Zuschnitt	5,0
		sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger Zuschnitt (unregelmäßige oder Handtuchform)	7,5
		verschiedene Größen, Zuschnitt nicht optimal	10,0
		gut nutzbare Grundstücke mit unterschiedlicher Größe	12,5
		regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke	15,0
	Erschließung, Anordnung der Grundstücke	historische Struktur mit großen Unregelmäßigkeiten	5,0
		Randstruktur mit problematischem Innenbereich	7,5
		befriedigende Anordnung der Grundstücke mit einzelnen Problemen	10,0
		befriedigende Anordnung ohne Probleme	12,5
		günstige Anordnung aller Grundstücke	15,0
Nutzung	Lage	Lage für den Nutzungszweck ungünstig	5,0
		einfache Wohn- und/oder Geschäftslage	7,5
		mittlere Wohn- und/oder Geschäftslage	10,0
		gute Wohn- und/oder Geschäftslage, Teil des Zentrums (1b-Lage)	12,5
		sehr gute Wohn- und/oder Geschäftslage (1a-Lage)	15,0
	Konflikte	erhebliche Störungen durch benachbarte Nutzungen (Brachen, Ablagerungen, Fehlnutzung, erheblich störende Betriebe und Anlagen)	5,0
		einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	7,5
		gebietstypische hinzunehmende, geringe Nutzungskonflikte	10,0
		ohne Nutzungskonflikte	12,5
		sich gegenseitig ergänzende Nutzungen	15,0
Umfeld	auf den öffentlichen Flächen	Reine Verkehrsflächen, unterschiedliche Beläge mit Schäden, kaum Bepflanzungen	5,0
		verbesserungsbedürftige, ältere Straßen- und Platzbefestigungen, kümmerliche Grünflächen	7,5
		ordentliche Fahrbahn- und Gehwegbefestigungen, einfache Grünanlagen	10,0
		befestigte Flächen für unterschiedliche Verkehrs- und Nutzungszwecke mit Pflanz- und Grünflächen	12,5
		besonders gestaltete Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und gärtnerische Anlagen	15,0
	Verkehrsverhältnisse	ständiger starker Verkehr, Gefahr, Lärm, Abgase, keine Parkplätze	5,0
		Störungen durch starken Verkehr, großer Parkplatzmangel	7,5
		Störungen durch Anlieger- und Kundenverkehr, zu wenig Parkplätze	10,0
		geringe Störungen durch Anliegerverkehr, Parkplätze knapp	12,5
		keine Störungen, genügend Parkplätze	15,0

Bei der Benotung geht im Einzelfall der Notencharakter dem Text vor: die Note 10,0 entspricht immer mittleren Verhältnissen. Die Notenschritte betragen 2,5 Punkte. 5,0 ist die schlechteste Note, 15,0 ist die beste Note. Zur feineren Unterscheidung können auch kleinere Beurteilungsschritte gemacht werden, z. B. von 7,5 auf 8,75.

3.2.3 Modell Niedersachsen

Gegenstand dieses Wertermittlungsmodells ist die Quantifizierung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch ein mathematisch-statistisches Verfahren, welches in der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung u. a. durch Kanngieser und Bodenstern entwickelt wurde. Die erarbeitete Regressionsfunktion wurde im Jahr 1988 erstmalig veröffentlicht. Im Jahr 2005 beschäftigten sich Kanngieser und Schuhr auf der Grundlage von Erhebungen in weiteren Bundesländern, darunter auch im neuen Bundesland Sachsen, noch einmal mit dem Modell.

Das Niedersächsische Ministerium für Inneres, Sport und Integration hat 2006 die eigens eingerichtete „Arbeitsgruppe (AG) Sanierung“ beauftragt, das Modell zu prüfen, zu aktualisieren und auch von DM- auf €-Beträge umzustellen. Auch wenn die Daten in Niedersachsen erhoben und ausgewertet worden sind, wird in der Praxis davon ausgegangen, dass das Modell nach sachverständiger Anpassung in der gesamten Bundesrepublik anwendbar ist. Das Modell Niedersachsen hat sich in Praxis und Rechtsprechung bewährt.

Die von der „AG Sanierung“ ermittelte Regressionsfunktion von 2008 ist nachstehend abgebildet. Sie wurde unsererseits zur Anwendbarkeit im Programm Excel mathematisch umgestellt.

$$E = \{1,15928 - 0,41398 \times A^{-0,15} - 0,11918 \times (M_i \times M_a)^{0,30}\}^{\frac{1}{-0,15}} \times 0,8^4$$

in %	E	=	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
	A	=	Anfangswert
	M _i	=	Mittelwert der Missstände
	M _a	=	Mittelwert der Maßnahmen

Zu dem Modell gehören ein Arbeitsschema (siehe unten) und die im Jahr 2008 überarbeiteten Klassifikationsrahmen (siehe nachfolgende Seiten), die es ermöglichen, die durch die Sanierung gemilderten oder beseitigten Missstände und Mängel einzustufen und Mittelwerte zu bilden. Setzt man diese Mittelwerte in die ermittelte Regressionsformel ein, so kann damit die prozentuale Bodenwertsteigerung explizit ermittelt werden.

Modell "Niedersachsen":

Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	4,0	4,0
Struktur	0,0	0,0
Nutzung	4,0	4,0
Umfeld	7,0	7,0
Mittelwert	3,75	3,75
Bodenwerterhöhung:	6,89%	des Anfangswerts von 590 €/m ² ergibt einen Endwert von 631 €/m ²

Das Modell Niedersachsen wird in diesem Gutachten nach der Multifaktorenanalyse angewendet. Stimmen die Ergebnisse beider Verfahren überein, ist gesichert, dass die Bewertung schlüssig und zumindest in statistischem Sinne auch marktbezogen ist. Die Anwendung beider Verfahren dient also der Kontrolle und der Plausibilität der gesamten Wertermittlung.

⁴ Sachverständig an die Bodenwertverhältnisse der Gemeinde angepasster Faktor

Modell „Niedersachsen“:

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände, die durch die Sanierung gemildert oder beseitigt werden

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

Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht oder nur teilweise zutreffen, sollte vom Benotungscharakter ausgegangen werden: 10 ist schlechteste Note für einen Sachverhalt, 5 ist der Mittelwert, 0 ist Bestnote.

Modell „Niedersachsen“:

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Klasse	Kriterien			
	Bebauung	Struktur Eigentumsverhältnisse innere Erschließung	Nutzung Verdichtung Gemengelage	Umfeld Verkehr Infrastruktur
0	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
1	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne, kleinere Maßnahmen
2	gezielte Behebung der Mängel	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Ergänzungen
3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen be- zogen auf mehrere zusam- menhängende Grundstü- cke + Beseitigung stören- der baul. Nebenanlagen	gezielte Ergänzungen der Infrastruktur
4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- + Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des Verkehrs- netzes, Verbesserung d. Anschlussmöglichkeit f. d. Individualverkehr, wei- teren Parkmöglichkeiten
7	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	durchgreifende Instand- setzung und Sanierung sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hin. Art + Maß d. baul. Nutzung, Maß- nahmen z. Beseitigung/ Verringerung v. Emissio- nen, Freilegung, Begrünung	Schaffung v. Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs- umleitungen, Ausstattung mit Infrastrukturein- richtungen
9	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hin. Art + Maß d. baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen (auch Fußgänger- zonen) und Ausstattung mit Infrastrukturein- richtungen
10	Neubebauung	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	umfassende Verbes- serung der Verkehrs- situation und Neuaus- stattung mit Infrastrukt- ureinrichtungen

Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht oder nur teilweise zutreffen, sollte vom Benotungs-Charakter ausgegangen werden: 10 ist die Maßnahme mit dem größten Gewicht, 5 ist eine mittlere Maßnahme, 1 ist die Maßnahme mit dem geringsten Gewicht.

3.2.4 Abschließende gutachterliche Festlegung

Anfangs- und Endwerte lassen sich nicht einfach ausrechnen oder einer Tabelle entnehmen, sie sind keine mathematisch exakt ermittelbaren Größen. Der aus den Anfangs- und Endwerten und der damit festgestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung abgeleitete Ausgleichsbetrag ist eine „beitragsähnliche Leistung“, ein Ausgleichsbetrag, kein Ausgleichsbeitrag, weil er nicht mit der für einen Beitrag erforderlichen Bestimmtheit ermittelt werden kann.

Modell Niedersachsen und Multifaktorenanalyse beruhen auf unterschiedlichen theoretischen Grundlagen. Das Modell Niedersachsen hat zudem die mathematische Eigenart, bei sehr hohen und sehr geringen Werten etwas zu übersteuern. Die Berechnungen nach beiden Verfahren können daher nur ungefähr zum gleichen mathematischen Ergebnis kommen und bedürfen der abschließenden, sachverständigen Interpretation.

Es obliegt daher dem Sachverständigen, aus den Ergebnissen beider Verfahren ein plausibles Ergebnis abzuleiten und gutachterlich festzulegen. Dies geschieht in den nachfolgenden Kapiteln.

3.2.5 Deduktives Wertermittlungsverfahren

Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn sich das Sanierungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung oder der Entwicklungsstufe ändert. Entwicklungsstufen sind „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“, „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ und „Baureifes Land“ (§ 3 ImmoWertV 2021). Die Entwicklung von einer unteren zu einer höheren Stufe ist in der Regel mit Werterhöhungen verbunden. Geschieht dies im Rahmen des Sanierungsverfahrens, dann handelt es sich um eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Wegen fehlender Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte kann der Bodenwert der Stufen „Rohbauland“ oder „Bauerwartungsland“ meist nur durch ein Rückrechnungsverfahren aus dem Wert des Baureifen Lands abgeleitet werden. Davon abgezogen werden kalkulatorische Wertansätze für die Erschließungsbaukosten, für den Erschließungsflächenbedarf und für Verfahrenskosten (Vermessung, Vermarkung, Grundbuch). Außerdem wird die Entwicklungsdauer durch Abzinsung berücksichtigt.

Die Höhe der einzelnen Wertansätze wird nachfolgend in der jeweiligen Wertzone dargestellt und begründet.

4 Durchführung der Wertermittlung

4.1 Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen

Wertzonen sind Bereiche, in denen die den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen. Die Bildung der Wertzonen erfolgt nach gebietsbezogenen Merkmalen wie Lage des Bereichs in der Gemeinde, gegebenenfalls topografische Merkmale, Art, Nutzung, Dichte und Zustand der Bebauung, planungsrechtlicher Zustand, Größe, Zuschnitt und Erschließung der Grundstücke. Auch die Sanierungsziele und deren Umsetzung sowie die Ziele der Bauleitplanung sind wichtige Gesichtspunkte für die Bildung der Wertzonen.

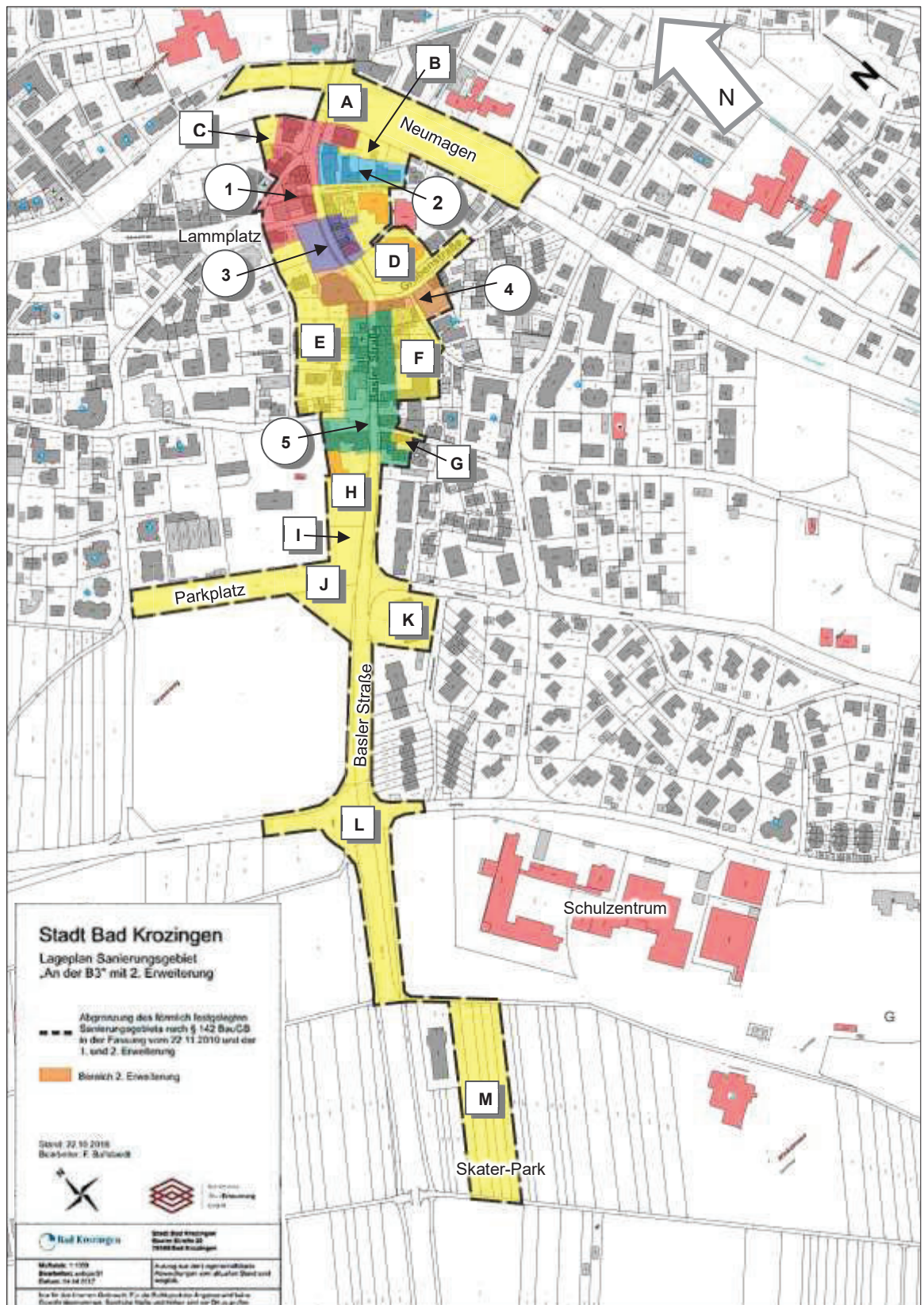
Die Grenzen der Wertzonen orientieren sich an den Grundstücksgrenzen, sie sind jedoch schematisch und nicht parzellenscharf. Ein großes oder tiefes Grundstück kann durchaus verschiedenen Wertzonen zugeordnet werden. Maßgeblich für die Zuordnung ist die zeichnerische Darstellung.

Es werden folgende Wertzonen gebildet, s. Lageplan auf der folgenden Seite (mit Zahlen und farbig gekennzeichnet):

- | | |
|--|---------|
| 1. Nördlicher Lammplatz, nördliche Basler Straße | (rot) |
| 2. Nördlich der Joseph-Vomstein-Straße | (blau) |
| 3. Neue Stadtmitte an der Basler Straße | (lila) |
| 4. Südlich der Kirche | (braun) |
| 5. Mittlere Basler Straße | (grün) |

Inner- und außerhalb der Wertzonen können Flächen vorhanden sein, für die keine Anfangs- und Endwerte entstehen (mit Buchstaben gekennzeichnet und gelb hinterlegt), da sie am Anfang und/oder am Ende der Sanierung Gemeinbedarfsflächen bzw. private oder öffentliche Grünflächen sind (s. Pkt. 3.1.5).

Weitere Flächen (gelb hinterlegt) erfahren keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, da es sich um Hinterflächen von Grundstücken handelt, auf denen sich die Sanierungsmaßnahmen wegen der Lage in der 2. Reihe nicht werterhöhend auswirken oder da es sich um Bereiche handelt, in denen keine oder nur in geringer Intensität Sanierungsmaßnahmen erfolgten.



4.2 Vergleichsmaterialien

4.2.1 Kaufpreise, Vergleichspreise

Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Bad Krozingen angefragt. Dieser wurde als vollständige Aufstellung aller Kaufpreise im Zeitraum zwischen 2012 und 2020 vorgelegt, ohne Differenzierung für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet oder dessen Umgebung. Daher können daraus keine Rückschlüsse auf das Bodenwertniveau für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet geschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass eventuelle Kauffälle für unbebaute Grundstücke der Ermittlung der jeweiligen Bodenrichtwerte zugrunde gelegt wurden, daher wird die Kaufpreissammlung nicht näher analysiert. Über Kaufpreise aus dem Jahr 2021 wurden keine Informationen vorgelegt.

4.2.2 Bodenrichtwerte

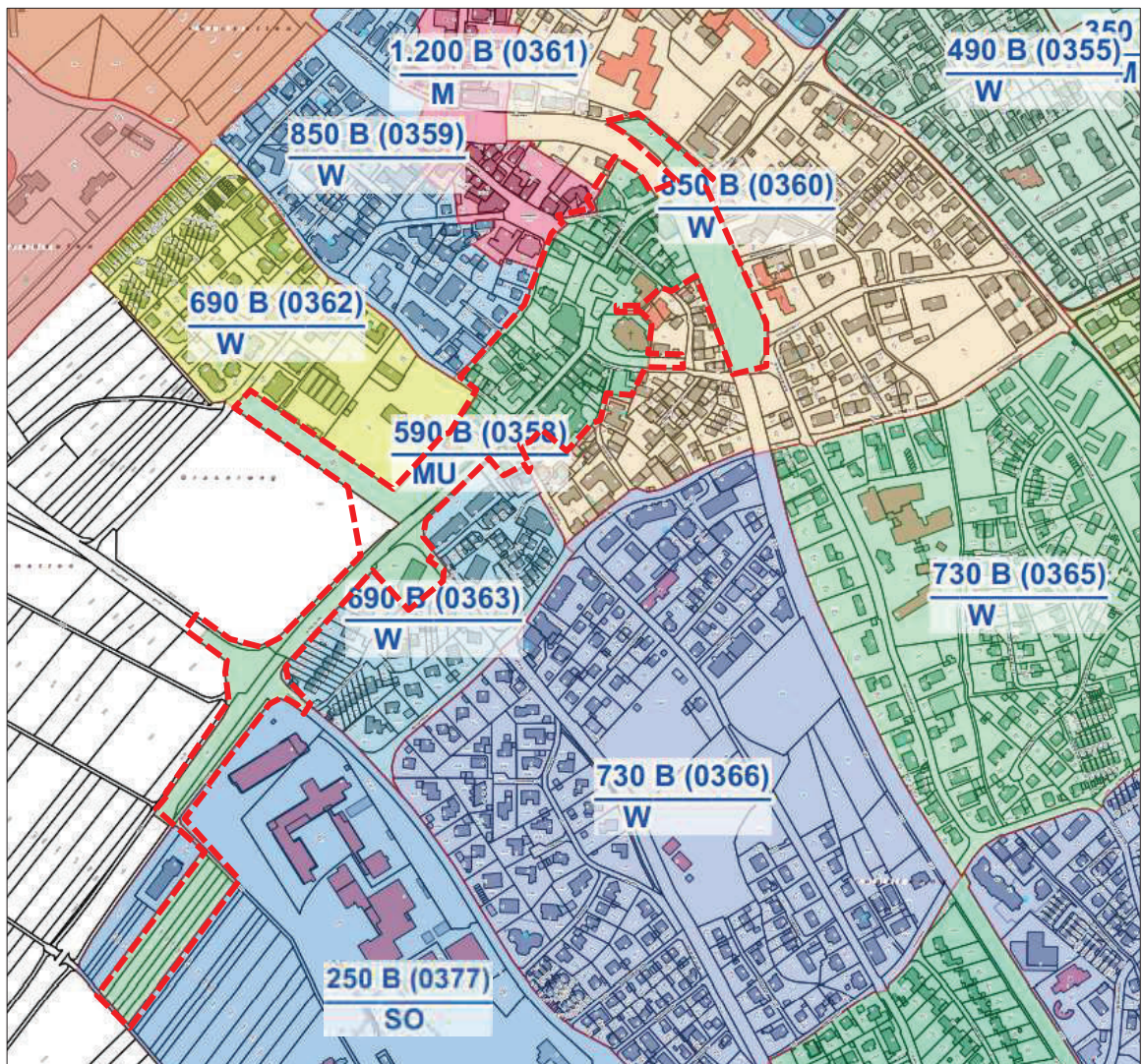
Der Gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau hat zuletzt die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 beschlossen und mit der zugehörigen Bodenrichtwertkarte veröffentlicht, siehe Kartenausschnitt auf der folgenden Seite. Zu den Zonennummern sind die jeweiligen Bodenrichtwerte mit dem Entwicklungszustand „B“ für Baureifes Land sowie der Art der baulichen Nutzung aufgeführt. Dabei steht „W“ für Wohnbaufläche, „MU“ für Urbanes Gebiet und „SO“ für Sondernutzung (Herzzentrum).

Demnach wird für die Bodenrichtwertzone 0358, die bezüglich der Abgrenzung genau dem Sanierungsgebiet (rot gestrichelt umrandet) entspricht, ein Wert von 590 €/m² angegeben, nach Auskunft des Gutachterausschusses mit der Definition „sanierungsunbeeinflusst“, also im Sinne eines Anfangswerts. In der Umgebung des Sanierungsgebiets liegen die Bodenrichtwerte im Bereich des Lamplatzes bis zur Basler Straße in der Wertzone 0361 mit 1.200 €/m² am höchsten, gefolgt von Wohnbauflächen nordöstlich und westlich des Sanierungsgebiets mit 850 €/m² (Zonen 0360 und 0359), sowie südöstlich des Sanierungsgebiets mit 730 €/m² (Zone 0366) und westlich des Schlosses mit 690 €/m² (Zone 0362). In der Wertzone 0377 im südlichen Bereich ist für die Sondernutzung, hier das Herzzentrum, 250 €/m² genannt.

Die Höhenentwicklung der Bodenrichtwerte verlief zwischen den seit 2012 vergangenen Stichtagen uneinheitlich: So waren die Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 in der bisherigen Wertzone 6 im Bereich des Sanierungsgebiets von 560 €/m² für Urbanes Gebiet, in den bisherigen Wertzonen 6 (750 €/m², außerhalb des Sanierungsgebiets) und 12 (250 €/m²) gegenüber dem 31.12.2020 unverändert, im Bereich des Sanierungsgebiets mit einer Steigerung auf 590 €/m² zum 01.01.2022 (+5%). In der bisherigen Wertzone 6b (jetzt 0361, Lamplatz, Bahnhofstraße) mit einer geringen Erhöhung vom 31.12.2018 von 1.000 €/m² zum 31.12.2020 auf 1.075 €/m² (+7,5%) und nun zum 01.01.2022 auf 1.200 €/m² (+12%). In der Wertzone 7 (jetzt 0362 und 0363) gab es eine deutliche Erhöhung von 620 auf 790 €/m² (+27%) vom 31.12.2018 zum 31.12.2020. Hier sind die Werte zum 01.01.2022 auf 690 €/m² gesunken. Diese zuletzt genannten Steigerungen und Absenkungen lassen sich nicht allein mit einer konjunkturellen Änderung erklären, daher sind eher strukturelle Änderungen oder nachgeholte konjunkturelle Anpassungen zu vermuten. Zum davorliegenden Stichtag 31.12.2016 waren die Steigerungen erheblich: In der Wertzone 6 von 380 auf 750 €/m² (+97%), in der Wertzone 6b von 500 auf 1.000 €/m² (+100%), in der Wertzone 7 von 360 auf 620 €/m² (+72%). Auch hier liegen vermutlich strukturelle Änderungen oder nachgeholte konjunkturelle Anpassungen zugrunde.

Für Gartenflächen/Gartenland im Zusammenhang mit Gemeinbedarfsflächen (Zone M03) wird ein Bodenrichtwert von 65 €/m² zum 01.01.2022 veröffentlicht.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, ob von einer konjunkturellen Steigerung vom letzten Stichtag 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2022 auszugehen ist. Daher wird vorläufig von den zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwerten ausgegangen.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022, siehe Nr. 6.1.25

4.2.3 Schlussfolgerungen aus den Vergleichsdaten

Es liegen keine geeigneten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet oder der Umgebung vor. Daher wird nachfolgend auf die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 abgestellt.

Für das Sanierungsgebiet ist ein einheitlicher Bodenrichtwert von 590 €/m² in der Wertzone 0358 für den sanierungsunbeeinflussten Zustand angegeben. Aus der Tatsache des sanierungsunbeeinflussten Zustands erklärt sich der deutlich niedrigere Wert als in den benachbarten Wertzonen. Die Wertunterschiede zwischen den Bodenrichtwertzonen erscheinen aufgrund der unterschiedlichen Lagemerkmale wie Zentralität und der verschiedenen Nutzungen und Grundstücksstrukturen plausibel, daher wird nachfolgend der Bodenrichtwert der Wertzone 0358 zum 01.01.2022 mit 590 €/m² für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte zugrunde gelegt.

Nicht bei allen Flächen im Sanierungsgebiet handelt es sich um baureifes Land. Die Differenzierung wird bei der Bewertung der einzelnen Zonen deutlich gemacht.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der oben genannte Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 das Anfangswertniveau darstellt, entsprechend den Angaben des Gutachterausschusses. Dabei gehen wir davon aus, dass die Sanierung durch ihre Maßnahmen eine Erhöhung der Bodenwerte in manchen Bereichen bewirkt.

4.3 Bereiche ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Um eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erzielen, muss ein Bündel von Maßnahmen wirksam werden. In den nicht innerhalb der Wertzonen liegenden Bereichen wurden zwar einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, deren Wirkung ist jedoch zu schwach, um eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu bewirken, oder sie entfalten eine Wirkung deutlich über das Sanierungsgebiet hinaus und können daher bezüglich ihrer eventuellen Auswirkungen auf den Bodenwert nicht nur beschränkt auf das Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Auch wenn Flächen am Anfang der Sanierung bereits öffentlichen Zwecken dienen und dies auch am Ende der Sanierung der Fall ist bzw. wenn vorher privat genutzte Flächen zu öffentlichen Flächen werden, entsteht keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, da kein Endwert bestimmt wird (siehe Nr. 3.1.5).

Mit der Festlegung der Wertzonen wird zugleich festgestellt, dass in den nicht innerhalb der Wertzonen liegenden Bereichen keine sanierungsbedingte Werterhöhung festgestellt werden kann. Nachfolgend wird aufgeführt, mit welcher Begründung sich keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt und welcher Anfangs- und Endwert – abgeleitet aus dem jeweiligen Bodenrichtwert – sich ergibt, falls es sich nicht um öffentliche Bedarfsflächen handelt. Bei den öffentlichen Bedarfsflächen wird kein Bodenwert angesetzt, siehe Nr. 3.1.5.

Die Wertzonen ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind die nachfolgend aufgeführten Bereiche bzw. Wertzonen (siehe Lageplan auf Seite 33 mit den mit Buchstaben gekennzeichneten Zonen):

Bereich A: Neumagen, Brücke

- Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche
- Kein Anfangs- und Endwert, da öffentliche Bedarfsfläche am Ende der Sanierung



Blick von Osten auf den Bach Neumagen



Blick von Norden auf die Brücke

Bereich B: Nördlich der Bebauung Joseph-Vomstein-Straße

- Hinterflächen der bebauten Grundstücke, auf denen sich die Sanierungsmaßnahmen nicht auswirken
- Anfangs- und Endwert, abgeleitet aus zonalem Bodenrichtwert der Wertzone 0358 (Flächen im Sanierungsgebiet) mit 590 €/m²

Bereich C: Westlich der Bebauung Basler Str. 43

- Hinterflächen der bebauten Grundstücke, auf denen sich die Sanierungsmaßnahmen nicht auswirken
- Anfangs- und Endwert, abgeleitet aus zonalem Bodenrichtwert der Wertzone 0358 (Flächen im Sanierungsgebiet) mit 590 €/m²

Bereich D: Rathaus, Rathausplatz, Bereich um die Kirche

- Öffentlicher Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrs- und Grünfläche
- Kein Anfangs- und Endwert, da öffentliche Bedarfsfläche am Ende der Sanierung



Blick von Süden auf das Rathaus



Blick von Süden auf die Kirche und die Neubebauung (links)



Blick von Nordosten auf das Rathaus (links) und den Bereich für den neuen Rathausanbau



Blick von Norden auf den Bereich des neuen Rathausanbaus

Bereich E: Westlich der Bebauung Basler Str. 7 bis 19

- Hinterflächen der bebauten Grundstücke, auf denen sich die Sanierungsmaßnahmen nicht auswirken
- Anfangs- und Endwert, abgeleitet aus zonalem Bodenrichtwert der Wertzone 0358 (Flächen im Sanierungsgebiet) mit 590 €/m²



Blick von Osten auf den Rückbereich



Blick von Westen auf den Rückbereich

Bereich F: Basler Str. 7, 9, östlich der Basler Str. 14 bis 18

- Hinterflächen der bebauten Grundstücke, auf denen sich die Sanierungsmaßnahmen nicht auswirken
- Anfangs- und Endwert, abgeleitet aus zonalem Bodenrichtwert der Wertzone 0358 (Flächen im Sanierungsgebiet) mit 590 €/m²



Blick von Norden auf den Rückbereich



Blick von Norden auf den Rückbereich, links Basler Str. 7 und 9, rechts das Litschgi-Haus (Basler Str. 10)

Bereich G: Basler Str. 2 und 4, östlicher Rückbereich

- Hinterflächen der bebauten Grundstücke bzw. an der Belchenstraße, auf denen sich die Sanierungsmaßnahmen nicht auswirken
- Anfangs- und Endwert, abgeleitet aus zonalem Bodenrichtwert der Wertzone 0358 (Flächen im Sanierungsgebiet) mit 590 €/m²

Bereich H: Basler Str. 1 mit Parkplatz, südlich des St. Josefshauses

- Öffentlicher Gemeinbedarf
- Kein Anfangs- und Endwert, da öffentliche Bedarfsfläche am Ende der Sanierung



Blick von Südosten auf den Anbau an das St. Josefshaus



Blick von Norden auf den Parkplatz südlich des Anbaus an das St. Josefshaus

Bereich I: Private Grünfläche südlich des St. Josefshauses

- Zu Beginn und am Ende der Sanierung planungsrechtliche Festsetzung als private Grünfläche
- Anfangs- und Endwert, abgeleitet aus zonalem Bodenrichtwert der Wertzone M03 für Grünflächen/Gartenland im Zusammenhang mit Gemeinbedarfsflächen mit 65 €/m²

Bereich J: Öffentlicher Parkplatz am Schloßpark

- Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche
- Kein Anfangs- und Endwert, da öffentliche Bedarfsfläche am Ende der Sanierung



Blick von Südosten



Blick von Osten

Bereich K: Wohnbaugrundstück Basler Str. 2

- Keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, da in diesem Bereich die Basler Straße bei gleichbleibender Verkehrsstärke neu ausgebaut wurde und die gegenüber des Grundstücks liegende Parkplatzzufahrt eher eine Belastung darstellt
- Anfangs- und Endwert, abgeleitet aus zonalem Bodenrichtwert der Wertzone 0358 (Flächen im Sanierungsgebiet) mit 590 €/m²

Bereich L: Südliche Basler Straße, Kreisverkehr

- Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche
- Kein Anfangs- und Endwert, da öffentliche Bedarfsfläche am Ende der Sanierung



Blick von Norden auf die Basler Straße



Blick von Nordwesten auf den Kreisverkehr

Bereich M: Skater Park

- Öffentliche Grün- und Sportfläche
- Kein Anfangs- und Endwert, da öffentliche Bedarfsfläche am Ende der Sanierung



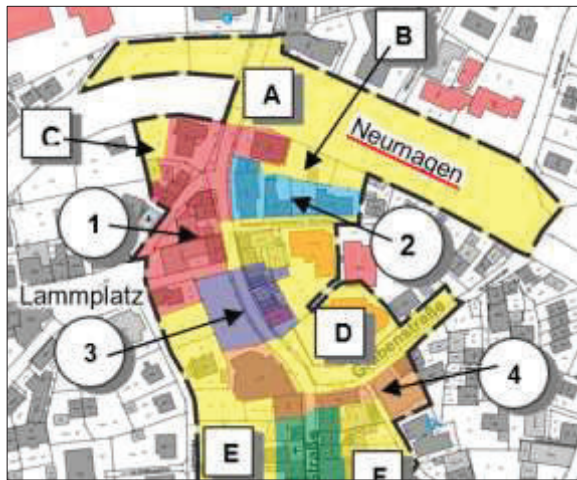
Blick von Südwesten auf den Skater Park



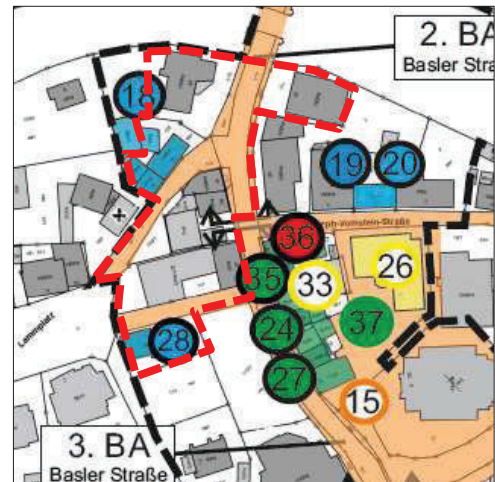
Blick von Westen, im Hintergrund der Skater Park

4.4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.4.1 Wertzone 1 – Nördlicher Lamplatz, nördliche Basler Straße



Ausschnitt aus Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets mit Eintragung der Wertzone 1 (rot hinterlegt)



Ausschnitt aus Maßnahmenplan 2021 mit Wertzone 1 (rot gestrichelt)

Die Wertzone 1 (rot markiert im Wertzonenplan links, rot gestrichelt umrandet im Maßnahmenplan rechts) umfasst den Bereich der nördlichen Basler Straße (Haus Nr. 37, 39, 41, 42, 43) und den östlichen und nördlichen Lamplatz (Haus Nr. 1, 14, 15). Die Bebauung besteht aus gemischt genutzten, zweigeschossigen Gebäuden mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, darüber Wohnen.

Zu Beginn der Sanierung, also im Anfangswertzustand, waren innerhalb der Wertzone und in den benachbarten Wertzonen 2 und 3 teilweise Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz vorhanden, die Grundstückszuschnitte waren teilweise ungünstig, die öffentlichen Verkehrsflächen wiesen Gestaltungsmängel auf. Die Gehwege entlang der Basler Straße waren zu schmal, daher war eine mangelnde Aufenthaltsqualität vorhanden. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts waren keine Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden, die die Kunden der Einzelhandelsgeschäfte nutzen konnten.

Im Endwertzustand werden in der Wertzone 1 und in den benachbarten Wertzonen die Straßenflächen neugestaltet sein (beige dargestellte Flächen im Maßnahmenplan). Östlich der Wertzone 3 entsteht ein neu gestalteter Rathausplatz als Fußgängerbereich. Das Rathaus wird modernisiert und ein neuer Rathausanbau soll südlich der Joseph-Vomstein-Straße erstellt werden (gelb markiert). Vereinzelt wurden Gebäude innerhalb der Wertzone und in benachbarten Wertzonen modernisiert (blau markiert). In der Wertzone 3 werden nach Abbruch der älteren Wohn- und Geschäftshäuser und der Neuordnung dieses Bereichs neue Wohn- und Geschäftshäuser entstanden sein (rote und grüne Markierungen). Die Zentralität der Stadtkernlage wird dadurch gestärkt und der Einzelhandels- und Wohnstandort verbessert.

Dadurch ergeben sich in der Wertzone 1 folgende Verbesserungen durch die Sanierung:

- Geringfügige Verbesserung von Zustand der Gebäude (von 8,75 auf 10,00)
- Geringfügige Verbesserung der Lage (von 10,00 auf 11,25)
- Verbesserung des öffentlichen Umfelds (von 8,75 auf 11,25)

Damit ergeben sich folgende Anfangs- und Endwerte in der Wertzone 1:

Anfangswert:	590 €/m²
Endwert:	630 €/m²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	40 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 1:
Wertzone 1
Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	8,75	0,5	4,38	Bebauung	8,76	0,25	2,19
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,00	0,25	2,50
Umfeld							
öffentl. Umfeld	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,76	0,25	2,19
						Faktor f _A :	9,23

Anfangswert 9,23 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 590 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:
Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	9,38	0,25	2,35
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	11,25	0,5	5,63				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,63	0,25	2,66
Umfeld							
öffentl. Umfeld	11,25	0,5	5,63				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	10,01	0,25	2,50
						Faktor f _E :	9,86

Endwert = 9,86 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 630 €/m²

Modell "Niedersachsen":
Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	4,0	4,0
Struktur	0,0	0,0
Nutzung	4,0	4,0
Umfeld	7,0	7,0
Mittelwert	3,75	3,75

Bodenwerterhöhung: 6,89% des Anfangswerts von 590 €/m² ergibt einen Endwert von 631 €/m²

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	Anfangswert: Endwert:	590 €/m² 630 €/m²
--	--	--

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: (6,78%) 40 €/m²

Bilder Wertzone 1



Blick von Süden auf die Basler Straße Richtung Brücke



Blick von Osten auf Basler Str. 43 (rechts) und Lamplatz 15 (links)



Blick von Nordosten auf Basler Str. 39, 41, links die Straße Lamplatz



Blick von Südwesten auf die Straße Lamplatz

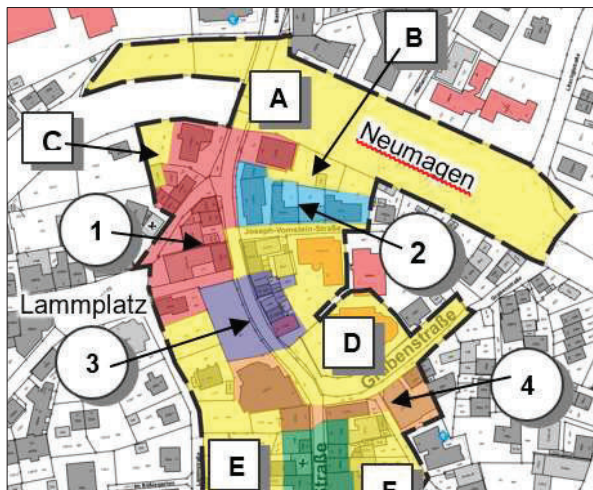


Blick von Nordosten auf die Straße Lamplatz

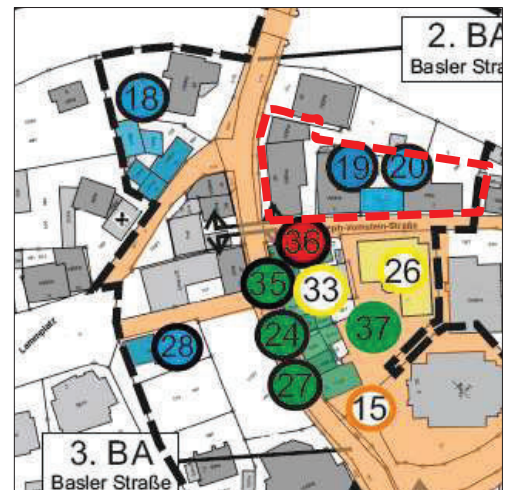


Blick vom Lamplatz von Westen Richtung Rathaus

4.4.2 Wertzone 2 – Nördlich der Joseph-Vomstein-Straße



Ausschnitt aus Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets mit Eintragung der Wertzone 2 (hellblau hinterlegt)



Ausschnitt aus Maßnahmenplan 2021 mit Wertzone 2 (rot gestrichelt)

Die Wertzone 2 (hellblau markiert im Wertzonenplan links, rot gestrichelt umrandet im Maßnahmenplan rechts) umfasst die Gebäude nördlich der Joseph-Vomstein-Straße (Haus Nr. 1, 3, 7, Basler Str. 40). Die Bebauung besteht aus zweigeschossigen Gebäuden mit vereinzelter Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, ansonsten Wohnnutzung.

Zu Beginn der Sanierung, also im Anfangswertzustand, waren innerhalb der Wertzone und in den benachbarten Wertzonen 1 und 3 teilweise Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz vorhanden, die Grundstückszuschnitte sind teilweise ungünstig, die öffentlichen Verkehrsflächen wiesen Gestaltungsmängel auf.

Im Endwertzustand werden in der Wertzone und in den benachbarten Wertzonen die Straßenflächen neugestaltet sein (beige dargestellte Flächen im Maßnahmenplan). Östlich der Wertzone 3 entsteht ein neu gestalteter Rathausplatz als Fußgängerbereich. Vereinzelt wurden Gebäude innerhalb der Wertzone und in der Wertzone 1 modernisiert (blau markiert). In der benachbarten Wertzone 3 werden nach Abbruch der älteren Wohn- und Geschäftshäuser und der Neuordnung dieses Bereichs neue Wohn- und Geschäftshäuser entstanden sein (rote und grüne Markierungen). Das Rathaus wird modernisiert und ein neuer Rathausanbau soll südlich der Joseph-Vomstein-Straße in viergeschossiger Bauweise erstellt werden (gelb markiert). Wegen der hohen Gebäudehöhen des Neubaus ergibt sich daraus trotz der Verbesserung der Bebauung in der Umgebung keine Verbesserung der Lage für die Grundstücke in der Wertzone 2.

Dadurch ergeben sich in der Wertzone 2 folgende Verbesserungen durch die Sanierung:

- Geringfügige Verbesserung von Zustand der Gebäude (von 8,75 auf 10,00)
- Verbesserung des öffentlichen Umfelds (von 8,75 auf 11,25)

Damit ergeben sich folgende Anfangs- und Endwerte in der Wertzone 2:

Anfangswert:	590 €/m²
Endwert:	620 €/m²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	30 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 1:
Wertzone 2
Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	8,75	0,5	4,38	Bebauung	8,76	0,25	2,19
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,00	0,25	2,50
Umfeld							
öffentl. Umfeld	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,76	0,25	2,19
						Faktor f _A :	9,23

Anfangswert 9,23 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 590 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:
Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	9,38	0,25	2,35
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,00	0,25	2,50
Umfeld							
öffentl. Umfeld	11,25	0,5	5,63				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	10,01	0,25	2,50
						Faktor f _E :	9,70

Endwert = 9,70 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 620 €/m²

Modell "Niedersachsen":
Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	4,0	4,0
Struktur	0,0	0,0
Nutzung	0,0	0,0
Umfeld	7,0	7,0
Mittelwert	2,75	2,75

Bodenwerterhöhung: 4,65% des Anfangswerts von 590 €/m² ergibt einen Endwert von 617 €/m²

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	Anfangswert: Endwert:	590 €/m² 620 €/m²
--	--	--

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: (5,08%) 30 €/m²

Bilder Wertzone 2



Blick von Osten



Blick von Westen

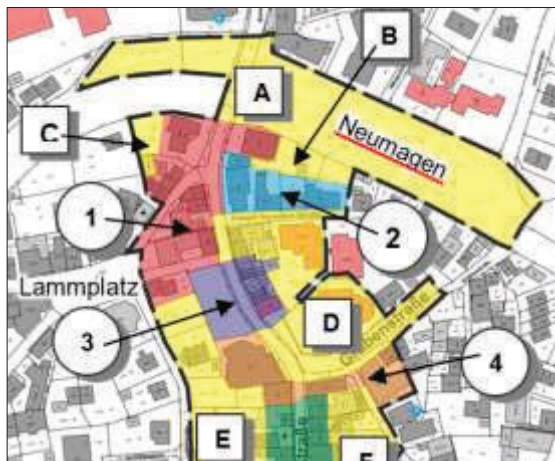


Blick von Osten, rechts die Baustelle für den Rathausanbau

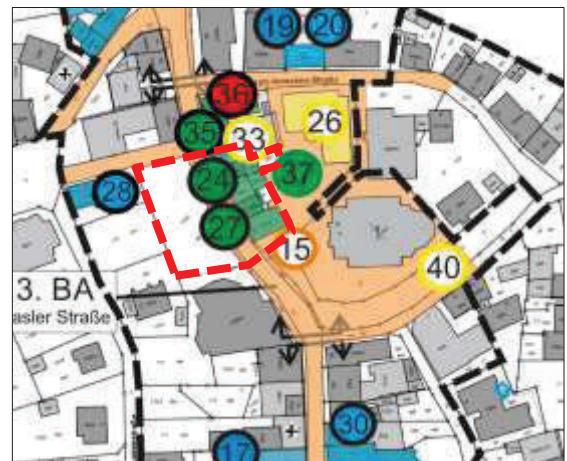


Blick von Südwesten, im Vordergrund die Baustelle für den Rathausanbau

4.4.3 Wertzone 3 – Neue Stadtmitte an der Basler Straße



Ausschnitt aus Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets mit Eintragung der Wertzone 3 (lila hinterlegt)



Ausschnitt aus Maßnahmenplan 2021 mit Wertzone 3 (rot gestrichelt)

Die Wertzone 3 (lila markiert im Wertzonenplan links, rot gestrichelt umrandet im Maßnahmenplan rechts) umfasst den Bereich westlich von Rathaus und Kirche, mit den Gebäuden Basler Str. 32 bis 36 sowie das unbebaute Grundstück Flst. 115/1 (heute Flst. 18/4). Die Bebauung bestand aus überwiegend zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, auf überwiegend kompakten nahezu vollständig überbauten Grundstücken, östlich der Basler Straße in überwiegend schlechtem Zustand.

Zu Beginn der Sanierung, also im Anfangswertzustand, waren innerhalb der Wertzone überwiegend und in den benachbarten Wertzonen 1 und 2 teilweise Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz vorhanden, die Grundstückszuschnitte waren teilweise ungünstig und nahezu vollständig überbaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen wiesen Gestaltungsmängel auf. Die Gehwege entlang der Basler Straße waren zu schmal, daher war eine mangelnde Aufenthaltsqualität vorhanden. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts waren keine Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden, die die Kunden der Einzelhandelsgeschäfte nutzen konnten.

Im Endwertzustand werden in der Wertzone 3 und in den benachbarten Bereichen die Straßenflächen und der Rathausplatz als Fußgängerbereich neugestaltet sein (beige dargestellte Flächen im Maßnahmenplan). Dadurch verbessert sich das öffentliche Umfeld deutlich.

Innerhalb der Wertzone 3 werden nach Abbruch der älteren Wohn- und Geschäftshäuser und Neuordnung dieses Bereichs (einschließlich Bodenordnung) neue zeitgemäße Wohn- und Geschäftshäuser entstanden sein (rote und grüne Markierungen). Durch die Neuordnung der Grundstücke entstehen gut ausgenutzte Grundstücke für die Neubauten. Vereinzelt wurden Gebäude in den Wertzonen 1 und 2 modernisiert (blau markiert).

Nordöstlich der Wertzone 3 wird das Rathaus modernisiert und ein neuer Rathausanbau südlich der Joseph-Vomstein-Straße in viergeschossiger Bauweise erstellt (gelb markiert). Die Zentralität der Stadtkernlage wird durch die vorgenannten Maßnahmen gestärkt und der Einzelhandels- und Wohnstandort verbessert.

Dadurch ergeben sich in der Wertzone 3 folgende Verbesserungen durch die Sanierung:

- Deutliche Verbesserung von Art und Zustand der Gebäude (von 7,50 auf 12,50)
- Deutliche Verbesserung der Grundstücksstruktur (von 7,50 auf 11,25)
- Deutliche Verbesserung der Lagequalität (von 8,75 auf 12,50)
- Deutliche Verbesserung des öffentlichen Umfelds (von 8,75 auf 12,50)

Damit ergeben sich folgende Anfangs- und Endwerte in der Wertzone 3:

Anfangswert:	590 €/m²
Endwert:	772 €/m²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	182 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 1:
Wertzone 3
Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	7,50	0,5	3,75	Bebauung	7,50	0,25	1,88
Zustand	7,50	0,5	3,75				
Struktur							
Grundstücke	7,50	0,5	3,75	Struktur	8,75	0,25	2,19
Anordnung	10,00	0,5	5,00				
Nutzung							
Lage	8,75	0,5	4,38	Nutzung	9,38	0,25	2,35
Konflikte	10,00	0,5	5,00				
Umfeld							
öffentl. Umfeld	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,76	0,25	2,19
Verkehr	8,75	0,5	4,38				
						Faktor f _A :	8,61

Anfangswert 8,61 / 8,61 * Vergleichswert 590 €/m² = 590 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:
Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	12,50	0,5	6,25	Bebauung	12,50	0,25	3,13
Zustand	12,50	0,5	6,25				
Struktur							
Grundstücke	11,25	0,5	5,63	Struktur	10,63	0,25	2,66
Anordnung	10,00	0,5	5,00				
Nutzung							
Lage	12,50	0,5	6,25	Nutzung	11,25	0,25	2,81
Konflikte	10,00	0,5	5,00				
Umfeld							
öffentl. Umfeld	12,50	0,5	6,25	Umfeld	10,63	0,25	2,66
Verkehr	8,75	0,5	4,38				
						Faktor f _E :	11,26

Endwert = 11,26 / 8,61 * Vergleichswert 590 €/m² = 772 €/m²

Modell "Niedersachsen":
Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	10,0	10,0
Struktur	9,0	9,0
Nutzung	7,0	7,0
Umfeld	6,0	6,0
Mittelwert	8,00	8,00

Bodenwerterhöhung: 32,00% des Anfangswerts von 590 €/m²
ergibt einen Endwert von 779 €/m²

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	Anfangswert: Endwert:	590 €/m² 772 €/m²
--	--	--

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: (30,85%) 182 €/m²

Bilder Wertzone 3



Blick von Süden, links die Neubebauung, im Hintergrund das Rathaus



Blick von Osten, links die Neubebauung



Blick von Norden, rechts die Neubebauung, links die Kirche



Blick von Westen auf den Neubau an der Ecke Basler Straße/Lammplatz

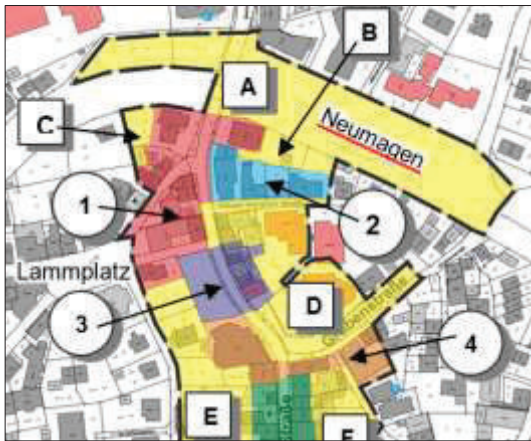


Blick von Nordosten, im Vordergrund die Baustelle für den Rathausanbau

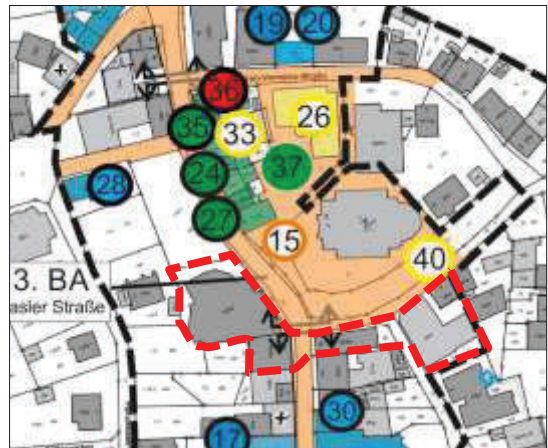


Blick von Norden, rechts die Neubebauung, links die Kirche

4.4.4 Wertzone 4 – Südlich der Kirche



Ausschnitt aus Abgrenzungsplan des
Sanierungsgebiets mit Eintragung der Wertzone 4
(braun hinterlegt)



Ausschnitt aus Maßnahmenplan 2021 mit Wertzone 4 (rot gestrichelt)

Die Wertzone 4 (braun markiert im Wertzonenplan links, rot gestrichelt umrandet im Maßnahmenplan rechts) umfasst den Bereich südlich der Kirche, mit den Gebäuden Basler Str. 17, 19, 20 und Grabenstr. 2 und 4. Die Bebauung besteht aus überwiegend zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise mit Einzelhandel und Gastronomie, auf überwiegend kompakten Grundstücken.

Zu Beginn der Sanierung, also im Anfangswertzustand, waren innerhalb der Wertzone 4 und in den benachbarten Wertzonen teilweise Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz vorhanden, die Grundstückszuschnitte waren teilweise ungünstig, die öffentlichen Verkehrsflächen wiesen Gestaltungsmängel auf. Die Gehwege entlang der Basler Straße waren zu schmal, daher war eine mangelnde Aufenthaltsqualität vorhanden. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts waren keine Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden, die die Kunden der Einzelhandelsgeschäfte nutzen konnten.

Im Endwertzustand werden in der Wertzone und in den benachbarten Wertzonen die Straßenflächen und der Rathausplatz als Fußgängerbereich neugestaltet sein (beige dargestellte Flächen im Maßnahmenplan). Dadurch verbessert sich das öffentliche Umfeld deutlich. In der Wertzone 3 werden nach Abbruch der älteren Wohn- und Geschäftshäuser und Neuordnung dieses Bereichs neue Wohn- und Geschäftshäuser entstanden sein (rote und grüne Markierungen). Vereinzelt wurden Gebäude in benachbarten Wertzonen modernisiert (blau markiert). Das Rathaus wird modernisiert und ein neuer Rathausanbau soll südlich der Joseph-Vomstein-Straße in viergeschossiger erstellt werden (gelb markiert).

Dadurch ergeben sich in der Wertzone 4 folgende Verbesserungen durch die Sanierung:

- Geringfügige Verbesserung von Zustand der Gebäude (von 8,75 auf 10,00)
- Geringfügige Verbesserung der Lage (von 10,00 auf 11,25)
- Deutliche Verbesserung des öffentlichen Umfelds (von 8,75 auf 12,50)

Damit ergeben sich folgende Anfangs- und Endwerte in der Wertzone 4:

Anfangswert:	590 €/m²
Endwert:	640 €/m²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	50 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 1:
Wertzone 4
Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	8,75	0,5	4,38	Bebauung	8,76	0,25	2,19
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,00	0,25	2,50
Umfeld							
öffentl. Umfeld	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,76	0,25	2,19
						Faktor f _A :	9,23

Anfangswert 9,23 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 590 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:
Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	9,38	0,25	2,35
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	11,25	0,5	5,63				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,63	0,25	2,66
Umfeld							
öffentl. Umfeld	12,50	0,5	6,25				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	10,63	0,25	2,66
						Faktor f _E :	10,02

Endwert = 10,02 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 640 €/m²

Modell "Niedersachsen":
Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	4,0	4,0
Struktur	0,0	0,0
Nutzung	4,0	4,0
Umfeld	8,5	8,5
Mittelwert	4,13	4,13

Bodenwerterhöhung: 7,94% des Anfangswerts von 590 €/m²
ergibt einen Endwert von 637 €/m²

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	Anfangswert: Endwert:	590 €/m² 640 €/m²
--	--	--

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: (8,47%) 50 €/m²

Bilder Wertzone 4



Blick von Osten auf die Basler Straße/Ecke Grabenstraße, links Basler Str. 20, im Hintergrund Basler Str. 19



Blick von Westen auf Grabenstraße 2 und 4

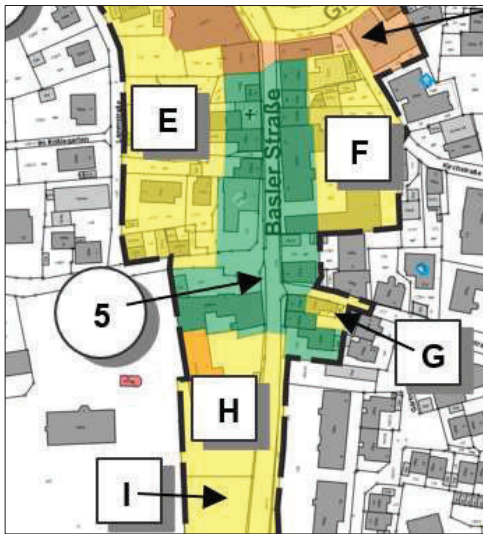


Blick von Norden auf den Rückbereich östlich der Basler Straße



Blick von Westen auf die Grabenstraße, links die Kirche

4.4.5 Wertzone 5 – Mittlere Basler Straße



Ausschnitt aus Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets mit Eintragung der Wertzone 5 (grün hinterlegt)



Ausschnitt aus Maßnahmenplan 2021 mit Wertzone 5 (rot gestrichelt)

Die Wertzone 5 (grün markiert im Wertzonenplan links, rot gestrichelt umrandet im Maßnahmenplan rechts) umfasst den Bereich der mittleren Basler Straße (östlich der Straße Haus Nr. 7 bis 15, westlich der Straße Haus Nr. 4 bis 18, St. Josefs- und Am Schloßpark 1, Basler Str. 1). Die Bebauung besteht aus gemischt genutzter, überwiegend zweigeschossiger Bebauung, teilweise historische hochwertige Bausubstanz, mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss, darüber Wohnnutzung, teilweise öffentliche Nutzung.

Zu Beginn der Sanierung, also im Anfangswertzustand, waren innerhalb der Wertzone und in den benachbarten Wertzonen teilweise Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz vorhanden, die Grundstückszuschnitte waren teilweise ungünstig. Die öffentlichen Verkehrsflächen wiesen Gestaltungsmängel auf. Die Gehwege entlang der Basler Straße waren überwiegend zu schmal, daher war eine mangelnde Aufenthaltsqualität vorhanden. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts waren keine Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden, die die Kunden der Einzelhandelsgeschäfte nutzen konnten.

Im Endwertzustand werden in der Wertzone 5 und in den benachbarten Wertzonen die Straßenflächen neugestaltet sein (beige dargestellte Flächen im Maßnahmenplan). Nördlich der Wertzone 5 entsteht ein neu gestalteter Rathausplatz als Fußgängerbereich. Das Rathaus wird modernisiert und ein neuer Rathausanbau soll südlich der Joseph-Vomstein-Straße erstellt werden (gelb markiert).

Innerhalb der Wertzone 5 wurde das Gebäude Basler Str. 1 (Liesesaal des St. Josefs- und Am Schloßpark 1) für öffentliche Nutzung (VHS, Sitzungssaal) modernisiert. Vereinzelt wurden private Gebäude innerhalb der Wertzone und in benachbarten Wertzonen modernisiert (blau markiert). In der Wertzone 3 werden nach Abbruch der älteren Wohn- und Geschäftshäuser und der Neuordnung dieses Bereichs neue Wohn- und Geschäftshäuser entstanden sein (rote und grüne Markierungen). Südwestlich der Wertzone wurde ein öffentlicher Parkplatz am Schloßpark geschaffen, der die Parkplatzsituation verbessert hat. Die Zentralität der Stadtkernlage wird durch die vorgenannten Maßnahmen gestärkt und der Einzelhandels- und Wohnstandort verbessert.

Dadurch ergeben sich in der Wertzone 5 folgende Verbesserungen durch die Sanierung:

- Geringfügige Verbesserung von Zustand der Gebäude (von 8,75 auf 10,00)
- Geringfügige Verbesserung der Lage (von 10,00 auf 11,25)
- Verbesserung des öffentlichen Umfelds (von 8,75 auf 11,25)

Damit ergeben sich folgende Anfangs- und Endwerte in der Wertzone 5:

Anfangswert:	590 €/m²
Endwert:	630 €/m²
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	40 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 1:
Wertzone 5
Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	8,75	0,5	4,38	Bebauung	8,76	0,25	2,19
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,00	0,25	2,50
Umfeld							
öffentl. Umfeld	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,76	0,25	2,19
						Faktor f _A :	9,23

Anfangswert 9,23 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 590 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:
Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	8,75	0,5	4,38				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	9,38	0,25	2,35
Struktur							
Grundstücke	8,75	0,5	4,38				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	9,38	0,25	2,35
Nutzung							
Lage	11,25	0,5	5,63				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Nutzung	10,63	0,25	2,66
Umfeld							
öffentl. Umfeld	11,25	0,5	5,63				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	10,01	0,25	2,50
						Faktor f _E :	9,86

Endwert = 9,86 / 9,23 * Vergleichswert 590 €/m² = 630 €/m²

Modell "Niedersachsen":
Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	4,0	4,0
Struktur	0,0	0,0
Nutzung	4,0	4,0
Umfeld	7,0	7,0
Mittelwert	3,75	3,75

Bodenwerterhöhung: 6,89% des Anfangswerts von 590 €/m²
ergibt einen Endwert von 631 €/m²

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	Anfangswert: Endwert:	590 €/m² 630 €/m²
--	--	--

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: (6,78%) 40 €/m²

Bilder Wertzone 5



Blick von Nordosten in die Basler Straße



Blick von Nordwesten in die Basler Straße



Blick von Süden in die Basler Straße in Richtung Kirche und Rathaus



Blick von Norden in die Basler Straße, im Hintergrund rechts das St. Josefshaus



Blick von Süden



Blick von Nordosten auf das St. Josefshaus



Blick von Norden, rechts das St. Josefshaus



Blick von Süden, links die Einmündung der Straße
Am Schloßpark



Blick von Nordosten, rechts das St. Josefshaus



Blick von Süden

5 Ergebnis

Damit ergeben sich in den Wertzonen 1 bis 5 (mit sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung) und für die Wertzonen A bis M (ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) die nachfolgend aufgeführten Anfangs- und Endwerte:

	Wertzone	Anfangswert	Endwert	Diff.	Steigerung
1	Neue Stadtmitte an der Basler Straße	590 €/m ²	630 €/m ²	40 €/m ²	6,78%
2	Nördlich der Joseph-Vomstein-Straße	590 €/m ²	620 €/m ²	30 €/m ²	5,08%
3	Neue Stadtmitte an der Basler Straße	590 €/m ²	772 €/m ²	182 €/m ²	30,85%
4	Südlich der Kirche	590 €/m ²	640 €/m ²	50 €/m ²	8,47%
5	Mittlere Basler Straße	590 €/m ²	630 €/m ²	40 €/m ²	6,78%
A	Neumagen Brücke	-	-	-	
B	Nördlich der Bebauung Joseph-Vomstein-Straße	590 €/m ²	590 €/m ²	0 €/m ²	
C	Westlich der Bebauung Basler Str. 43	590 €/m ²	590 €/m ²	0 €/m ²	
D	Rathaus, Rathausplatz, Bereich um die Kirche	-	-	-	
E	Westlich der Bebauung Basler Str. 7 bis 19	590 €/m ²	590 €/m ²	0 €/m ²	
F	Basler Str. 7, 9, östlich Basler Str. 14 bis 18	590 €/m ²	590 €/m ²	0 €/m ²	
G	Basler Str. 2 und 4, östlicher Rückbereich	590 €/m ²	590 €/m ²	0 €/m ²	
H	Basler Str. 1 mit Parkplatz	-	-	-	
I	Private Grünfläche südlich des St. Josefsbaus	65,00 €/m ²	65,00 €/m ²	0 €/m ²	
J	Öffentlicher Parkplatz am Schloßpark	-	-	-	
K	Basler Str. 2	590 €/m ²	590 €/m ²	0 €/m ²	
L	Südliche Basler Straße, Kreisverkehr	-	-	-	
M	Skater Park	-	-	-	

Für den Bereich Neumagen/Brücke, den Bereich Rathaus/Rathausplatz/Umfeld Kirche, dem Anbau an das St. Josefsbaus mit dem Sitzungssaal und dem dazugehörigen Parkplatz, den öffentlichen Parkplatz am Schloßpark, die Flächen der Basler Straße sowie den Skater Park werden keine Angaben gemacht, da hier öffentliche Bedarfsflächen vorhanden sind, die dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ entzogen sind, siehe Nr. 3.1.5.

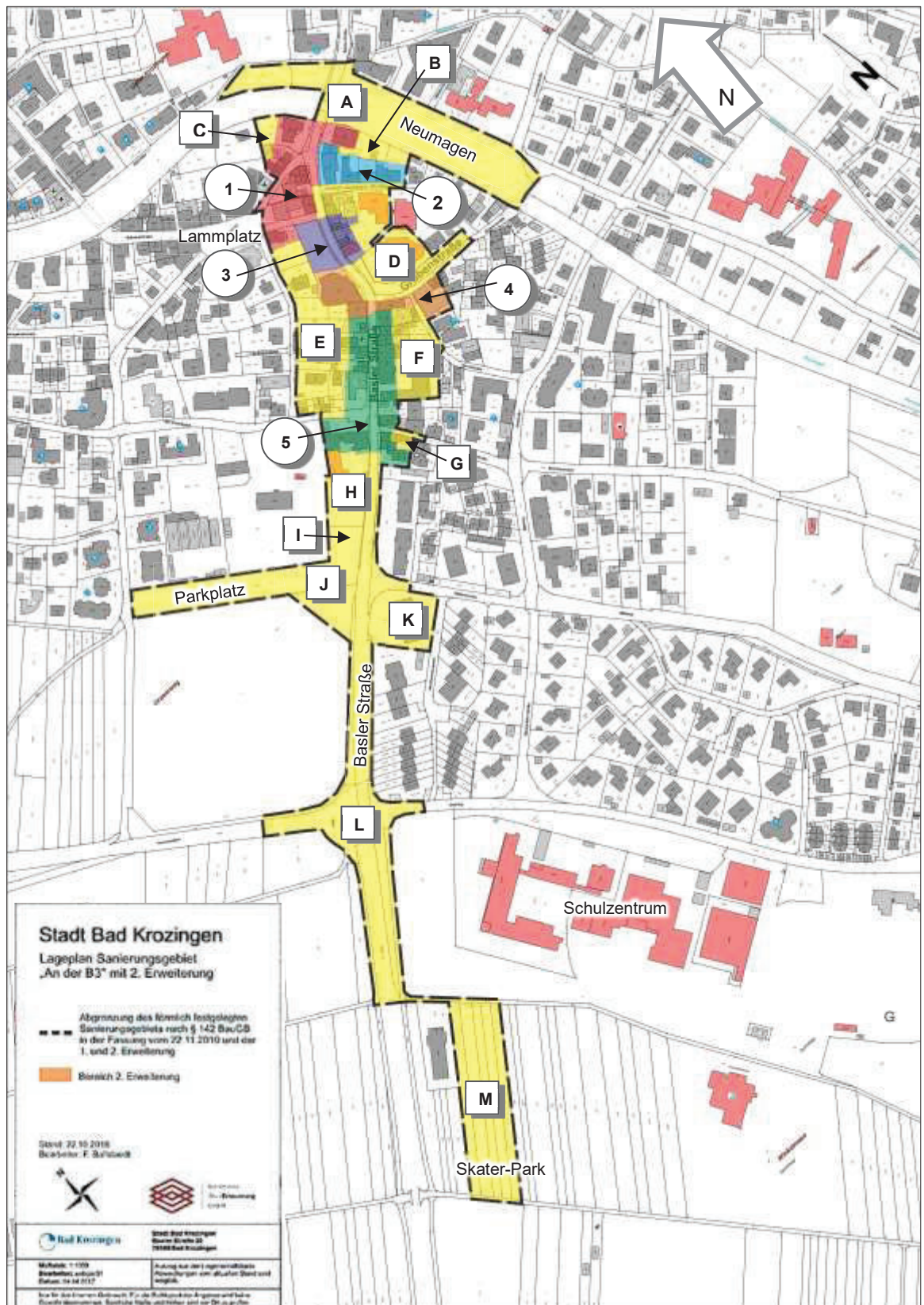
Esslingen, 13.09.2022

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

G. Koch

Gabriele Koch
ö. b. u. v. Sachverständige
Projektpartnerin





6 Anlagen

6.1 Verwendete Unterlagen

- 6.1.1 Homepage der Stadt Bad Krozingen, <http://www.bad-krozingen.de>
- 6.1.2 Auszug aus OpenStreetMap (ohne Maßstabsangabe), <http://www.openstreetmap.org>
- 6.1.3 Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet „An der B 3“, Auszug aus dem Stadtanzeiger Bad Krozingen, vom 23.06.2010
- 6.1.4 Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „An der B 3“, KommunalKonzept, Freiburg, im Juli 2012
- 6.1.5 Satzung mit Lageplan zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „An der B 3“, M. 1 : 1.000, vom 22.11.2010, öffentlich bekanntgemacht am 01.12.2010
- 6.1.6 Satzung mit Lageplan zur Änderung der Sanierungssatzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „An der B 3“ mit 1. Erweiterung, vom 29.05.2017, öffentlich bekannt gemacht am 07.06.2017
- 6.1.7 Satzung mit Lageplan zur 2. Änderung der Sanierungssatzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „An der B 3“ mit 2. Erweiterung, vom 23.10.2018, öffentlich bekannt gemacht am 26.10.2018
- 6.1.8 Städtebauliches Rahmenkonzept Sanierung „An der B 3“, mit Textteil und Übersichtsplänen (Untersuchungsgebiet, Nutzungsstruktur, Raumstruktur, Verkehr, Mängelplan, Maßnahmen), Planungsbüro Fischer, Freiburg, vom 06.03.2012
- 6.1.9 Maßnahmenplan für 2022, Sanierungsgebiet „An der B 3“, KommunalKonzept BW, Freiburg, vom 21.10.2021
- 6.1.10 Sachstandsbericht 2021 mit Anlagen, Stadt Bad Krozingen, Dezernat III und KommunalKonzept, Freiburg, vom 15.11.2021 mit
 - 6.1.10.1 Begleitschreiben
 - 6.1.10.2 Sachstandsbericht
 - 6.1.10.3 Fotoimpressionen
 - 6.1.10.4 Pressespiegel
 - 6.1.10.5 Ausführungsplanung Freianlagen und Beleuchtungsplanung 3. BA Basler Straße / Rathausstraße
 - 6.1.10.6 Planungen Neubau Rathausanbau / Sanierung Walter-Scheel-Haus
 - 6.1.10.7 Kostenberechnung Rathausanbau / Kostenschätzung Sanierung Scheelhaus / Rathausumbau vom 05.11.2021
 - 6.1.10.8 Maßnahmenplan für 2022
 - 6.1.10.9 Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - 6.1.10.10 Übersichtsplan zu Anzahl der Wohneinheiten bei Modernisierung / Neubau
- 6.1.11 Wertermittlung des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB für die im Bebauungsplan „Innenstadt“ gelegenen Grundstücke im Sanierungsgebiet „An der B 3“, Sachverständiger Karl Pfaff, Freiburg, KommunalKonzept BW, Freiburg, vom 12.09.2018
- 6.1.12 Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht, KommunalKonzept BW, Freiburg, vom 04.11.2021
- 6.1.13 Bebauungsplan „Bad Krozingen Süd“, in Kraft getreten am 14.09.1995
- 6.1.14 1. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bad Krozingen – Süd“, in Kraft getreten 15.09.2003
- 6.1.15 2. Änderung des Bebauungsplans „Bad Krozingen Süd“, in Kraft getreten am 10.10.2012
- 6.1.16 3. Änderung des Bebauungsplans „Bad Krozingen Süd“, in Kraft getreten am 16.07.2014

- 6.1.17 Bebauungsplan „Erweiterung Großer Hofacker 1. und 4. Änderung“, in Kraft getreten am 20.10.1970
- 6.1.18 Bebauungsplan „Innenstadt“, in Kraft getreten am 08.02.2019
- 6.1.19 1. Änderung des Bebauungsplans „Innenstadt“, in Kraft getreten am 05.11.2021
- 6.1.20 Bebauungsplan „Parkplatz am Schloss“, in Kraft getreten am 23.11.2011
- 6.1.21 Bebauungsplan „St. Josefshaus“, in Kraft getreten am 24.11.1988
- 6.1.22 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Josefshaus“, in Kraft getreten am 20.04.1989
- 6.1.23 Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses der Stadt Bad Krozingen, von 2012 bis 2020
- 6.1.24 Gutachterausschuss der Stadt Bad Krozingen, Bodenrichtwerte für den Kernort zum 31.12.2012, 31.12.2014, 31.12.2016, 31.12.2018, 31.12.2020 und Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2020
- 6.1.25 Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau, Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 (Karte, Liste, zusätzlich Abruf auf Boris-BW)

6.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- 6.2.1 (BauGB) Baugesetzbuch vom 03.11.2017
- 6.2.2 (ImmoWertV 2021) Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
- 6.2.3 (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21.11.2017
- 6.2.4 Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- 6.2.5 Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff, Olzog Verlag, München, Loseblattsammlung
- 6.2.6 Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Sommer, Piehler, Rudolf-Haufe-Verlag, Freiburg, Loseblattsammlung
- 6.2.7 BauGB-Kommentar, Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Verlag C. H. Beck, Loseblattsammlung
- 6.2.8 Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner, Biedermann, Steger, 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag, Köln