Dr. Koch
Immobilienbewertung GmbH

Gänsäckerstraße 11
73730 Esslingen

Tel . 0711/577499-0
Fax 0711/577499-10
http://www.dr-koch-immo.de
info@dr-koch-immo.de

Gutachten

über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte
im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“
in 75242 Neuhausen im Enzkreis

Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung ... 3
1.1 Auftrag ... 3
1.2 Gegenstand und Inhalt des Gutachtens ... 3
1.3 Ortsbesichtigung ... 3
1.4 Wertermittlungsstichtag 31.12.2017 ... 3

2 Beschreibung ... 4
2.1 Die Gemeinde Neuhausen ... 4
2.2 Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ ... 5
2.3 Mängel und Missstände ... 7
2.4 Sanierungsziele und städtebauliche Maßnahmen ... 9
2.5 Planungsrechtliche Verhältnisse ... 13

3 Vorbereitung der Wertermittlung ... 16
3.1 Erläuterung zu den Grundlagen ... 16
3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren ... 18

4 Durchführung der Wertermittlung ... 25
4.1 Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen ... 25
4.2 Vergleichsmaterialien ... 26
4.3 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte ... 28

5 Ergebnis ... 51
5.1 Übersichtskarte der Anfangs- und Endwerte ... 51

6 Anlagen ... 53
6.1 Unterlagen ... 53
6.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften ... 53

Titelbild: Blick nach Nordosten auf das Rathaus

1 Vorbemerkung

1.1 Auftrag

Am 11.07.2016 wurde die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH schriftlich von der Gemeinde Neuhausen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Korz, beauftragt, dieses Gutachten zu erstellen.

1.2 Gegenstand und Inhalt des Gutachtens

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“.

1.3 Ortsbesichtigung

Das Sanierungsgebiet wurde von unseren Mitarbeiterinnen, Frau Dr. Heike Weippert und Frau Gabriele Koch, zusammen mit Herrn Lutz (Hauptamt Neuhausen) und Frau Altenkirch (die STEG GmbH), am 05.10.2017 besichtigt. Frau Koch ist von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestelle und vereidigte (ö.b.u.v.) Sachverständige für das Fachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Die im Gutachten enthaltenen Fotoaufnahmen wurden bei der Ortsbesichtigung am 05.10.2017 aufgenommen.

1.4 Wertermittlungsstichtag 31.12.2017

Die Anfangs- und Endwerte werden in diesem Gutachten auf die Wertverhältnisse vom 31.12.2017 bezogen.

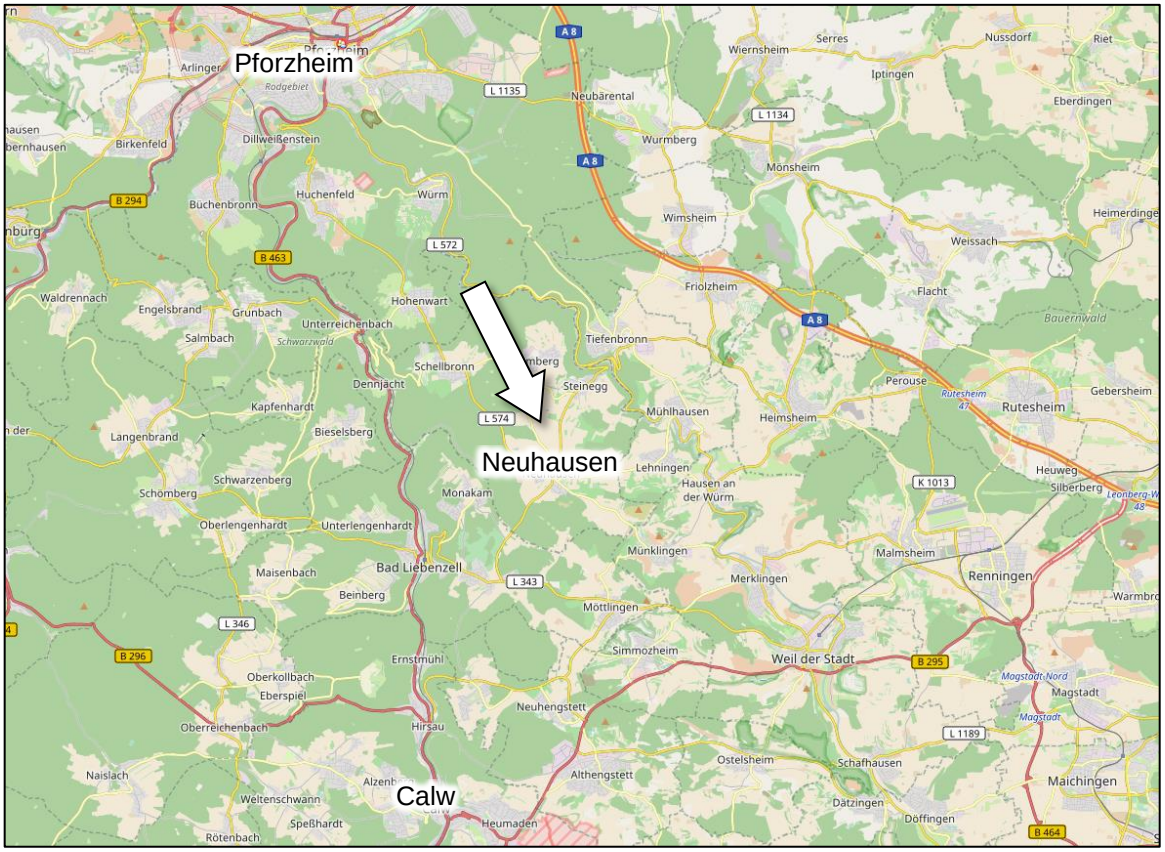
2 Beschreibung

2.1 Die Gemeinde Neuhausen

2.1.1 Großräumliche Lagemerkmale (Makrolage)

Die Gemeinde Neuhausen im Enzkreis liegt zwischen Pforzheim (ca. 15 km nordwestlich) und Calw (ca. 15 km südlich) am Rande des Nordschwarzwalds und gehört zum Regierungsbezirk Karlsruhe. Neuhausen liegt auf der Hochfläche zwischen Nagold und Würm, dem sogenannten Biet, zwischen 430 und 570 Meter NN. Zusammen mit den Ortsteilen Hamberg, Steinegg und Schellbronn hat Neuhausen ca. 5.228 [1] Einwohner.

Die Gemeinde Neuhausen übernimmt gemäß dem Regionalplan keine zentralörtliche Funktion und liegt abseits der Entwicklungsachsen. Sie ist dem 15 Kilometer entfernten Oberzentrum Pforzheim zugeordnet und liegt im direkten Nahbereich des Kleinzentrums Tiefenbronn. Neuhausen ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Ihre zugewiesene Aufgabe ist die gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen ist am örtlichen Bedarf auszurichten.



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.1

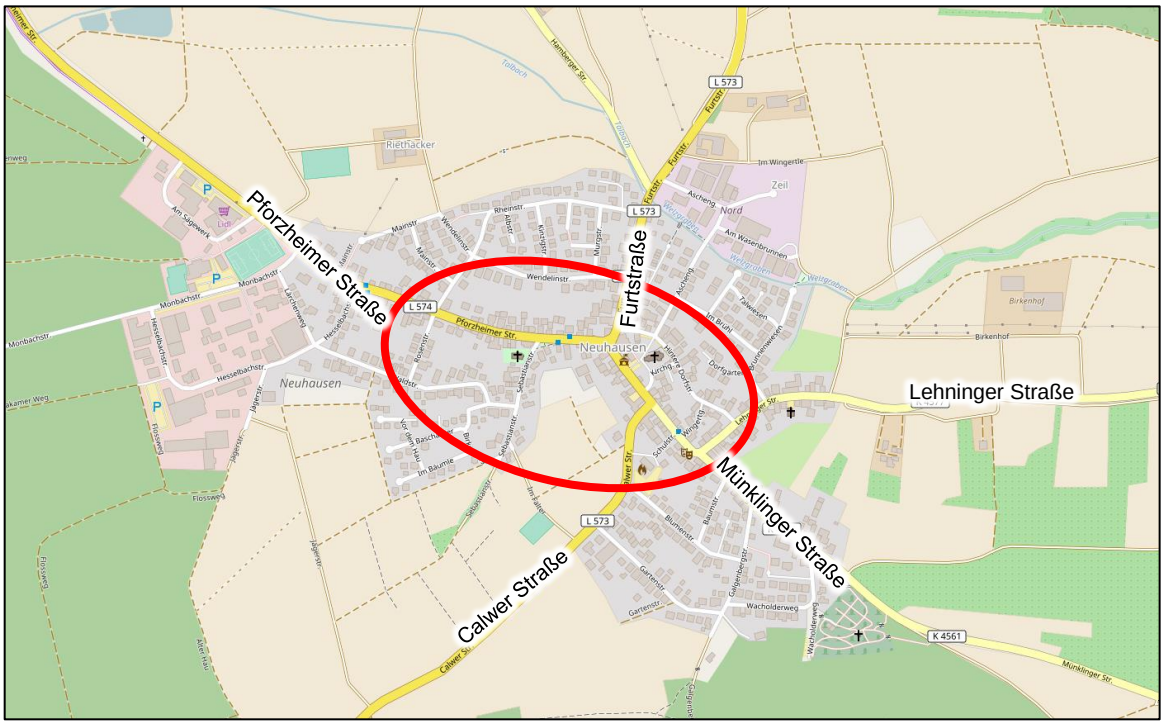
An das überregionale Straßenverkehrsnetz ist die Gemeinde Neuhausen durch die Bundesstraßen B 463 (Pforzheim – Sigmaringen) sowie die B 295 (Stuttgart – Calw) angebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (A8) befindet sich in Rutesheim/Weissach, etwa 12 Kilometer entfernt.

[1] Stand: 31.12.2015

Im Rahmen des Tarifverbundes VPE (Verkehrsverbund Pforzheim-Enzkreis) ist die Gemeinde Neuhausen durch eine im halbstündigen Takt verkehrende Buslinie an die Ortsteile Hamberg, Steinegg und Schellbronn sowie an das Oberzentrum Pforzheim angebunden.

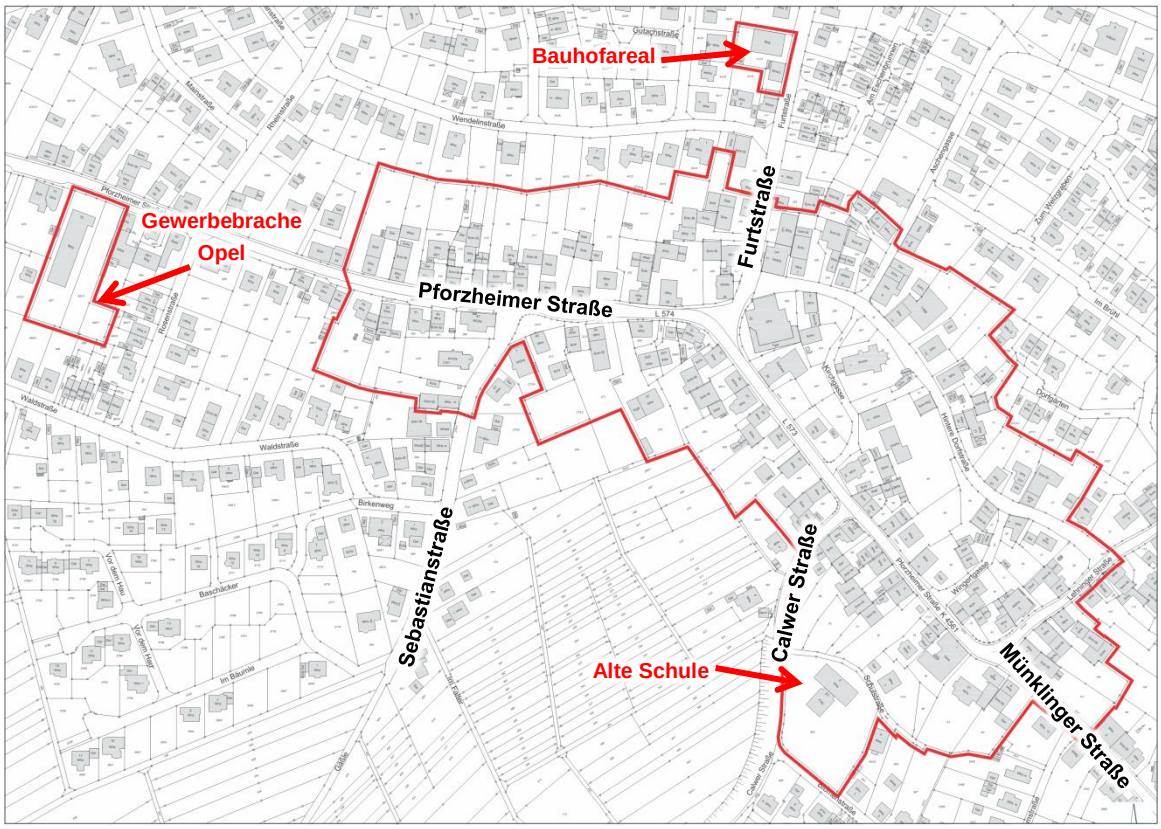
2.2 Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“, deren Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind, repräsentieren das Zentrum von Neuhausen, das sich entlang der Pforzheimer und der Münklinger Straße erstreckt. Das Sanierungsgebiet beinhaltet den alten Ortskern mit dem Rathaus und der Kirche. Der Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 24.06.2014, die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets am 27.01.2016 veröffentlicht.



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.1

Das rot umrandete Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ umfasst eine Fläche von ca. 10,54 ha (s. Nr. 6.1.3.).



Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets von 2015, siehe Nr. 6.1.3

Die Ziele der Sanierung bestehen gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen der STEG Stadtentwicklung GmbH aus dem Jahr 2015 schwerpunktmäßig in einer erhaltenden Sanierung sowie in Neuordnungsmaßnahmen. Hierzu gehören das Wohnen im Bereich der historischen Ortsmitte, die Stärkung der Standorte der öffentlichen Einrichtungen durch die Schaffung eines attraktiven Ortsbilds, Straßenüberquerungsmöglichkeiten und neuen Fußwegen sowie die Entwicklung neuer Wohnstandorte auf -dem Bauhofareal, der Gewerbebrache Opel sowie im Bereich Alte Schule .

2.3 Mängel und Missstände

Im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen der STEG Stadtentwicklung GmbH aus dem Jahr 2015 wurden die vorgefundenen Mängel und Missstände beschrieben. Der sich daraus ergebende Zustand des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“ ist maßgeblich für die Anfangswertermittlung.

Zu den funktionalen und strukturellen Mängel gehören:

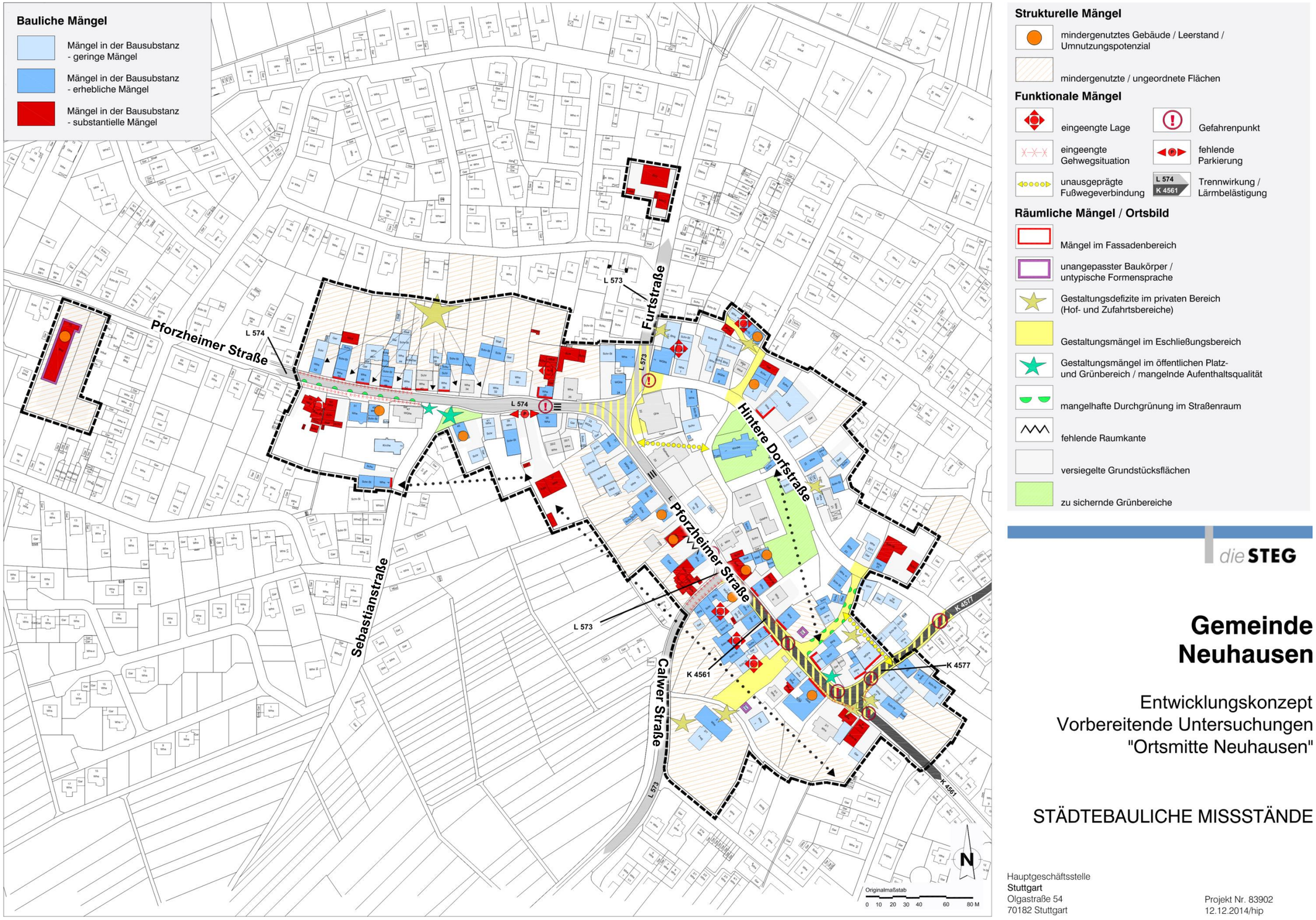
- Leerstände und mindergenutzte Gebäude und Flächen
- starke Verkehrsbelastung verbunden mit einer Trennwirkung sowie Lärmemissionen
- fehlende und gefährliche Straßenüberquerungsmöglichkeiten durch eine unübersichtliche Verkehrssituation, schmale Gehwege entlang der Ortsdurchfahrt, Mangel an öffentlichen Parkplätzen, unausgeprägte Fußwegeverbindungen
- eingeengte bauliche- und Erschließungssituationen der Gebäude in zweiter Reihe

Räumliche Mängel und Mängel im Ortsbild:

- Bauliche Mängel im Fassadenbereich, unangepasste Baukörper, Mängel im Gestaltungsbereich privater Hof- und Zufahrtsbereiche
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich und im öffentlichen Platz- und Grünbereich
- fehlende Durchgrünung, fehlende Raumkanten

Bauliche Mängel:

- Ca. 38% der Hauptgebäude weisen erhebliche und 9% substanzielle Mängel auf. Insgesamt haben rund 83% der Hauptgebäude Erneuerungsbedarf. In Einzelfällen wird eine Gebäudeerneuerung nicht mehr wirtschaftlich sein, so dass ortsbildgerechte Ersatzbauten erforderlich werden.



die STEG

Gemeinde Neuhausen

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Neuhausen"

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83902
12.12.2014/hip

Plan der städtebaulichen Analyse/Missstände im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen, siehe Nr. 6.1.5

2.4 Sanierungsziele und städtebauliche Maßnahmen

2.4.1 Neuordnungskonzept

Abgeleitet aus den städtebaulichen Mängeln und Missständen (siehe Nr. 6.1.4) wurden die Sanierungsziele im Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH von 2015 formuliert und im Neuordnungskonzept dargestellt. Die wesentlichen Sanierungsziele beziehen sich auf sechs räumlich abgrenzbare Bereiche (siehe Nr. 6.1.6).

A: Wohnen im Bereich der historischen Ortsmitte

- Schaffung einer historischen Ortsmitte, Reaktivierung der Wohnfunktion durch Abbruch und Neubau, Wohnumfeldverbesserung durch Neugestaltung des Verkehrsraums, Begrünung und Hofgestaltung, Wohnqualitätsverbesserung durch Gebäudemodernisierung
- Neuordnung des Verkehrsraumes durch Verkehrsberuhigung, sichere Straßenquerungsmöglichkeiten, zeitgemäße Fußwege und Fußwegeanbindung an die zentrale Ortsmitte und die öffentlichen Einrichtungen

B: Stärkung des Standorts der öffentlichen Einrichtungen und des KIGA

- Bauliche und energetische Modernisierung des Kindergartens
- Stärkung der fußläufigen Anbindung an die Ortsmitte
- Anlegen eines Parkplatzes zur Verbesserung der Park- und Haltesituation
- Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Pforzheimer Str. 45 für öffentliche Zwecke

C: Entwicklung des Bauhofareals

- Verlagerung des kommunalen Bauhofs in das Gewerbegebiet
- Nachnutzung der Fläche durch Freilegung der Fläche und Schaffung neuen Wohnraums, z.B. barrierefreies Bauen

D: Wohnen am Ortseingang und Schaffung eines attraktiven Ortsbilds

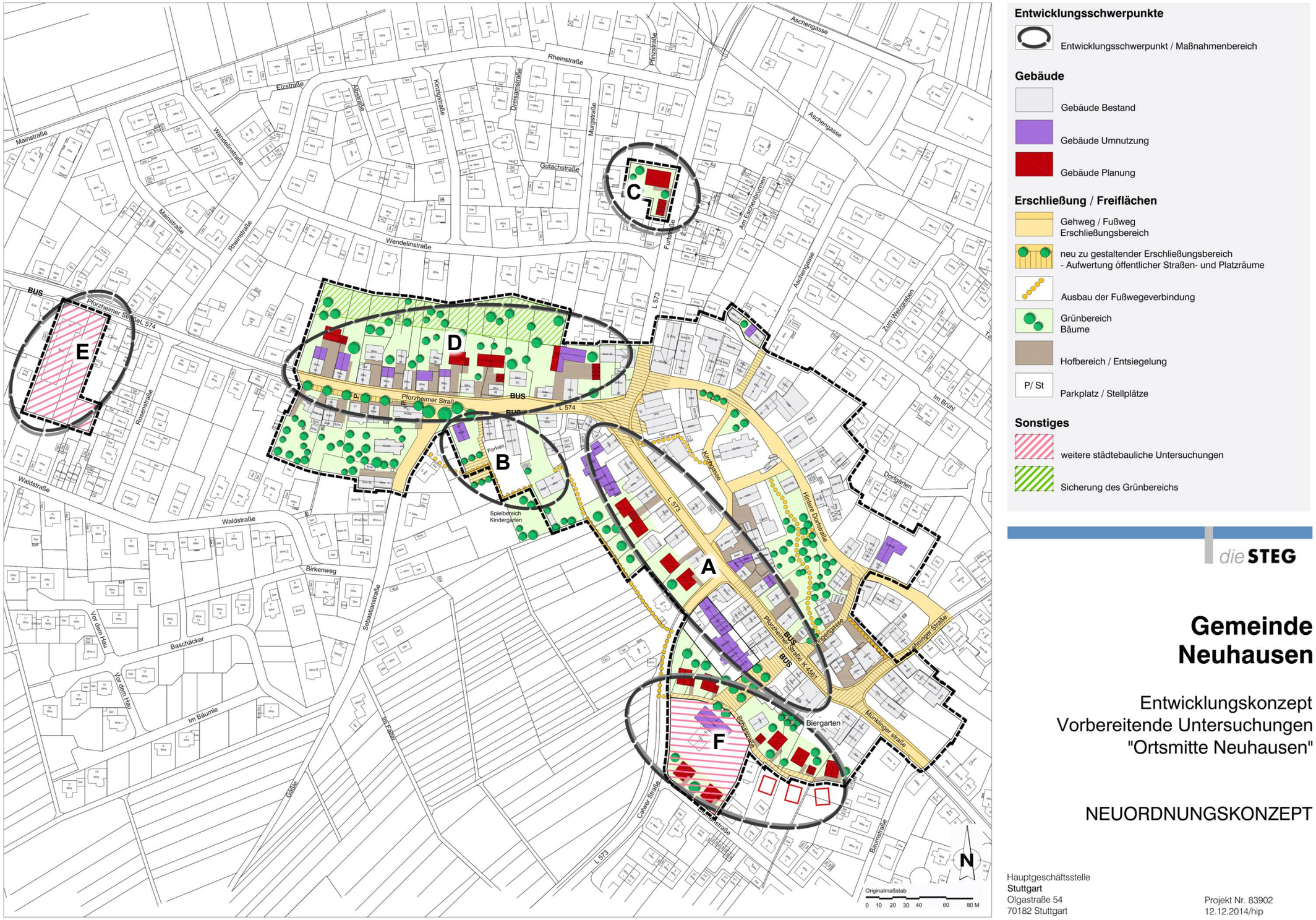
- Modernisierung der Gebäude durch Fassaden- und Hofgestaltung sowie Begrünung
- Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken
- Entkernung und ergänzende Neubauten bei Erhalt der ortstypischen Hofsituationen
- Neugestaltung der Fußgängerbereiche und Gestaltung der Parkstreifen
- Sicherung rückwärtiger Grünbereiche

E: Entwicklung der Gewerbebrache Opel

- Anbindung des Bereichs durch Erhalt der Bushaltestelle
- Freilegen der Fläche (Abbruch und Räumung)
- städtebauliche Untersuchung zur Ermittlung fehlender Wohnraumangebote, z.B. Generationenwohnen

F: Entwicklung des Bereichs um die Alte Schule als Wohnstandort

- Nutzung und Entwicklung des innerörtlichen Flächenpotenzials um die Alte Schule/Feuerwehr durch die Schaffung innerörtlichen Wohnraums
- Durchführung weiterer städtebaulicher Untersuchungen zur Verlagerung der Feuerwehr



Neuordnungskonzept im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“, siehe Nr. 6.1.6

2.4.2 Maßnahmen, die bis zum Ende der Sanierung durchgeführt werden

Für die Endwertermittlung sind nur die bis zum Ende der Sanierung tatsächlich durchgeführenden Maßnahmen von Bedeutung. Das nachstehende Maßnahmenkonzept wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2014 erstellt und zeigt alle Maßnahmen, die noch zukünftig realisiert werden sollen. Dieses Maßnahmenkonzept bildet die Grundlage der Zonierung des Sanierungsgebiets und der Bewertung der Wertzonen hinsichtlich sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen.

Grundstücksfreilegung/Abbruch/Nachnutzung:

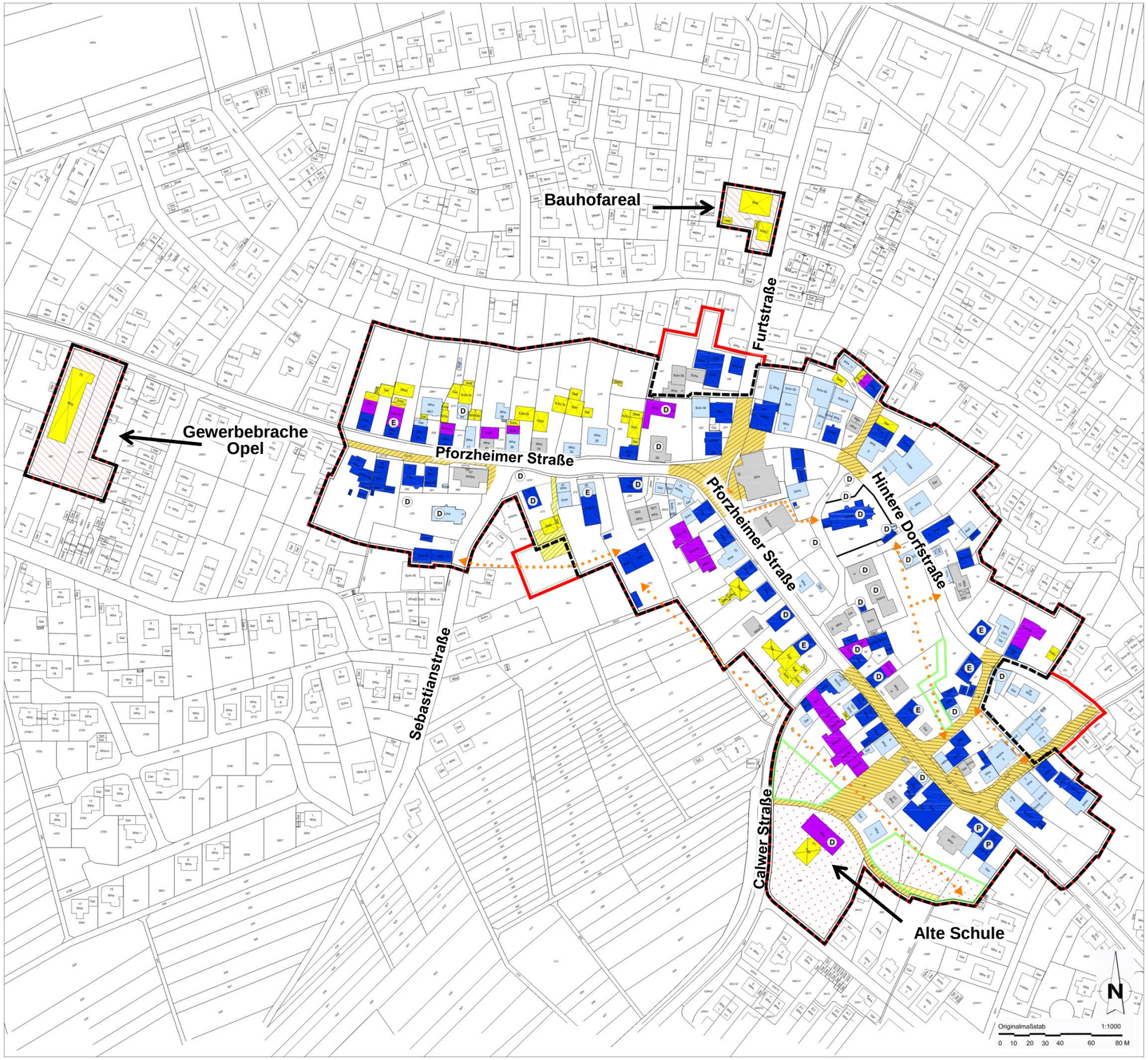
- Pforzheimer Str. 75 (ehem. Opel Autohaus), Nachnutzung als Fläche für Wohnen
- Auslagerung des Bauhofs aus der Furtstr. 11, Ermöglichung einer Nachnutzung der Fläche für Wohnen
- Pforzheimer Str. 28 (Abbruch dreier rückwärtiger Nebengebäude)
- Pforzheimer Str. 21 (Abbruch des Wohnhauses)
- Schulstr. 2 (südlicher Anbau an Alte Schule)
- Schuppen auf Flst. 238
- Hintere Dorfstr. 9 (Garage), 25 (Schuppen)

Erschließung:

- Gestaltungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße/Furtstraße
- Gestaltungsmaßnahmen im Gehwegbereich vor den Gebäuden Pforzheimer Str. 55, 53, 51, 49
- Neuerschließung des Grundstücks hinter Pforzheimer Str. 45
- Gestaltungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Hintere Dorfstraße/Aschengasse
- Gestaltungsmaßnahmen im südöstlichen Teil der Pforzheimer Straße, der Wingertgasse bis zur Hinteren Dorfstraße und der Lehninger Straße bis zur Hinteren Dorfstraße
- Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Flst. 76 zwischen Pforzheimer Straße und Schulstraße, sowie auf der gesamten Länge der Schulstraße
- Schaffung/Stärkung von Fußwegeverbindungen von der Ortsmitte zur Kirche bzw. zur Kirchgasse, von der Hinteren Dorfstraße zur Wingertgasse, von der Lehninger Straße zur Aschengasse, und südlich entlang des bebauten Rands von Neuhausen von der Sebastianstraße zum östlichen Ende der Schulstraße
- Gestaltung als öffentliche Fläche, Pforzheimer Str. 21

Modernisierung:

- Modernisierung in der Pforzheimer Str. 37, Kindergarten
- Modernisierungen in der Pforzheimer Str. 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 24, 28, 29, 31, 41, 45 (Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes für öffentliche Zwecke), 49
- Modernisierung in der Münklinger Str. 1
- Modernisierungen in der Wingertgasse 1, 2, 4, 5
- Modernisierung in der Schulstraße 2, Alte Schule
- Modernisierung in der Sebastianstraße 4
- Modernisierungen in der Furtstraße 2, 5



Gebäude

- Gebäude ohne Veränderung
- Modernisierung - geringe Intensität
- Modernisierung - durchgreifend
- Umnutzung
- Abbruch
- Denkmalschutz / Prüffall / Erhaltenswert

Grundstücke / Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Fläche ges. 5.546 m²
- Neuerschließung Fläche ges. 484 m²
- Grundstücksneuordnung
- Grunderwerb
- Schaffung / Stärkung von Fußwegverbindungen

Abgrenzungen

- Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Ortsmitte Neuhausen" ca. 9,47 ha
- Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortsmitte Neuhausen" ca. 10,54 ha

die STEG

Gemeinde Neuhausen

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Neuhausen"

MASSNAHMENKONZEPT

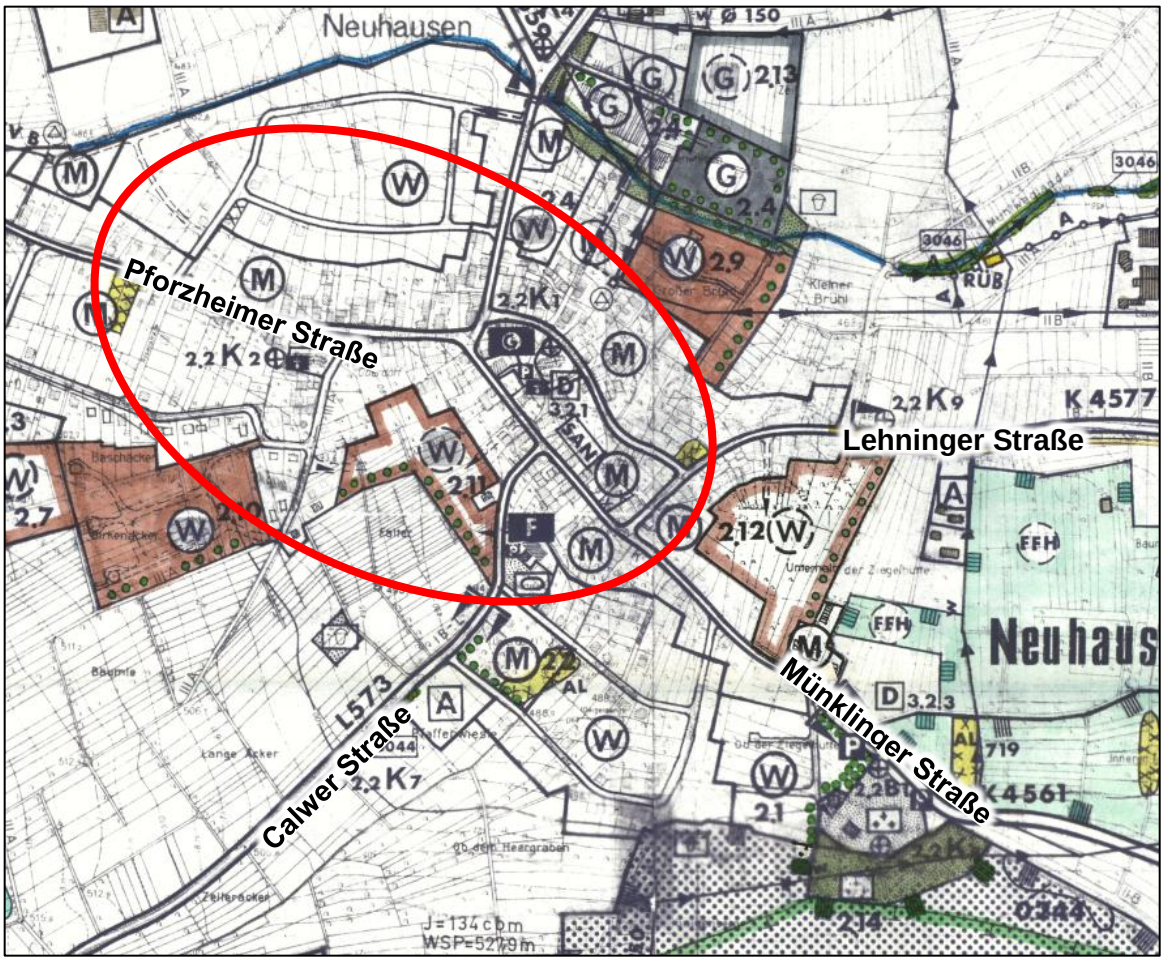
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83902
12.12.2014/hip

Maßnahmenkonzept im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“, siehe Nr. 6.1.7

2.5 Planungsrechtliche Verhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhausen, wirksam seit 2004, sind im Bereich des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“ (rotes Oval) hauptsächlich gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Zusätzlich finden sich im Bereich des Sanierungsgebiets Kennzeichnungen der Gemeindeverwaltung, der Feuerwehr, zweier Kirchen, Bau- und Kleindenkmäler und der nachrichtliche Eintrag eines Sanierungsgebiets zwischen der Hinteren Dorfstraße und der Pforzheimer Straße.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, siehe Nr. 6.1.8

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die restliche Fläche des Sanierungsgebiets wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben demnach nach § 34 BauGB beurteilt, das heißt ein Bauvorhaben ist dann 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.

2.5.1 Bebauungsplan „Oberdorf“

Der Geltungsbereich des am 13.01.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Oberdorf“ umfasst das Grundstück Flst. 270 (Pforzheimer Str. 37), Flst. 305/2 (Fußweg) und Flst. 303. Im Sanierungsgebiet liegt lediglich das Flst. 270 mit dem Gebäude Pforzheimer Str. 37, in dem sich der gemeindeeigene Kindergarten befindet.

Der Bebauungsplan „Oberdorf“ enthält folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2, § 9, Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Kinderspielplatz)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

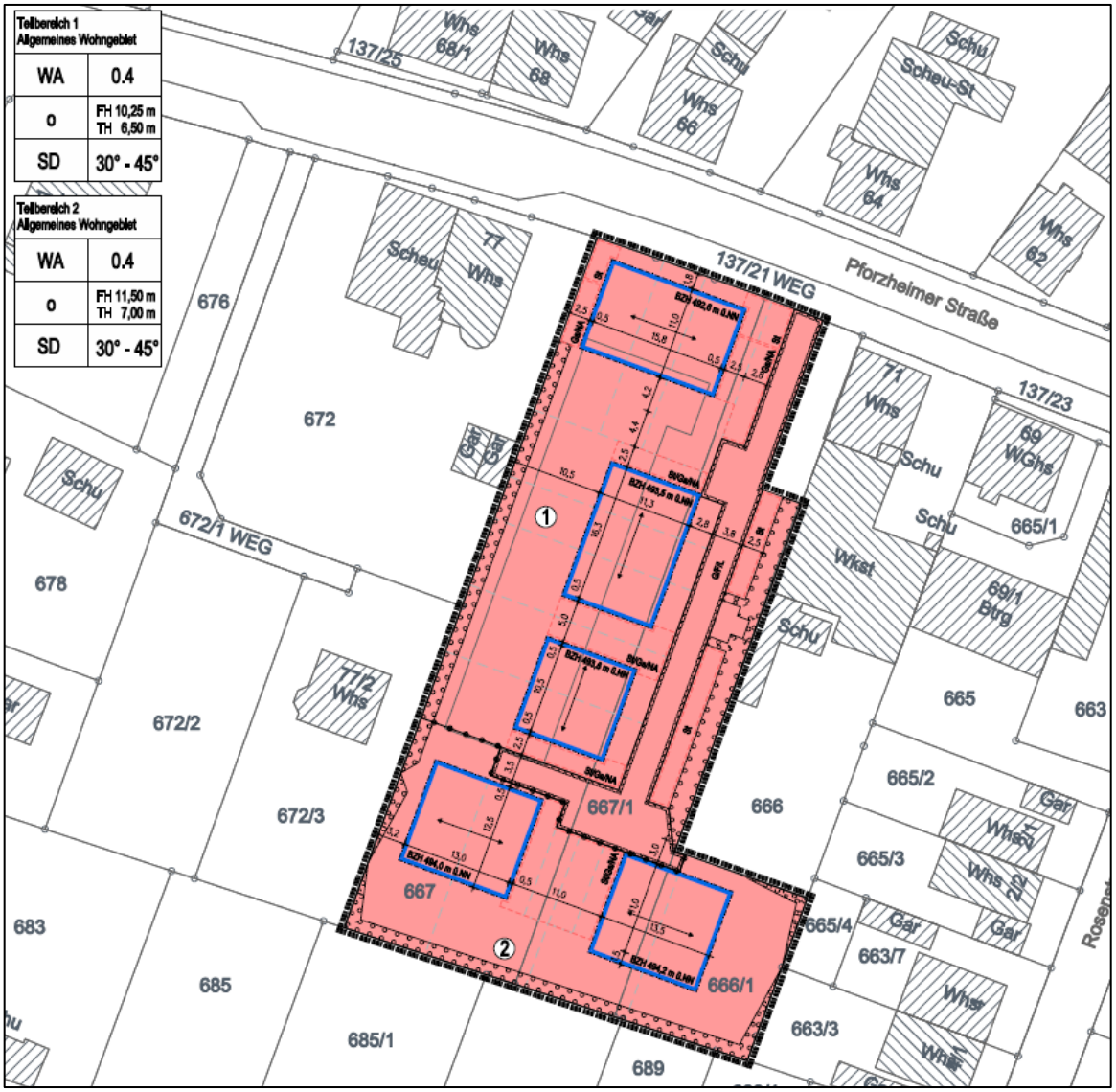
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Höhe der baulichen Anlagen (TH max.) = 7,5 m
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + 23 BauNVO)
- Satteldach mit eingeschränkter Dachneigung (SD) = 15 – 45°
  (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auszug aus dem Bebauungsplan „Oberdorf“, siehe Nr. 6.1.9

2.5.2 Bebauungsplanentwurf „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“

Das ca. 3064 m² große Plangebiet liegt im Westen von Neuhausen südlich der Pforzheimer Straße innerhalb der bebauten Ortslage. Im Westen, Süden und Osten wird es durch bestehende Bebauung begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flst. 666/1 und 667 vollständig sowie das Flurstück Nr. 667/1 teilweise. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“ enthält folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Firsthöhe FH = 10,25 m (Teilbereiche 1); 11,50 m (Teilbereich 2)
- Traufhöhe TH = 6,50 m (Teilbereich 1); 7,00 m (Teilbereich 2)
- Satteldach (30°- 45° Dachneigung)



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“, siehe Nr. 6.1.10

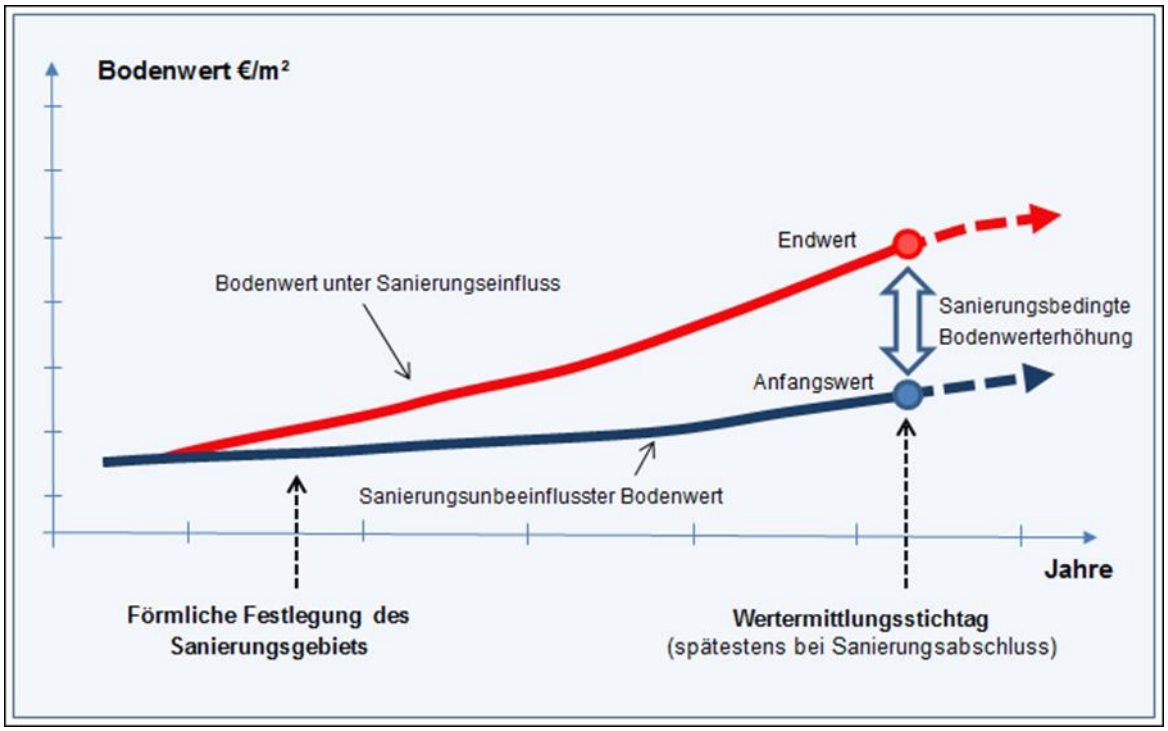
3 Vorbereitung der Wertermittlung

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 basierende Bemessung der Ausgleichsbeträge ist eine Verwaltungsaufgabe, die von der Gemeinde oder ihren Beauftragten unter Berücksichtigung von Abschlägen und Anrechnungstatbeständen durchgeführt wird.



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung © Dr.- Ing. J. E. Koch

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 Wertermittlungsstichtag zu beziehen, hier auf den 31.12.2017. Dadurch bleiben rein zeitbedingte (konjunkturelle) Wertänderungen zwischen Anfang und Ende der Sanierung ohne Auswirkung.

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. das 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 gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermitteln lassen. 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.

<u>Kaufpreise, Vergleichspreise</u>

Kaufpreise von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet selbst oder aus anderen Gebieten werden zu Vergleichspreisen im Sinne des § 15 ImmoWertV, indem Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale der gehandelten Grundstücke durch Umrechnung 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.

<u>Bodenrichtwerte</u>

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.

<u>Ermittlung von Anfangs- und Endwerten durch direkten Vergleich</u>

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 Zielbaumverfahren nach Aurnhammer[2]. Zahlreiche Praxisanwendungen und Gerichtsurteile bestätigen die Einsatzmöglichkeit des Verfahrens[3], 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 Seite 20). Die Benotung (Spalte B im Arbeitsschema) der Zustandsmerkmale (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.

Zustandsbeurteilung für den Vergleichsfaktor **165 €/m²**

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f:	9,38

Die durchgeführte Benotung soll sich auf den Zustand eines Vergleichswertgrundstücks mit dem bekannten Bodenwert 165 €/m² beziehen. Aus der Relation 9,38 = 165 €/m² kann dann im Dreisatzverfahren für Faktoren, die aus der Bewertung anderer Grundstücke hervorgehen, der jeweilige Bodenwert ermittelt werden. Hier wird der Vergleichsfaktor 9,38 dem Bodenrichtwert gleichgesetzt. Daraus wird der gesuchte Anfangs- und Endwert abgeleitet.

[2] Aurnhammer, H. E.: „Verfahren z. Bestimmung v. Wertminderungen bei (Bau-)Mängeln u. (Bau-)Schäden“, Baurecht Heft 5, 1978
u [3] Wikipedia, https://de.wikipedia.org/wiki/Zielbaumverfahren

Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f_A:	9,38

Anfangswert = 9,38 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 165 €/m²

Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	12,50	0,5	6,25				
Zustand	12,50	0,5	6,25	Bebauung	12,50	0,25	3,13
Struktur							
Grundstücke	12,50	0,5	6,25				
Anordnung	12,50	0,5	6,25	Struktur	12,50	0,25	3,13
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f_E:	10,64

Endwert = 10,64 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 187 €/m²

So können durch Benotung und Dreisatz aus jedem bekannten Wert, hier dem Bodenrichtwert, gesuchte Anfangs- und Endwerte ermittelt werden

Beurteilungskatalog für die Multifaktorenanalyse

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 Bodenstein, 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. Schließlich hat eine Arbeitsgruppe im Jahr 2006 das Modell von DM- auf €-Werte umgerechnet. Auch wenn nicht in allen Bundesländern Daten erhoben und ausgewertet worden sind, wird in der Praxis davon ausgegangen, dass das Modell in der ganzen heutigen Bundesrepublik anwendbar ist. Das Modell Niedersachsen hat sich in Praxis und Rechtsprechung bewährt.

Die Regressionsfunktion von 2006 ist nachstehend abgebildet. Sie wurde unsererseits zur Anwendbarkeit im Programm Excel mathematisch umgesetzt.

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

E	=	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %
A	=	Anfangswert
M_i	=	Mittelwert der Missstände
M_a	=	Mittelwert der Maßnahmen

Zu dem Modell gehören ein Arbeitsschema (siehe unten) und die im Jahr 2009 überarbeiteten Klassifikationsrahmen (siehe nachfolgende Seiten), die es ermöglichen Missstände und Mängel einzustufen und Mittelwerte zu bilden. Setzt man diese Mittelwerte und das Anfangswertniveau 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	5,0	8,0
Struktur	5,0	8,0
Nutzung	6,5	0,0
Umfeld	6,5	0,0
Mittelwert	5,75	4,00

Bodenwerterhöhung:	12,6%	des Anfangswerts von	165 €/m²
		ergibt einen Endwert von	186 €/m²

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] Aufgrund seiner Struktur übersteuert das Modell Niedersachsen bei extrem hohen oder niedrigen Werten, so auch hier. Deswegen wird hier ein zusätzlicher Minderungsfaktor von 0,8 eingefügt.

Modell „Niedersachsen“ – Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

Klasse	**Komplex**			
	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 Infrastruktur-einrichtungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungs-bedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungs-bedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungs-bedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungs-bedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungs-einrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	sehr 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 Benotungs-Charakter ausgegangen werden: 10 ist schlechteste Note für einen Sachverhalt, 5 ist der Mittelwert, 1 ist Bestnote

Modell „Niedersachsen“ - Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

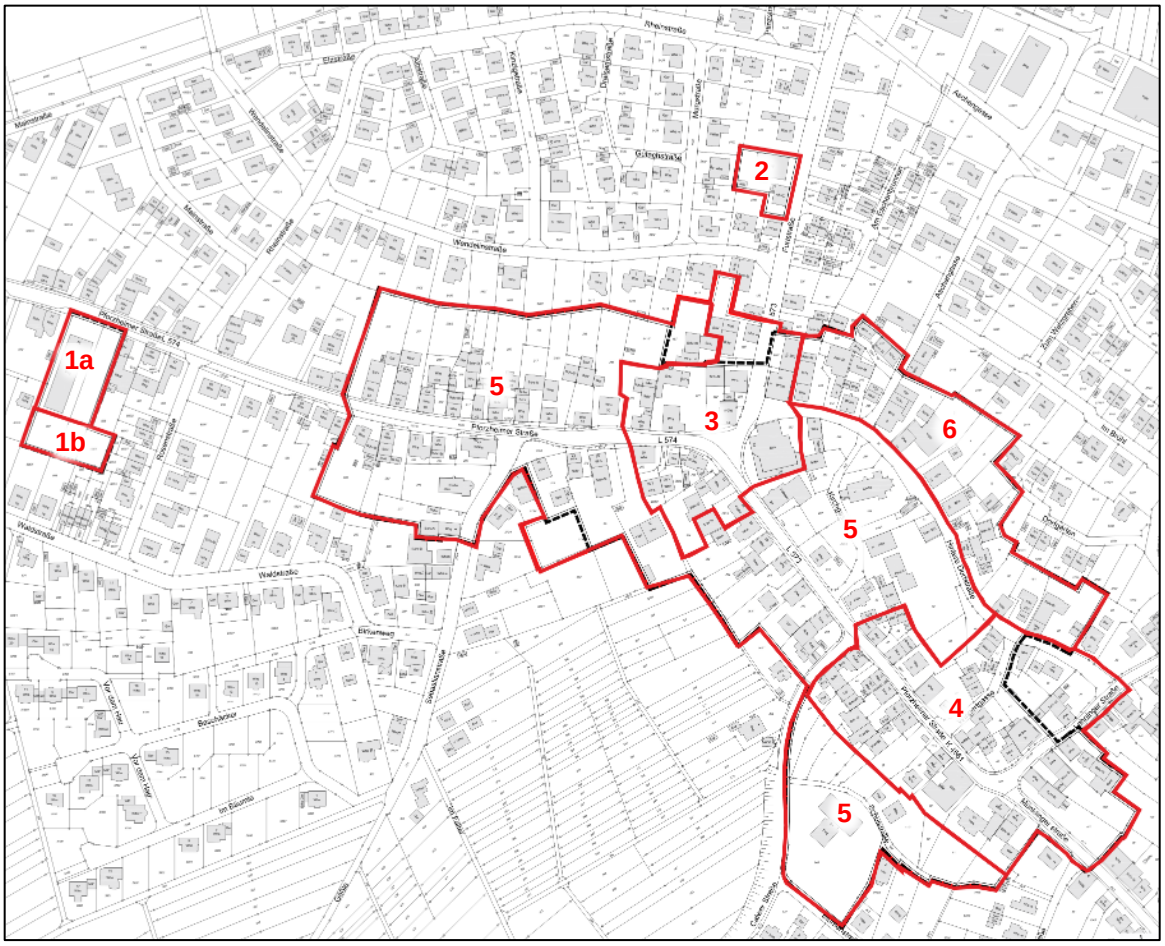
Klasse	Komplex			
	Bebauung	**Struktur** – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	**Nutzung** – Verdichtung, Gemengelage	**Umfeld** – Verkehr, Infrastruktur
0	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
1	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne 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 bezogen auf mehrere zusammenhängende GS und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	mehrere Maßnhamen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, ver-einfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öff. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
7	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von GS, Begrünung	Schaffung von Park-plätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß d. baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgänger-zonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
10	Neubebauung	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Hinweis:
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.

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. Zu diesen Umständen gehören auch Sanierungsziele und deren Umsetzung (siehe Nr. 2.4).



Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“, Darstellung der unterschiedlichen Wertzonen, siehe Nr. 6.1.3

Im Sanierungsgebiet lassen sich folgende Wertzonen abgrenzen:

- Zone 1a „Gewerbebrache-Nord“
- Zone 1b „Gewerbebrache-Süd“
- Zone 2 „Bauhof“
- Zone 3 „Ortsmitte“
- Zone 4 „Südöstliche Pforzheimer Straße“
- Zone 5 „Übrige Ortsmitte“
- Zone 6 „Hintere Dorfstraße“

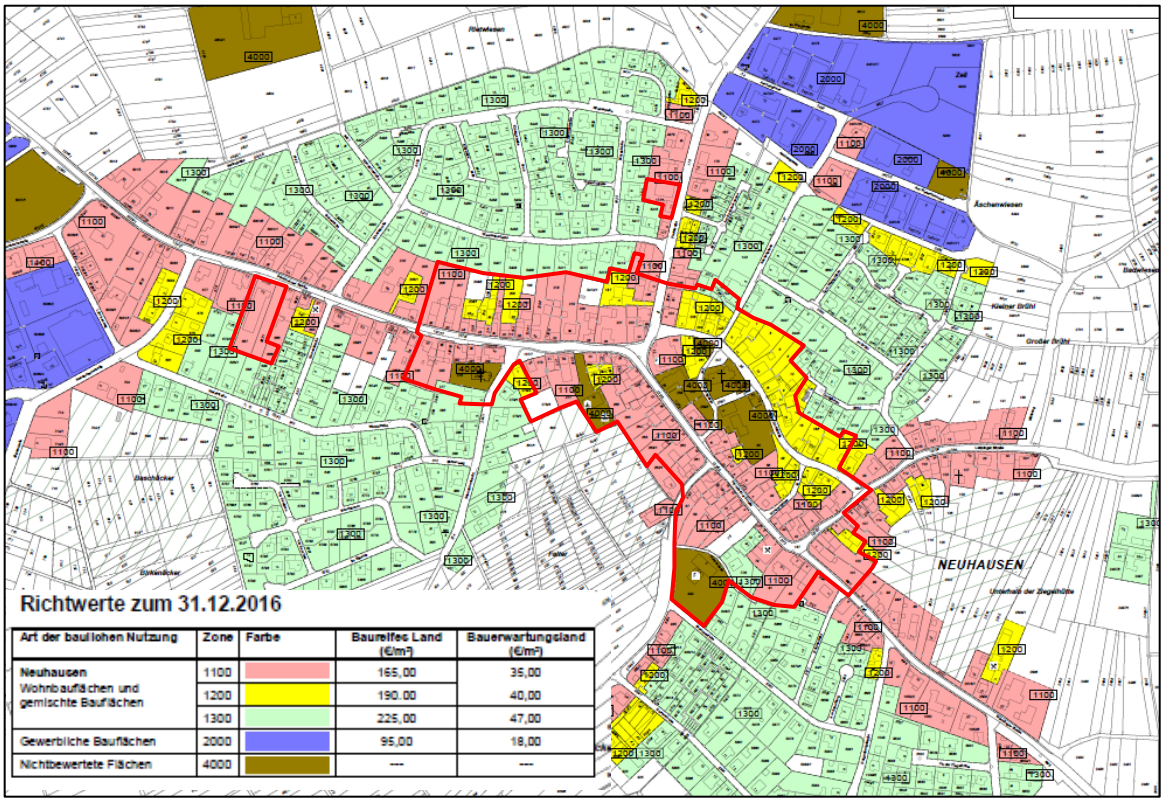
4.2 Vergleichsmaterialien

4.2.1 Bodenrichtwerte, Vergleichskaufpreise

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Neuhausen hat zum Stichtag 31.12.2016 für den Ortsteil Neuhausen, zu dem das Sanierungsgebiet gehört, Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. In der Bodenrichtwertkarte von Neuhausen wird zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und nicht bewerteten Flächen des Gemeinbedarfs unterschieden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Dem Gutachterausschuss liegen keine Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke im Sanierungsgebiet vor.

Im Folgenden wird die Entwicklung der Bodenrichtwerte des Ortsteils Neuhausen von 2010 bis 2016 für die sich im Sanierungsgebiet befindlichen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die genaue Lage der in der Tabelle benannten Zonen sind der Bodenrichtwertkarte (Nr. 6.1.11) zu entnehmen. Die rote Linie in der Bodenrichtwertkarte repräsentiert die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“.

Bodenrichtwertzone	***Bodenrichtwerte 31.12.2010 in €/m²***	***Bodenrichtwerte 31.12.2012 in €/m²***	***Bodenrichtwerte 31.12.2014 in €/m²***	***Bodenrichtwerte 31.12.2016 in €/m²***
1100	165	165	165	165
1200	200	200	190	190
1300	215	215	215	225



Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2016 für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“, siehe Nr. 6.1.11

4.2.2 Schlussfolgerungen aus den Vergleichsdaten

Für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ liegen keine Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor, auf die sich eine Ableitung des Bodenwerts stützen könnte.

Der Bodenrichtwert der im Sanierungsgebiet dominierenden Zone 1100 von 165 €/m², der sich in den letzten sechs Jahren nicht verändert hat, bezieht sich auf bebaute Bereiche entlang der Hauptausfallstraßen mit gemischt genutzten Grundstücken, die sowohl mit älteren als auch neuen Gebäuden mit Nebengebäuden bestanden sind. Die Höhe des Bodenrichtwerts wird für die Bewertung des Anfangswert-Zustands der Wertzone 1 „Gewerbebrache-Nord“, Wertzone 2 „Bauhof“ und Wertzone 3 „Ortsmitte“ als repräsentativ betrachtet. Da das Sanierungsgebiet erst am 27.01.2016 förmlich festgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass der am 31.12.2016 veröffentlichte Bodenrichtwert dem Anfangswert-Zustand der oben genannten Wertzonen entspricht.

Das Wertniveau der Wertzone 4 „Südöstliche Pforzheimer Straße“ liegt im Anfangswert-Zustand unter dem Bodenrichtwert von 165 €/m² der Zone 1100, da sich in diesem Bereich im Gegensatz zur Ortsmitte hauptsächlich ältere Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden. Hier wird der Anfangswert-Zustand mit Hilfe der Multifaktorenanalyse einem Wert von 162 €/m² zugewiesen (s. Nr. 4.3.4). In Wertzone 4 befinden sich die Flurstücke 47 und 48 in der Bodenrichtwertzone 1200 mit einem Bodenrichtwert von 190 €/m², und Flurstück 78 in der Bodenrichtwertzone 1300 mit 225 €/m². Aufgrund des geringen Flächenanteils dieser Flurstücke finden die abweichenden Bodenrichtwerte in der Bewertung keine Berücksichtigung.

Wertzone 5 „Übrige Ortsmitte“ befindet sich vollständig in der Bodenrichtwertzone 1100 mit einem ausgewiesenen Richtwert von 165 €/m². Aufgrund der nur vereinzelt stattfindenden Sanierungsmaßnahmen entspricht hier der Bodenrichtwert dem Wertniveau des Anfangs- als auch des Endwert-Zustands.

Wertzone 6 „Hintere Dorfstraße“ befindet sich vollständig in der Bodenrichtwertzone 1200 mit einem ausgewiesenen Richtwert von 190 €/m². Aufgrund der nur vereinzelt stattfindenden Sanierungsmaßnahmen entspricht auch hier der Bodenrichtwert dem Wertniveau des Anfangs- als auch des Endwert-Zustands.

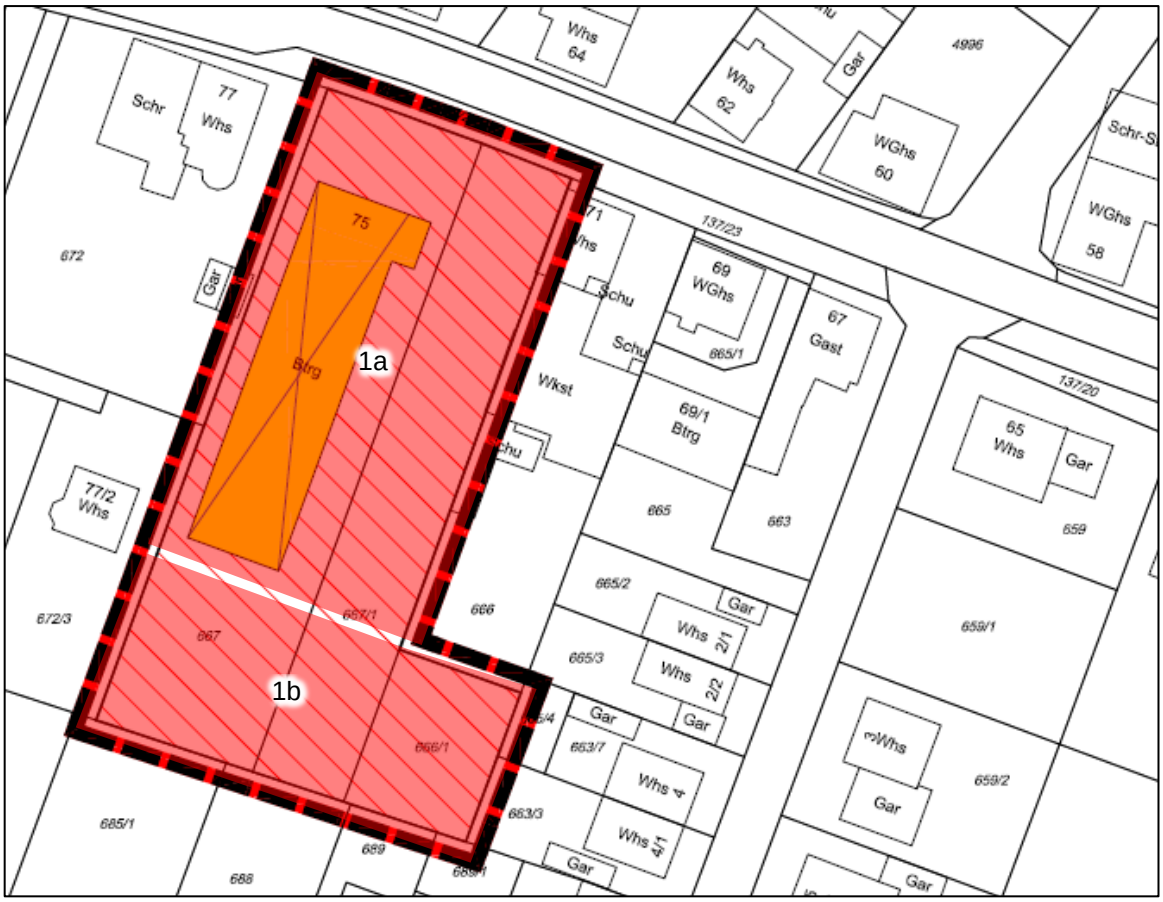
4.3 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.3.1 Wertzone 1a „Gewerbebrache-Nord“ und Wertzone 1b „Gewerbebrache-Süd“

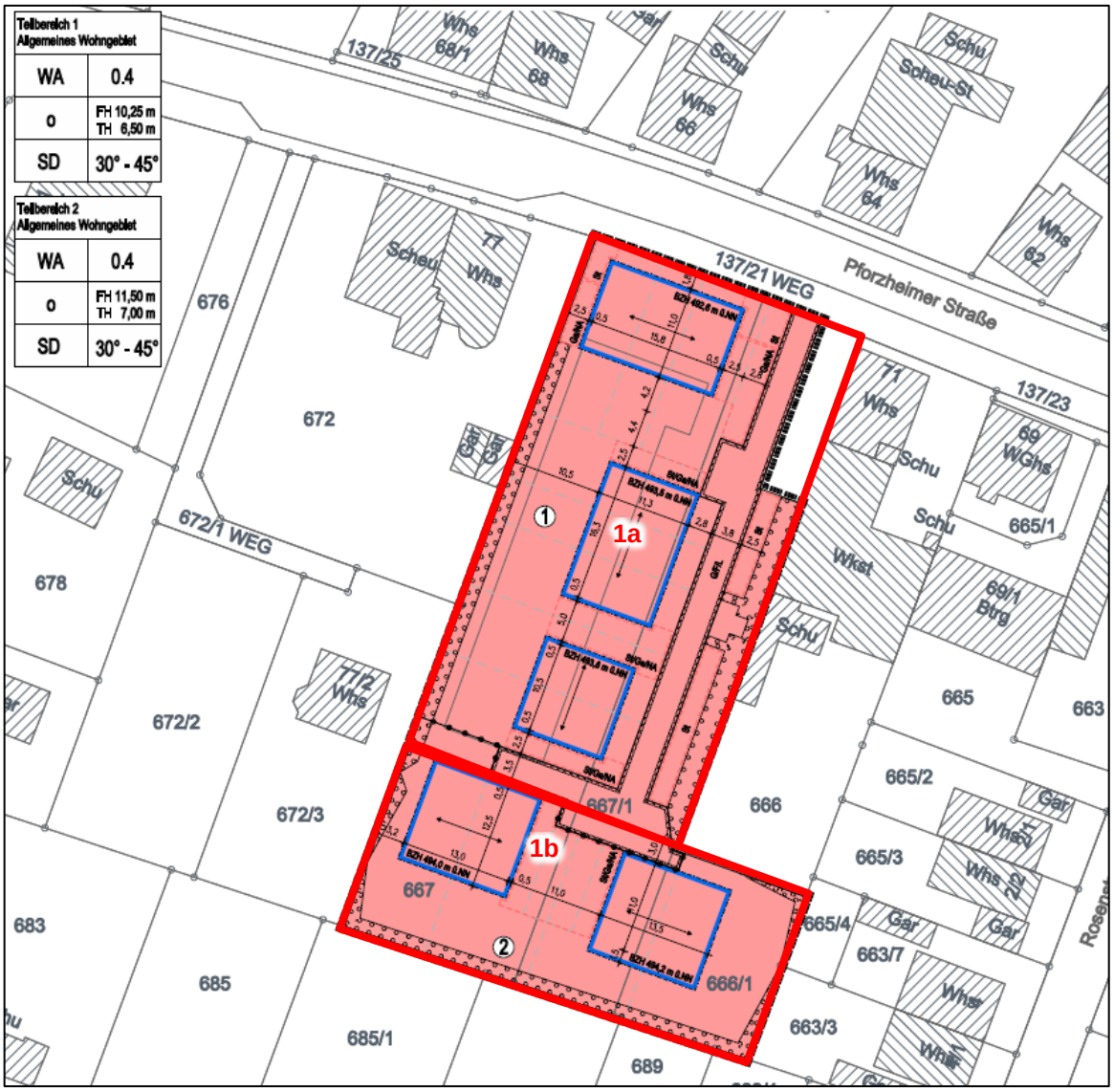
Beschreibung der Wertzonen 1a und 1b

Die Wertzone 1a stellt den nördlichen, an die Pforzheimer Straße grenzenden, isolierten Teilbereich des Sanierungsgebiets im Westen dar, der gemäß § 34 BauGB bebaubar ist. Sie umfasst Teile der Flst. 667 und 667/1.

Die südlich anschließende Wertzone 1b umfasst das Flst. 666/1 sowie Teile der Flst. 667 und 667/1. Dieser Bereich hat zu Beginn der Sanierung die Qualität einer innerörtlichen Gartenfläche, also kein „baureifes Land“, die gemäß § 34 BauGB nicht bebaubar gewesen wäre. Erst durch die Rechtskraft eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) wird hier eine Bebaubarkeit und damit die Qualität „baureifes Land“ gemäß § 5 (4) ImmoWertV erreicht. Nach dem Freilegen der Gewerbebrache soll auf der Fläche eine Wohnnutzung entwickelt werden. Derzeit liegt ein Bebauungsplanentwurf vor (s. Nr. 6.1.10), der die Grundlage der Bewertung darstellt. Gemäß der Aussage der Gemeinde Neuhausen befindet sich das Grundstück, bestehend aus den drei Flst. 667, 667/1 und 666/1 in einer wirtschaftlichen Einheit im Eigentum eines Eigentümers. Nach der im Zuge der Sanierung geplanten Freilegung und Neubebauung mit Doppel- und Reihenhäusern kann das Grundstück ohne Bodenordnung gemäß WEG oder entsprechend, nach einer Neuordnung in verschiede Flurstücke, aufgeteilt werden. Die Bewertung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt beide Varianten (Variante 1 = ohne Bodenordnung, Variante 2 = mit Bodenordnung).



Auszug aus dem Maßnahmenkonzept für die Wertzone 1a und 1b, siehe Nr. 6.1.7



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf für die Wertzone 1a und 1b, siehe Nr. 6.1.10

<u>Wertzone 1a - Variante 1 (ohne Bodenordnung)</u>

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand keine sanierungsbedingten Verbesserungen festgestellt. Das Grundstück, bestehend aus zwei Teilflächen von Flurstücken, stellt eine wirtschaftliche Einheit dar und wird somit für die Bewertung fiktiv unbebaut betrachtet. Die tatsächlich auf dem Grundstück existierenden zum Abbruch vorgesehenen Gewerbegebäude bleiben somit aufgrund der isolierten Sanierungsgebietsabgrenzung und der wirtschaftlichen Einheit unberücksichtigt.

Damit ergibt sich für die Wertzone 1a „Gewerbebrache-Nord“ – Variante 1:

Anfangswert:	165 €/m²
Endwert:	165 €/m²
Erhöhung:	0 €/m²

Wertzone 1a - Variante 2 (mit Bodenordnung)

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt: Zone 1a besteht im Anfangswert-Zustand aus einer wirtschaftlichen Einheit, im Endwert-Zustand durch die Bodenordnung jedoch aus mehreren Grundstücken, die gemäß des Bebauungsplanentwurfs mit zwei Reihenhauszeilen- und einem Doppelhaus bebaut sind.

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

- Verbesserung der bestehenden Bebauung
  (Art und Zustand von 10,00 nach 12,50)
- Verbesserung der Struktur durch Neuordnung der Grundstücke
  (Grundstücke und Erschließung von 10,00 nach 12,50)

Nachfolgend wird auf S. 32 der Anfangs- und Endwert, ausgehend vom Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen von 165 €/m² und einem Faktor von f = 9,38, mit Hilfe der Multifaktorenanalyse und des Modells Niedersachsen ermittelt.

Damit ergibt sich für die Wertzone 1a „Gewerbebrache-Nord“ – Variante 2

Anfangswert:	165 €/m²
Endwert:	187 €/m²
Erhöhung:	22 €/m²

Wertzone 1b - Variante 1 (ohne Bodenordnung)

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt: Die Wertzone 1b hat im Anfangswert-Zustand die Qualität einer innerörtliche Gartenfläche, die laut örtlichem Gutachterausschuss einen Wert zwischen 12 - 25% des umgebenden Bodenrichtwerts aufweist. Für die vorliegende Bewertung werden gutachterlich 15% des Bodenrichtwerts für gemischte Bauflächen gewählt.

165 €/m² * 0,15 = 24,75 €/m² ger. 25 €/m²

Somit weisen die innerörtlichen Gartenflächen im Anfangswert-Zustand einen Wert von 25 €/m² auf. Der Endwertzustand entspricht, aufgrund der legitimierten Bebaubarkeit durch den bis zum Abschluss der Sanierung rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) sowie der Beibehaltung der wirtschaftlichen Einheit der Flurstücke (keine Bodenordnung), dem Bodenrichtwert der umgebenden Zone für gemischte Bauflächen von 165 €/m².

Damit ergibt sich für die Wertzone 1b „Gewerbebrache-Süd“ – Variante 1

Anfangswert:	25 €/m²
Endwert:	165 €/m²
Erhöhung:	140 €/m²

Wertzone 1b - Variante 2 (mit Bodenordnung)

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt: Die Zone 1b hat im Anfangswert-Zustand die Qualität einer innerörtliche Gartenfläche, mit einem Wert von 25 €/m². Im Endwert-Zustand ist die Bebaubarkeit gemäß § 30 BauGB legitimiert, die Grundstücke sind aufgeteilt und nicht mehr als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Somit entspricht der Endwert demselben Endwert, den auch Wertzone 1a nach durchgeführter Bodenordnung aufweist.

Damit ergibt sich für die Wertzone 1b „Gewerbebrache-Süd“ – Variante 2

Anfangswert:	25 €/m²
Endwert:	187 €/m²
Erhöhung:	162 €/m²

Bilder der Wertzone 1a und 1b

Blick nach Südwesten auf die Gewerbebrache Pforzheimer Str. 75 (Zone 1a)

Blick nach Südwesten auf den asphaltierten Vorplatz des Gebäudes Pforzheimer Str. 75 (Zone 1a)

Blick nach Süden, links Gebäude Pforzheimer Str. 71

Blick nach Süden auf das Flst. 667/1, im Hintergrund Zone 1b

Blick nach Norden auf die Gewerbebrache
(Zone 1a)

Blick nach Westen auf den asphaltierten Bereich
südlich des Gebäudes Pforzheimer Str. 75
(Zone 1b)

Multifaktorenanalyse Teil 1: **Wertzone 1a Gewerbebrache-Nord; Variante 2**

Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f_A:	9,38

Anfangswert = 9,38 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 165 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:

Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	12,50	0,5	6,25				
Zustand	12,50	0,5	6,25	Bebauung	12,50	0,25	3,13
Struktur							
Grundstücke	12,50	0,5	6,25				
Anordnung	12,50	0,5	6,25	Struktur	12,50	0,25	3,13
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f_E:	10,64

Endwert = 10,64 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 187 €/m²

Modell "Niedersachsen":

Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M_i)	Bewertung Maßnahmen (M_a)
Bebauung	5,0	8,0
Struktur	5,0	8,0
Nutzung	6,5	0,0
Umfeld	6,5	0,0
Mittelwert	5,75	4,00

Bodenwerterhöhung: 12,6% des Anfangswerts von 165 €/m²

ergibt einen Endwert von 186 €/m²

Gutachterliche Festlegung:	**Anfangswert:**	**165 €/m²**
(gerundet)	**Endwert:**	**187 €/m²**

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: 22 €/m²

4.3.2 Wertzone 2 „Bauhof“

Beschreibung der Wertzone

Die Wertzone 2 (rot markiert) befindet sich im Norden des Sanierungsgebiets. Als isolierte Einheit umfasst sie lediglich ein Grundstück Furtstr. 11, Flst. 177/1. In dieser Zone soll der bisherige Bauhofstandort aufgegeben und verlagert werden. Nach Freilegung der Fläche soll diese einer Wohnnutzung (evtl. barrierefreies Wohnen) zugeführt werden.

Auszug aus dem Maßnahmenkonzept für die Wertzone 2, siehe Nr. 6.1.7

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand aufgrund der isolierten Sanierungsabgrenzung und der Tatsache, dass es sich bei dieser Wertzone um nur ein Grundstück handelt, keine sanierungsbedingten Verbesserungen festgestellt, da es entsprechend fiktiv unbebaut zu bewerten ist. Der Abbruch der Gebäude auf dem Grundstück wirkt sich daher nicht aus.

Damit ergibt sich für die Wertzone 2 „Bauhof“:

Anfangswert:	165 €/m²
Endwert:	165 €/m²
Erhöhung:	0 €/m²

Bilder der Wertzone 2

Blick nach Westen auf den gepflasterten Bereich zwischen dem holzverkleideten Gebäude Furtstr. 11 und dem Betriebsgebäude des Bauhofs

Blick nach Süden auf das Betriebsgebäude des Bauhofs an der Furtstraße

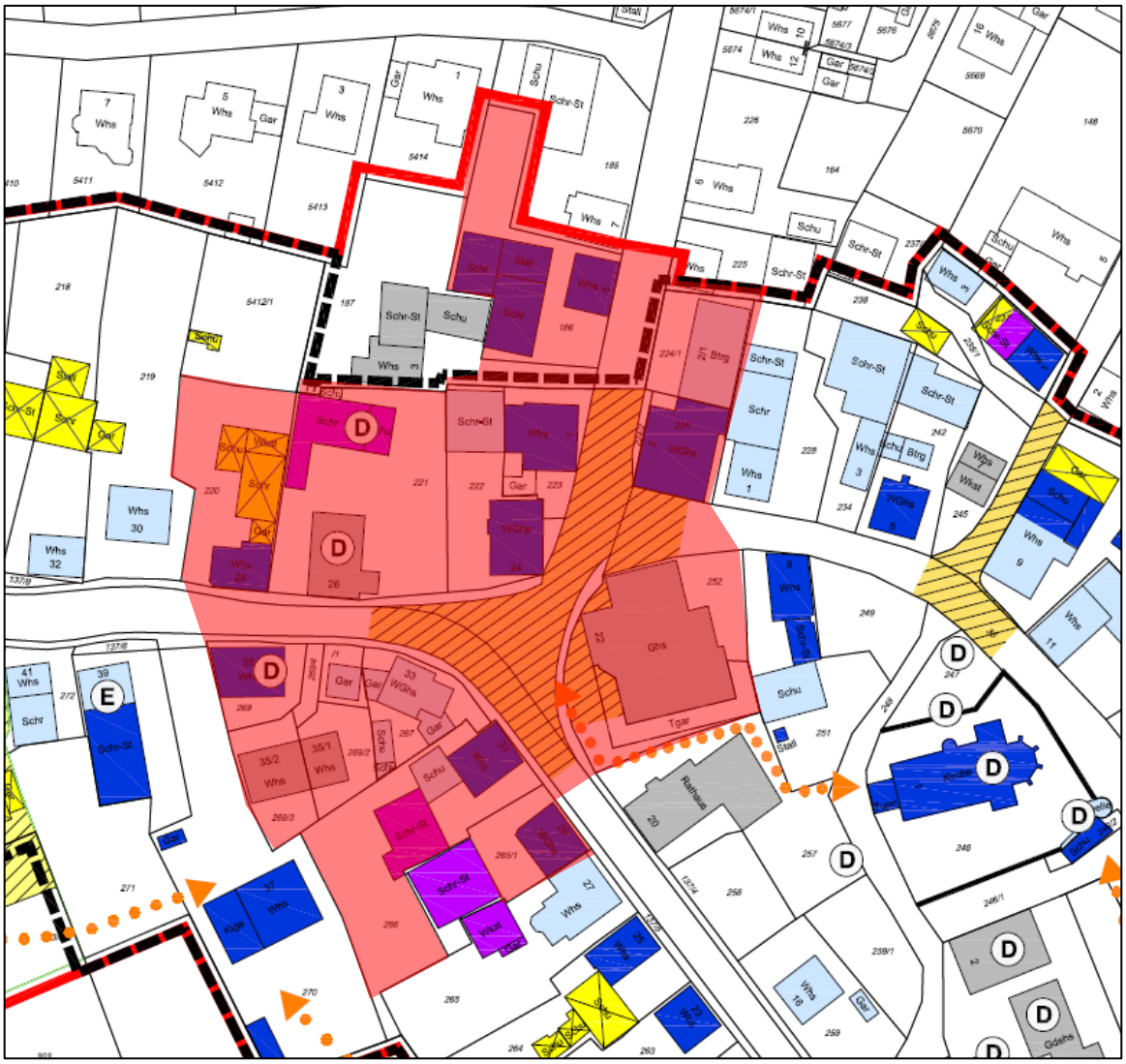
Blick nach Westen auf das Betriebsgebäude

Blick nach Südwesten auf Furtstr. 11

4.3.3 Wertzone 3 „Ortsmitte“

Beschreibung der Wertzone

Die Wertzone 3 stellt das Zentrum des Ortsteils Neuhausen dar. Sie umfasst den Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße/Furtstraße/Hintere Dorfstraße und liegt zentral im Sanierungsgebiet. Zu ihr gehören folgende Grundstücke: Furtstr. 1, 2, 2/1 und 5, Pforzheimer Str. 22, 24, 26, 28, 29, 31, 33, 35, 35/1 sowie 35/2. In diesem Bereich sind an mehreren Gebäuden Modernisierungen geplant (s. Maßnahmenkonzept). Des Weiteren soll ein umfassendes Verkehrskonzept in diesem Bereich realisiert werden. Dieses beinhaltet die Neugestaltung des Verkehrsraums und die Schaffung einer gefahrlosen Überquerungsmöglichkeit über die Pforzheimer Straße zwischen Gebäude 28 (nördliche Pforzheimer Straße) und Gebäude 35 (südliche Pforzheimer Straße) sowie im Kreuzungsbereich Furtstraße/Hintere Dorfstraße.



Auszug aus dem Maßnahmenkonzept für die Wertzone 3, siehe Nr. 6.1.7

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

- Verbesserung der bestehenden Bebauung durch Modernisierung an Gebäuden (Zustand von 10,00 nach 11,25)
- Verbesserung des Umfelds durch Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich (öffentliches Umfeld von 8,75 nach 10,00)

Nachfolgend wird auf S. 38 der Anfangs- und Endwert, ausgehend vom Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen von 165 €/m², der hier in der Wertzone 3 flächenmäßig überwiegt, und einem Faktor von f = 9,38, mit Hilfe der Multifaktorenanalyse und des Modells Niedersachsen ermittelt.

Damit ergibt sich für die Wertzone 3 „Ortsmitte“:

Anfangswert:	165 €/m²
Endwert:	172 €/m²
Erhöhung:	7 €/m²

Bilder der Wertzone 3

Blick nach Nordwesten auf Wohn- und Geschäftshaus Pforzheimer Str. 22

Blick nach Norden auf das Wohn- und Geschäftshaus Pforzheimer Str. 24, im Vordergrund die Straßenkreuzung Pforzheimer Straße/Furtstraße

Blick nach Nordosten auf den Kreuzungsbereich Pforzheimer Straße/Furtstraße

Blick nach Nordwesten auf das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude Pforzheimer Str. 26

Blick nach Nordosten auf das zu modernisierende Gebäude Pforzheimer Str. 28

Blick nach Osten auf Gebäude Pforzheimer Str. 35 und den Fußgängerübergang

Blick nach Süden auf die Furtstraße,
im Hintergrund die Pforzheimer Straße

Blick nach Südosten auf das zu modernisieren-
de Gebäude Furtstr. 2

Blick nach Süden auf die Furtstraße

Blick nach Süden auf das zu modernisierende
Gebäude Furtstr. 5

Multifaktorenanalyse Teil 1: **Wertzone 3 Ortsmitte**

Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f_A:	9,38

Anfangswert = 9,38 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 165 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:

Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	11,25	0,5	5,63	Bebauung	10,63	0,25	2,66
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	9,38	0,25	2,34
						Faktor f_E:	9,69

Endwert = 9,69 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 170 €/m²

Modell "Niedersachsen":

Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M_i)	Bewertung Maßnahmen (M_a)
Bebauung	5,0	2,0
Struktur	5,0	0,0
Nutzung	6,5	0,0
Umfeld	6,5	2,0
Mittelwert	5,75	1,00

Bodenwerterhöhung: 4,8% des Anfangswerts von 165 €/m²

ergibt einen Endwert von 173 €/m²

Gutachterliche Festlegung:	**Anfangswert:**	**165 €/m²**
(gerundet)	**Endwert:**	**172 €/m²**

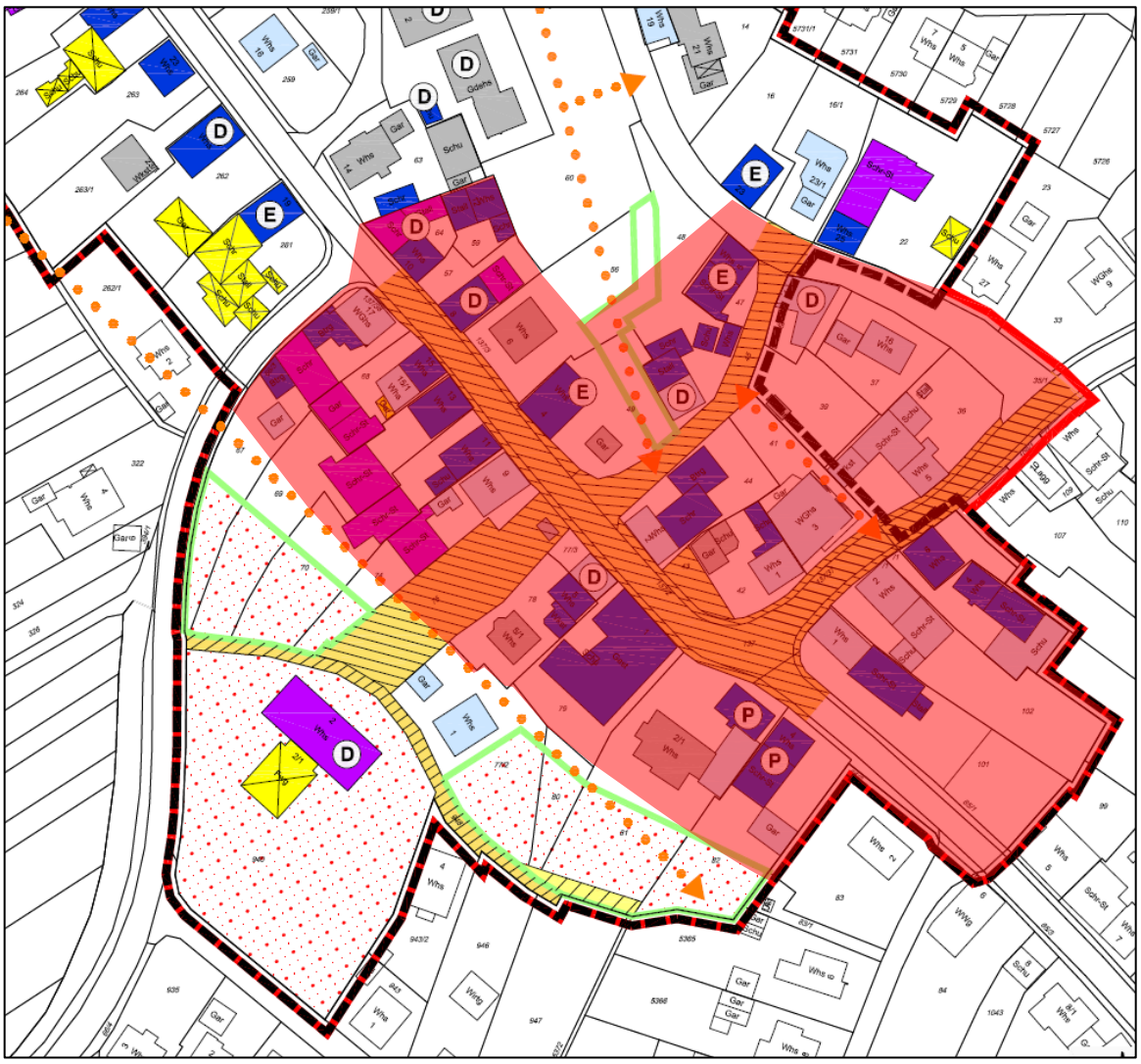
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: 7 €/m²

4.3.4 Wertzone 4 „Südöstliche Pforzheimer Straße“

Beschreibung der Wertzone

Die Wertzone 4 nimmt einen größeren Teilbereich im Südosten des Sanierungsgebiets ein. Sie erstreckt sich beiderseits der Pforzheimer Straße und der Münklinger Straße und schließt folgende Grundstücke mit ein: Pforzheimer Str. 1, 2, 3, 4, 5, 5/1, 6, Flst. 76, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, Münklinger Str. 1, 2, 4, Wingertgasse 1, 2, 3, 4, 5, Hintere Dorfstr. 16 und Lehninger Str. 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Das geplante Verkehrskonzept sieht im südöstlichen Verbindungsbereich der Pforzheimer Straße zur Wingertgasse und zur Lehninger Straße sowie der Pforzheimer Straße zur Schulstraße eine Neugestaltung des Straßenraumes vor. An zahlreichen Gebäuden in Wertzone 4 werden bis Ende der Sanierung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (s. Maßnahmenkonzept unten).



Auszug aus dem Maßnahmenkonzept für Wertzone 4, siehe Nr. 6.1.7

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

- Verbesserung der bestehenden Bebauung durch Modernisierungen an Gebäuden (Zustand von 8,75 nach 10,00)
- Verbesserung des öffentlichen Umfelds durch Gestaltung im Erschließungsbereich (öffentliches Umfeld von 8,75 nach 10,00)

Nachfolgend wird auf S. 45 der Anfangs- und Endwert, ausgehend vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 165 €/m² und einem Faktor von f = 9,38, mit Hilfe der Multifaktorenanalyse und des Modells Niedersachsen ermittelt.

Damit ergibt sich für die Wertzone 4 „Südöstliche Pforzheimer Straße“:

Anfangswert:	162 €/m²
Endwert:	169 €/m²
Erhöhung:	7 €/m²

Bilder der Wertzone 4

Blick nach Südosten auf die Pforzheimer Straße, links Gebäude Pforzheimer Str. 10

Blick nach Nordwesten auf die Pforzheimer Straße, rechts Gebäude Pforzheimer Str. 4, links Pforzheimer Str. 9 und 11

Blick nach Nordwesten auf das Gebäude Pforzheimer Str. 8

Blick nach Nordosten auf das zwischen Pforzheimer Str. 8 und 10 liegende rückversetzte Gebäude Pforzheimer Str. 12

Blick nach Nordwesten auf das Gebäude Pforzheimer Str. 4

Blick nach Südwesten auf die Durchfahrt zwischen Pforzheimer Straße und Schulstraße, im Hintergrund die Alte Schule

Blick nach Norden auf die Lehninger Str. 5

Blick nach Südosten auf das Gebäude Lehninger Str. 4

Blick nach Nordosten auf das Gebäude Wingertgasse 2

Blick nach Südwesten auf die Einmündung der Wingertgasse in die Pforzheimer Straße

Blick nach Südwesten auf die Wingertgasse 1

Blick nach Nordosten auf die Wingertgasse 5

Blick nach Osten auf die Wingertgasse 4

Blick nach Südosten in die Hintere Dorfstraße, im Vordergrund rechts Wingertgasse 4

Blick nach Nordosten auf die neu zu gestaltende Durchfahrt zwischen Schulstraße und Pforzheimer Straße

Blick nach Osten auf die Gebäude Pforzheimer Str. 3 und 5

Blick nach Südosten auf das Gebäude Pforzheimer Str. 5/1

Blick nach Südwesten auf das Gebäude Pforzheimer Str. 9

Blick nach Nordwesten auf die Pforzheimer Straße, links Pforzheimer Str. 1

Blick nach Westen auf das Gebäude Pforzheimer Str. 1

Blick nach Westen auf die neu zu gestaltende Straßenkreuzung Lehninger Straße/Pforzheimer Straße/Münklinger Straße

Blick nach Nordwesten auf das Gebäude Lehninger Str. 1

Blick nach Südwesten auf das Gebäude Lehninger Str. 1 und 3

Blick nach Süden auf das Gebäude Münklinger Str. 1

Blick nach Nordosten auf den Gebäudeanbau Münklinger Str. 1

Blick nach Westen auf das Wohn- und Wirtschaftsgebäude Münklinger Str. 4

Multifaktorenanalyse Teil 1: **Wertzone 4 Südöstliche Pforzheimer Straße**

Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	8,75	0,5	4,38	Bebauung	9,38	0,25	2,34
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f_A:	9,22

Anfangswert = 9,22 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 162 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:

Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G_K	B * G_K	Teilziele	∑ B * G_K	G_T	∑ B * G_K * G_T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	9,38	0,25	2,34
						Faktor f_E:	9,53

Endwert = 9,53 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 168 €/m²

Modell "Niedersachsen":

Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M_i)	Bewertung Maßnahmen (M_a)
Bebauung	6,0	2,0
Struktur	5,0	0,0
Nutzung	6,5	0,0
Umfeld	6,5	2,0
Mittelwert	6,00	1,00

Bodenwerterhöhung: 4,9% des Anfangswerts von 162 €/m²

ergibt einen Endwert von 170 €/m²

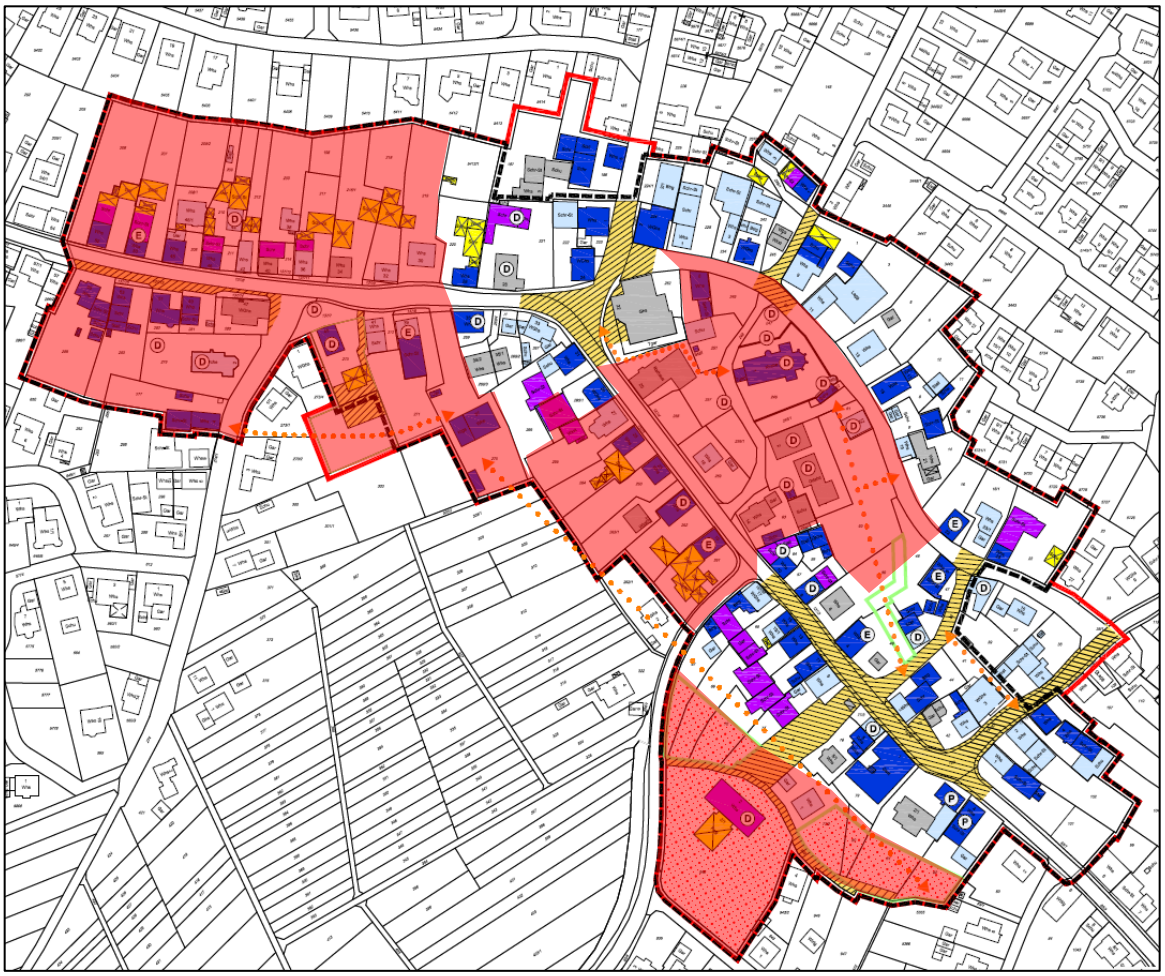
Gutachterliche Festlegung:	**Anfangswert:**	**162 €/m²**
(gerundet)	**Endwert:**	**169 €/m²**

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: 7 €/m²

4.3.5 Wertzone 5 „Übrige Ortsmitte“

Beschreibung der Wertzone

Die Wertzone 5 umfasst den westlichen Teil des Sanierungsgebiets entlang der Pforzheimer Straße sowie Bereiche der Ortsmitte entlang der Kirchgasse und der Hinteren Dorfstraße. In dieser Zone sieht das Neuordnungskonzept lediglich einige Gebäudemodernisierungen vor. Es kommt hier nicht zu einer Bündelung verschiedener Sanierungsmaßnahmen und somit auch nicht zu einer wahrnehmbaren Außenwirkung mit einer Lageverbesserung. Aus diesem Grund sind in Wertzone 5 keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten.



Auszug aus dem Maßnahmenplan für Wertzone 5, siehe Nr. 6.1.7

Damit ergibt sich für die Wertzone 5 „Übrige Ortsmitte“:

Anfangswert:	165 €/m²
Endwert:	165 €/m²
Erhöhung:	0 €/m²

Bilder der Wertzone 5

Blick nach Nordwesten auf den rückwärtigen Bereich der Kirche, Kirchgasse 1

Blick nach Nordosten auf das denkmal-geschützte Gemeindehaus, links Kirchgasse 2

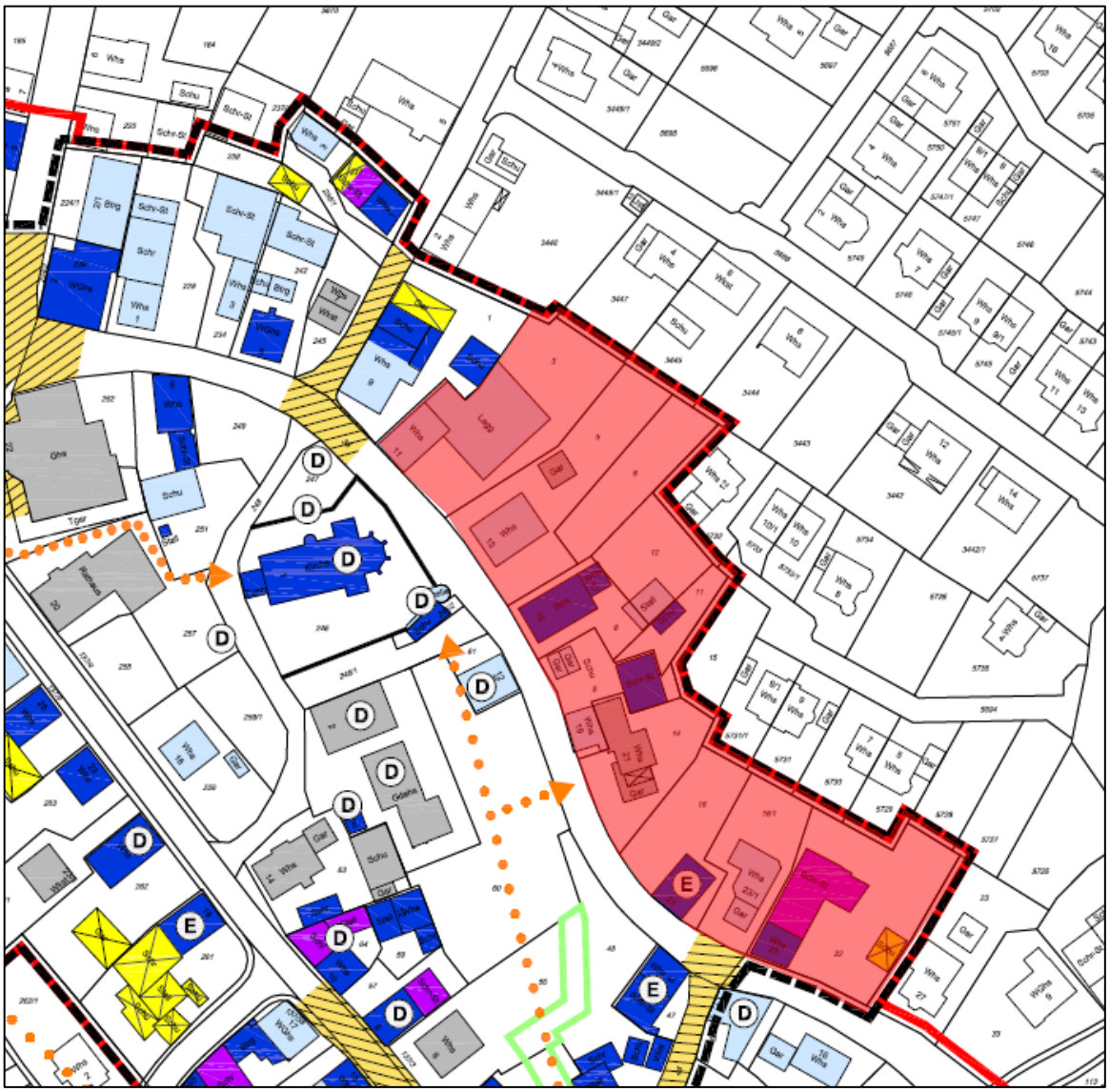
Blick nach Osten auf die Pforzheimer Straße, links Pforzheimer Str. 32

Blick nach Südwesten auf die denkmalgeschützte Alte Schule, Schulstr. 2

4.3.6 Wertzone 6 „Hintere Dorfstraße“

Beschreibung der Wertzone

Die Wertzone 6 umfasst den nordöstlichen Teil des Sanierungsgebiets entlang der Hinteren Dorfstraße. In dieser Zone sieht das Neuordnungskonzept lediglich einige Gebäudemodernisierungen vor. Es kommt hier nicht zu einer Bündelung verschiedener Sanierungsmaßnahmen und somit auch nicht zu einer wahrnehmbaren Außenwirkung mit einer Lageverbesserung. Aus diesem Grund sind in Wertzone 6 keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten.



Auszug aus dem Maßnahmenplan für Wertzone 6, siehe Nr. 6.1.7

Damit ergibt sich für die Wertzone 6 „Hintere Dorfstraße“:

Anfangswert:	190 €/m²
Endwert:	190 €/m²
Erhöhung:	0 €/m²

Bilder der Wertzone 6

Blick nach Norden auf das Wohngebäude Hintere Dorfstr. 23

Blick nach Nordwesten auf die Hintere Dorfstraße

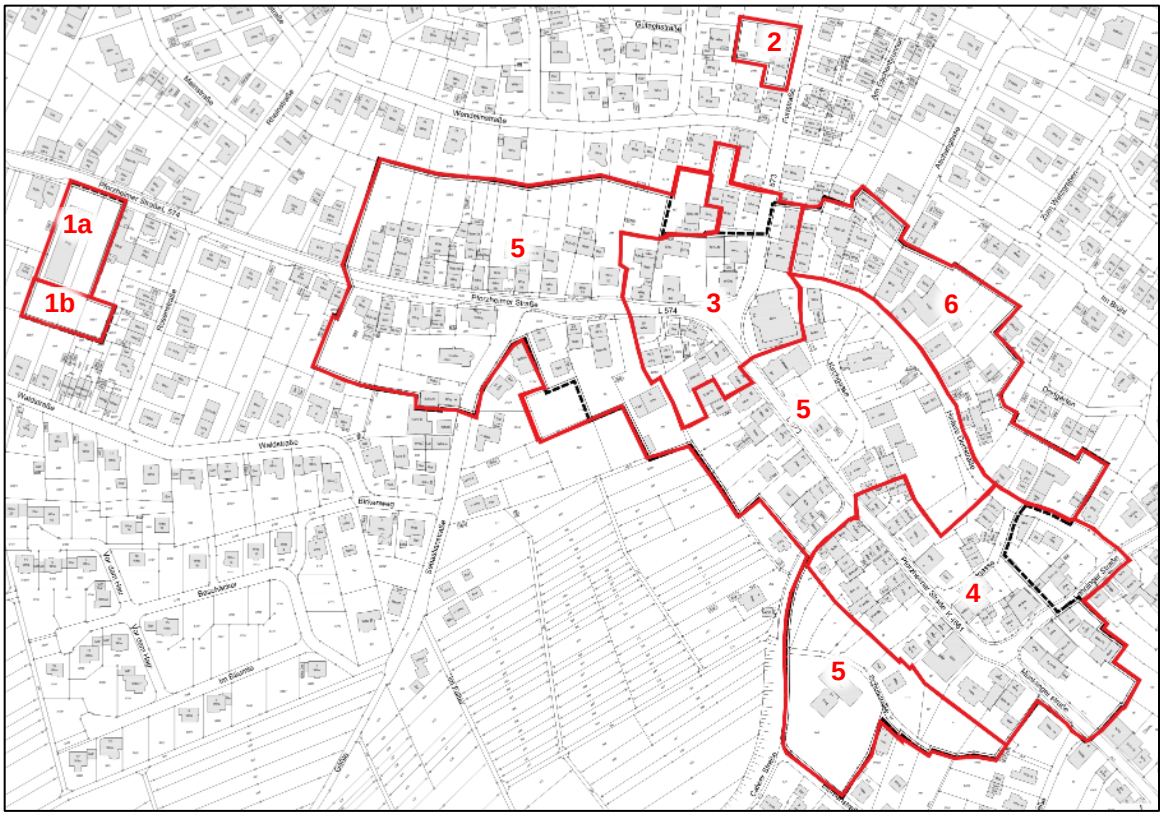
Blick nach Südosten auf die Hintere Dorfstraße, links Hintere Dorfstr. 9

Blick nach Südosten auf die Hintere Dorfstraße, rechts Wirtschaftsgebäude Wingertgasse 4

5 Ergebnis

5.1 Übersichtskarte der Anfangs- und Endwerte

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Neuhausen“ werden zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2017 folgende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen gutachterlich festgestellt.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“, Darstellung der unterschiedlichen Wertzonen und der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, siehe Nr. 6.1.3

Wertzonen	Anfangswert	Endwert	Differenz/ Bodenwerterhöhung
1a „Gewerbebrache-Nord“ (ohne Bodenordnung)	165 €/m²	165 €/m²	0 €/m²
1a „Gewerbebrache-Nord“ (mit Bodenordnung)	165 €/m²	187 €/m²	22 €/m²
1b „Gewerbebrache-Süd“ (ohne Bodenordnung)	25 €/m²	165 €/m²	140 €/m²
1b „Gewerbebrache-Süd“ (mit Bodenordnung)	25 €/m²	187 €/m²	162 €/m²
2 „Bauhof“	165 €/m²	165 €/m²	0 €/m²
3 „Ortsmitte“	165 €/m²	172 €/m²	7 €/m²
4 „Südöstliche Pforzheimer Straße“	162 €/m²	169 €/m²	7 €/m²
5 „Übrige Ortsmitte“	165 €/m²	165 €/m²	0 €/m²
6 „Hintere Dorfstraße“	190 €/m²	190 €/m²	0 €/m²

Esslingen, 15.02.2018

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

i.A. Dr. Heike Weippert

6 Anlagen

6.1 Unterlagen

6.1.1 Auszug aus OpenStreetMap (ohne Maßstabsangabe), http://www.openstreetmap.org, Abruf: 08.08.2017

6.1.2 Regionaldaten, Statistisches Landesamt, http://www.statistik-bw.de, Stand: 31.12.2015, Abruf: 09.08.2017

6.1.3 Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets „Neuhausen Ortsmitte“, die STEG Stadtentwicklung GmbH

6.1.4 Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Neuhausen Ortsmitte“ mit Plänen, die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stand: 01/2015

6.1.5 Plan der städtebaulichen Analyse/Missstände im Sanierungsgebiet „Neuhausen Ortsmitte“, die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stand: 12.12.2014

6.1.6 Neuordnungskonzept/Städtebauliche Ziele im Sanierungsgebiet „Neuhausen Ortsmitte“, die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stand: 12.12.2014

6.1.7 Maßnahmenkonzept im Sanierungsgebiet „Neuhausen Ortsmitte“, die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stand: 12.12.2014

6.1.8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhausen, wirksam seit 2004

6.1.9 Auszug aus dem Bebauungsplan „Oberdorf“, rechtskräftig seit 13.01.1994

6.1.10 Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „Familienwohnpark Neuhausen - Pforzheimer Straße“, Stand: 18.01.2018

6.1.11 Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss der Gemeinde Neuhausen zum Stichtag 31.12 2010, 31.12.2012, 31.12.2014, 31.12.2016

6.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

6.2.1 (BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004

6.2.2 (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990

6.2.3 (ImmoWertV) Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010

6.2.4 Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger-Verlag, Köln

6.2.5 Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Loseblattsammlung, Olzog Verlag, München

6.2.6 Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Sommer/Kröll/Haack, Loseblattsammlung, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

6.2.7 Immobilienwertermittlung, Gottschalk, 3. Auflage 2014, Verlag C.H.Beck, München

6.2.8 BauGB-Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Loseblattsammlung, Verlag C. H. Beck

6.2.9 Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner/Biedermann/Steger, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger-Verlag, Köln