

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 11.4	am 19.11.2024

## **TOP:**

**Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ im Bund–Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP)**  
**- Vorstellung Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen sowie**  
**Beratung und Beschlussfassung zur vorzeitigen Ablöse von Ausgleichsbeträgen -**  
**Teilnehmer:**  
**- Herr Markus Laiblin, Sachverständigenbüro, Stuttgart**  
**- Frau Sybille Hurter, KommunalKonzept BW GmbH, Freiburg i. Br.**

## **Sachverhalt:**

### **a) Rückblick Sanierungsgebiet**

In der Gemeinderatssitzung am 22.03.2011 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ beschlossen und unter Abwägung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen das Sanierungsverfahren festgelegt. Da mit dem Sanierungsverfahren umfassende Funktionsverbesserungen durch Abbruch des damaligen Lebensmittelmarktes sowie Umgestaltung und Neuordnung des Straßenraumes plante, waren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Damit war das umfassende Sanierungsverfahren zu wählen.

### **b) Gutachten zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen**

Zur Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen hat der Gemeinderat in der Sitzung am 27.02.2024 das Gutachterbüro Laiblin mit der Erstellung eines Gutachtens zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt. Dieses wurde im Juli 2024 fertig gestellt (Anlage 1). Das Gutachten wird in der Sitzung von Herrn Markus Laiblin vom Büro Laiblin vorgestellt.

Nach § 154 Abs. 1 und 2 BauGB hat der Eigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, für sein Grundstück einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten. Dieser Betrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes des jeweiligen Grundstückes. 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). Die Gemeinde hat bei der Erhebung keinen Ermessensspielraum und muss Ausgleichsbeträge erheben, wenn sanierungsbedingte Wertsteigerungen nachgewiesen werden.

Im Gutachten von Büro Laiblin werden die Anfangs- und Endwerte nach Zonen als Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge ermittelt. Der Gutachter hat sechs Zonen definiert und dabei folgende sanierungsbedingte Wertsteigerungen festgestellt:

Wertzone 1: 1 €/m<sup>2</sup>  
Wertzone 2: 12 €/m<sup>2</sup>  
Wertzone 3: 4 €/m<sup>2</sup>  
Wertzone 4: 4 €/m<sup>2</sup>  
Wertzone 5: 1 €/m<sup>2</sup>  
Wertzone 6: 0 €/m<sup>2</sup>

Die genaue Abgrenzung und die jeweiligen Anfangs- und Endwerte ergeben sich aus dem Gutachten und sind in Anlage 2 nochmals dargestellt.

### c) Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB

Die KommunalKonzept BW GmbH (KKBW) hat auf der Grundlage des o.g. Gutachtens im Weiteren geprüft, ob die Anwendung der Bagatellregelung möglich ist.

§ 155 Abs. 3 BauGB regelt:

Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Die Überprüfung der Bagatellregelung wurde für Zone 1 – 5 vorgenommen. Die gutachterlich festgestellten Bodenwerterhöhungen sind in den Zonen 1 und 3 bis 5 im Verhältnis zu dem Verwaltungsaufwand und den sonstigen Kosten zu gering, so dass von einer Erhebung abgesehen werden kann. In der Zone 2 liegt mit einer Bodenwertsteigerung von 12 € keine Geringfügigkeit vor. Zusätzlich ergab die Berechnung, dass der Verwaltungsaufwand zur Erhebung unter den zu erwartenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen liegt. Als Verwaltungsaufwand sind dabei zweckmäßigerweise dem Einzelfall angemessene Durchschnittssätze für die Kosten zu ermitteln, die der Gemeinde mit der Erhebung des Ausgleichsbetrags für die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke pro Erhebungsfall entstehen. Damit ist die Gemeinde verpflichtet, die Beträge zu erheben. Die Berechnung ist in Anlage 3 nachzuvollziehen.

Die Bagatellregelung kann mit Ausnahme der Zone 2 zur Anwendung kommen.

### d) Zeitpunkt der Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Abs. 3 BauGB grundsätzlich erst nach Abschluss der Sanierung mit Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB zu entrichten. Der Bewilligungszeitraum der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ endet zum 30.04.2028.

Bis zum Zeitpunkt der Satzungsaufhebung besteht gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB für die Eigentümer im Sanierungsgebiet die Möglichkeit, dass die Gemeinde im Wege einer Vereinbarung „die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen kann“ bzw. dass „auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen der Ausgleichsbetrag vorzeitig festgesetzt werden soll“, wenn ein „berechtigtes Interesse des Eigentümers“ besteht und der Ausgleichsbetrag mit „hinreichender Sicherheit“ ermittelt werden kann. Die hinreichende Sicherheit zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist im vorliegenden Fall im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ aufgrund des anstehenden Endes des Bewilligungszeitraums hinreichend gegeben. Zudem sind die Maßnahmen im Sanierungsgebiet nahezu vollständig umgesetzt. Die Ablösung des Ausgleichsbetrags steht im Ermessen der Gemeinde und ist nur mit Einverständnis des Eigentümers zulässig.

Der Ausgleichsbetrag berechnet sich aus der Fläche multipliziert mit der Wertsteigerung gemindert um die Kosten bzw. Bodenwerterhöhungen die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen nach § 155 Abs. 1 BauGB zulässigerweise selbst bewirkt hat. Ein Beispiel für eine eigenerwirkte Bodenwerterhöhung wäre z.B. ein nicht geförderter Abbruch. Die Möglichkeit der Anrechenbarkeit wird mit den betroffenen Eigentümern erörtert.

### e) Verfahrensabschlag auf den Ausgleichsbetrag

Bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages kann der Gemeinderat per Beschluss einen Nachlass von bis zu 20% gewähren. Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus einem Ministerialerlass des Landes vom 30.01.1992, ist langjährig gängige Praxis und wird seitens des Regierungspräsidiums Freiburg anerkannt.

Die Gewährung eines Verfahrensabschlages wird durch die Einsparungen der Verwaltung durch die vorzeitige Einnahme sowie insbesondere den geringeren Verwaltungsaufwand gegenüber der späteren Erhebung per Bescheid begründet. In Anlehnung an den vorstehend genannten Ministerialerlass hält die Verwaltung einen entsprechenden Verfahrensabschlag für angemessen.

Die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden und werden im Sonderhaushalt Sanierungsgebiet als sanierungsbedingte Einnahme verbucht und in die Sanierungsabrechnung eingestellt.

Die Verwaltung schlägt einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20% der errechneten sanierungsbeeinflussten Bodenwertsteigerung vor. Dieser kann bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung geltend gemacht werden. Im Anschluss nach Satzungsaufhebung ist nur noch eine Erhebung per Bescheid ohne Nachlass möglich.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt das Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die Berechnung zur Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Eigentümer der Zone 2 im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ über die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages vor der Aufhebung der Sanierungssatzung (vsl. 2028) zu informieren.
4. Der Gemeinderat beschließt, dass für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ bei vorzeitiger Ablösung ein Nachlass von 20% des Ausgleichsbetrages gewährt wird.



## Gutachten

zur Ermittlung von zonalen Anfangswerten, Endwerten, sowie der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung der Grundstücke in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in 79252 Stegen

---

Auftraggeber:

Gemeinde Stegen  
Dorfplatz 1  
79252 Stegen

Bewertungsstichtag:  
(allg. Wertverhältnisse)

22.05.2024



## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag und Vorbemerkung	4
2.	Vorbemerkungen zur Bewertung	4
3.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen	6
3.1	Allgemeine Vorbemerkungen zu dem Untersuchungsgebiet	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung	6
3.3	Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung	7
3.4	Art der Gebäudenutzungen	8
3.5	Zustand der baulichen Anlagen	8
3.6	Bauleitplanung zu Beginn der Sanierung	10
4.	Stand der Sanierung / Beurteilung	14
4.1	Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte	15
4.2	Aufzählungen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen	18
4.3	Zusammenfassende Beurteilung	20
5.	Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen	21
6.	Bewertung	21
6.1	Rechtliche Grundlagen	21
6.2	Bewertungsverfahren	22
6.3	Erläuterung des Modells Niedersachsen	23
6.4	Erläuterung der Multifaktorenanalyse	23
6.5	Bildung der Wertzonen	26
6.6	Bodenrichtwerte der Gemeinde Stegen zum 01.01.2023	27
6.7	Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet	28
7	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in den Wertzonen	28
Wertzone 1	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	29
Wertzone 1	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	30
Wertzone 1	Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert	31
Wertzone 1	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	32
Wertzone 2	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	33
Wertzone 2	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	35
Wertzone 2	Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert	36
Wertzone 2	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	37
Wertzone 3	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	38
Wertzone 3	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	39
Wertzone 3	Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert	40
Wertzone 3	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	41
Wertzone 4	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	42
Wertzone 4	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	44
Wertzone 4	Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert	45
Wertzone 4	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	46
Wertzone 5	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	47
Wertzone 5	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	48
Wertzone 5	Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert	49
Wertzone 5	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	50
Wertzone 6	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	51
Wertzone 6	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	52
Wertzone 6	Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert	53
Wertzone GB (Gemeinbedarf)		54
Wertzone P (Parkfläche)		55
7.1	Zusammenstellung der Ergebnisse der Ableitung der Endwerte in den Wertzonen	56

## **ANLAGEN**

### **PLAN INHALT**

- 01 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (KKBW, KommunalKonzept BW, 27.02.2024)
- 02 Maßnahmenplan (KKBW, Kommunal Konzept BW, Oktober 2023)
- 03 Einteilung der Wertzonen (08.07.2024)
- 04 Anfangs- und Endwerte (08.07.2024)
- 05 Standpunkte der Fotodokumentation (22.05.2024)  
Fotodokumentation

## 1. Auftrag und Vorbemerkung

Der Auftrag zur Erarbeitung des Gutachtens zur Ermittlung von Zonenanfangs- und Zonenendwerten für die Erhebung von Ablösungs- und Ausgleichsbeträgen der Grundstücke in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen wurde dem Sachverständigen von der Gemeindeverwaltung mit Schreiben vom 07.03.2024 entsprechend dem Angebot vom 19.12.2023 erteilt.

Die Lage und Ausdehnung des Sanierungsgebietes ist dem Plan 1 (Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes vom 27.02.2024) zu entnehmen, und die Einteilung in Wertzonen dem Plan 3. Im Plan 2 (Maßnahmenplan vom Oktober 2023) sind die erfolgten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

Der Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde vom Gemeinderat am 21.04.2009 gefasst und am 30.04.2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde vom Gemeinderat am 22.03.2011 beschlossen, und am 31.03.2011 öffentlich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss des 1. Erweiterungsgebietes im Nordwesten erfolgte am 19.09.2017, die öffentliche Bekanntmachung am 26.10.2017. Mit dem Satzungsbeschluss vom 15.10.2019 wurde ein Teil des Erweiterungsgebietes aufgehoben.

Die Sanierungsmaßnahmen sind, - mit Ausnahme der Modernisierung des Rathauses und der Freifläche um das Rathaus sowie des 4. BA Jägerstraße, - weitestgehend abgeschlossen.

In dem vorliegenden Gutachten soll untersucht werden, ob und in welcher Höhe infolge der durchgeführten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die Sanierungsmaßnahmen Werterhöhungen bei den Grundstücken eingetreten sind.

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist dabei der 22.05.2024. Die Ergebnisse des Gutachtens entsprechen den allgemeinen Grundstücksmarktverhältnissen sowie den durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen am Bewertungsstichtag 22.05.2024. Das Gutachten basiert auf den Angaben und Unterlagen der Gemeinde Stegen und ihren Beauftragten.

## 2. Vorbemerkungen zur Bewertung

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

Üblicherweise gilt für den Anfangswert der Zustand des Sanierungsgebietes zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns der Vorbereitenden Untersuchungen (in diesem Fall der 30.04.2009), und für den Endwert der Zustand des Sanierungsgebietes bei Abschluss der Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung.

Als Qualitätsstichtag für die sanierungsunbeeinflusste Anfangsqualität (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) wird daher der 30.04.2009 angehalten (Datum der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns der Vorbereitenden Untersuchungen).

Maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist dabei der 22.05.2024 (Bewertungsstichtag).

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

- Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse vor der Sanierung
- Grundstücks- und Gebäudenutzungen vor der Sanierung
- Gebäudezustände vor der Sanierung
- Verkehrsverhältnisse vor der Sanierung
- Mängel- und Missstände

Aufschlüsse über notwendige Maßnahmen geben weiter:

- die Beschreibung der Sanierungsziele und Maßnahmen für eine erhaltende städtebauliche Sanierung (KKBW, VU, Juli 2011)
- der Maßnahmenplan aus dem die erfolgten und noch in Durchführung befindenden Sanierungsmaßnahmen hervorgehen (KKBW, Oktober 2023)

Wie bereits beschrieben sind die Sanierungsmaßnahmen in dem Gebiet nahezu abgeschlossen.

Maßgeblich für die Ermittlung der zonalen Endwerte ist dementsprechend die realisierte Grundstücksqualität in den einzelnen Quartieren bei Abschluss der Sanierung entsprechend den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

Alle mit Sanierungsmitteln durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind zu erfassen (Kapitel 4.2) und zu kartieren (Plan 2), um ihre Auswirkungen auf die Bodenwerte, wie im Kapitel 4.1 beschrieben, beurteilen zu können. Eine zusammenfassende Beurteilung enthält das Kapitel 4.3.

Als Bewertungsgrundlage dienen die Vorbereitende Untersuchung (VU) aus dem Jahr 2011, der „Maßnahmenplan“ vom Oktober 2023, der Sachstandsbericht, die aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) vom Juni 2023 (alles KKBW, KommunalKonzept BW GmbH, Freiburg), sowie die Feststellungen zu den unterschiedlichen Quartiersqualitäten im Rahmen der Begehung des Sanierungsgebietes am 22.05.2024.



### **3. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen**

#### **3.1 Allgemeine Vorbemerkungen zu dem Untersuchungsgebiet**

Stegen liegt im Südschwarzwald und gehört zum Landkreis Breisgau Hochschwarzwald. Stegen gehört mit den angrenzenden Gemeinden Kirchzarten, Oberried und Buchenbach zum Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal mit Sitz in Kirchzarten. Nachbargemeinden von Stegen sind St. Peter im Nordosten, Buchenbach im Südosten, Kirchzarten im Süden, Glottertal im Norden und Freiburg im Breisgau im Westen.

Die Gemeinde liegt ca. 15 Kilometer südöstlich der Randzone zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Freiburg und befindet sich an der Entwicklungsachse Freiburg - Kirchzarten - Titisee-Neustadt.

Durch die Lage in der Nähe zur B 31 sowie die gute Verbindung nach Kirchzarten und Freiburg verfügt die Gemeinde über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen besteht aus dem am 22.03.2011 förmlich festgelegten Kerngebiet, der am 19.09.2017 beschlossenen 1. Gebietserweiterung (nördlich der Weilerstraße im Westen des Sanierungsgebietes und südlich der Straße Dorfplatz im Osten des Sanierungsgebietes), und der am 15.10.2019 beschlossenen Teilaufhebung (= Aufhebung der Flurstücke 384, 389 und teilw. 387) im Osten des Sanierungsgebietes südlich der Straße Dorfplatz.

Das 69.000 m<sup>2</sup> große Sanierungsgebiet erstreckt sich entlang der Kirchzartener Straße, von der Hauptstraße im Norden bis zum Ortsrand im Süden (Bebauung südlich der Schauinslandstraße und Stockacker), im Westen begrenzt durch die Weilerstraße, sowie beidseitig der Ringstraße, bis zur Jägerstraße im Osten, und schließt die unmittelbare Ortsmitte des Hauptortes von Stegen mit Rathaus, Dorfplatz und Edeka-Gebäude mit ein.

#### **3.2 Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Stegen lag Stand 31.03.2022 bei rund 4.555 Einwohnern. Das statistische Landesamt hat eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 für das Land Baden-Württemberg vorgelegt. Für Stegen wird dabei in der Bevölkerungsvorausberechnung eine leichte Reduzierung der Bevölkerungsentwicklung von ca. 4.539 Einwohnern im Jahr 2020 auf ca. 4.516 Einwohner im Jahr 2040 prognostiziert. Das entspricht einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von knapp 0,5% in 20 Jahren.

### Abgrenzung des Sanierungsgebietes



### 3.3 Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung

Der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Planung, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bildet die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte). Als Anfangswerte werden die Bodenwerte zu den heutigen Wertverhältnissen ermittelt, die die Grundstücke im Zustand vor der Sanierung haben.

Als Qualitätsstichtag wird dabei der 30.04.2009 angehalten (Datum der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns von Vorbereitenden Untersuchungen).

Die Gemeinde Stegen beauftragte die KKBW KommunalKonzept BW GmbH, Jechtinger Straße 9, 79111 Freiburg im Breisgau mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) vom Juli 2011.

Aus den folgenden Auszügen aus der VU und den Plänen (KKBW KommunalKonzept BW GmbH) ergibt sich der für die Ermittlung der Anfangswerte maßgebliche Zustand des Sanierungsgebietes zu Beginn der Sanierung.

#### **Plan in Anlage**

- 1 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (KKBW, Kommunal Konzept BW, 27.02.24)
- 2 Maßnahmenplan (KKBW, Kommunal Konzept BW, Oktober 2023)

In den folgenden Abschnitten 3.4 bis 3.7 wird der Zustand des Sanierungsgebietes zu Beginn der Sanierungsmaßnahme zusammengefasst beschrieben.

Für eine ausführliche Beschreibung der Gebietsqualität wird auf die VU der KKBW KommunalKonzept BW GmbH vom Juli 2011 verwiesen.

### **3.4 Art der Gebäudenutzungen**

In den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet, weil daraus aufgrund der bekannten Verhältnisse in Stegen relativ wenig sanierungsrelevante Hinweise zu erwarten waren.

Das Sanierungsgebiet ist durchgängig durch eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt. Gegenüber dem Rathaus befinden sich verschiedene Büro- und Dienstleistungsnutzungen wie z.B. Banken, ein Friseur, Einzelhandel, Arztpraxen etc.. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Im Untersuchungsgebiet, bzw. direkt daran angrenzend im Bereich des Rathausplatzes befinden sich öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, ein ökumenisches Bürgerzentrum, die Kageneck-Halle, die Grundschule, ein Kindergarten und der Friedhof.

### **3.5 Zustand der baulichen Anlagen**

Die Beurteilung des Gebäudezustandes in der VU gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude im Kerngebiet wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden ausschließlich Hauptgebäude (25 Stück). Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

#### **Kategorie 1 Gebäude ohne Sanierungsbedarf, Neubauten (keine Mängel)**

##### **Bewertungsnote 1 - 2**

Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude in sehr gutem Zustand, die umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht. (ca. 8 Stück = ca. 32% der Gebäude)

**Kategorie 2 Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf (leichte / geringe Mängel)****Bewertungsnote 2,5 - 3**

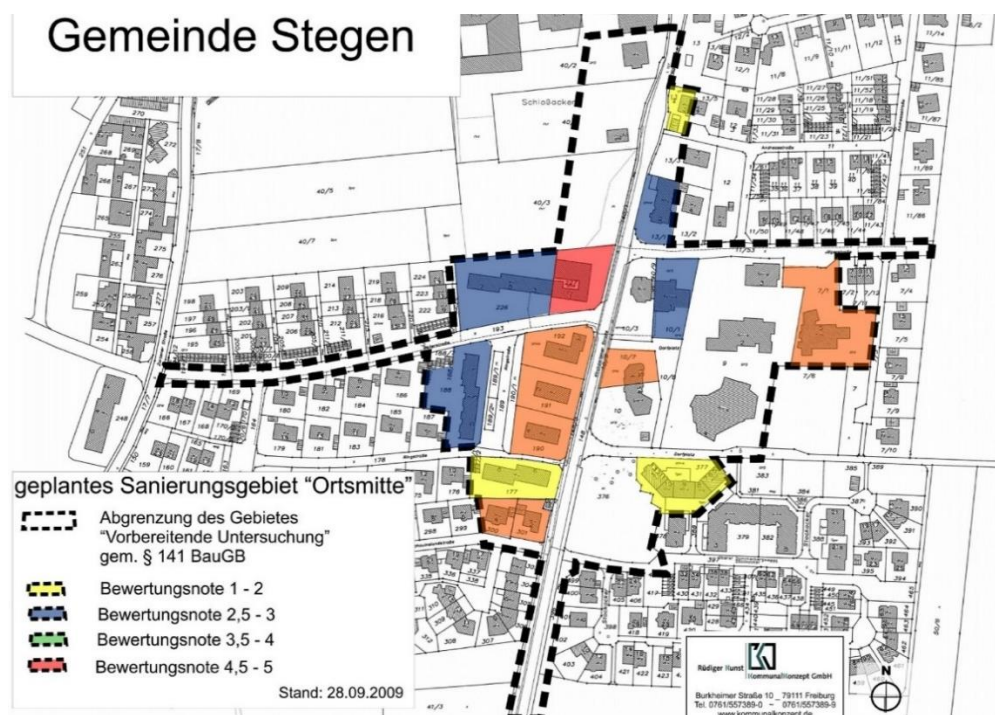
Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinnern mit Maßnahmen am Gebäudeäußeren kombiniert werden sollte, um auch eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade. (ca. 8 Stück = ca. 32% der Gebäude)

**Kategorie 3 Gebäude mit einfachem Sanierungsbedarf (sichtbare Mängel)****Bewertungsnote 3,5 - 4**

Gebäude mit guter bis befriedigender Gebäudesubstanz. Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade. (ca. 8 Stück = ca. 32% der Gebäude)

**Kategorie 4 Gebäude mit auffälliger Substanz, starker Sanierungsbedarf / (erhebliche Mängel), Erhalt fraglich, Bewertungsnote 4,5 - 5**

Gebäude mit starken funktionalen und baulichen Defiziten. Der Erhalt ist nach wirtschaftlichen und nutzungsbezogenen und ggf. baukulturellen Kriterien zu prüfen. (1 Stück = 4% der Gebäude)



Ausschnitt Plan Gebäudezustand (VU, KKBW KommunalKonzept BW GmbH)

### 3.6 Bauleitplanung zu Beginn der Sanierung

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Sanierungsgebiet mehrheitlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet östlich der Kirchzartener Straße zwischen Dorfplatz und Jägerstraße ist als Gemeinbedarfsläche, und südlich des Dorfplatzes als öffentliche Parkierungsfläche ausgewiesen. Die Flächen nördlich des Edeka-Marktes sind als Grünfläche (Friedhof) ausgewiesen, - das Grundstück ganz im Norden als Sonderbaufläche (Schule).



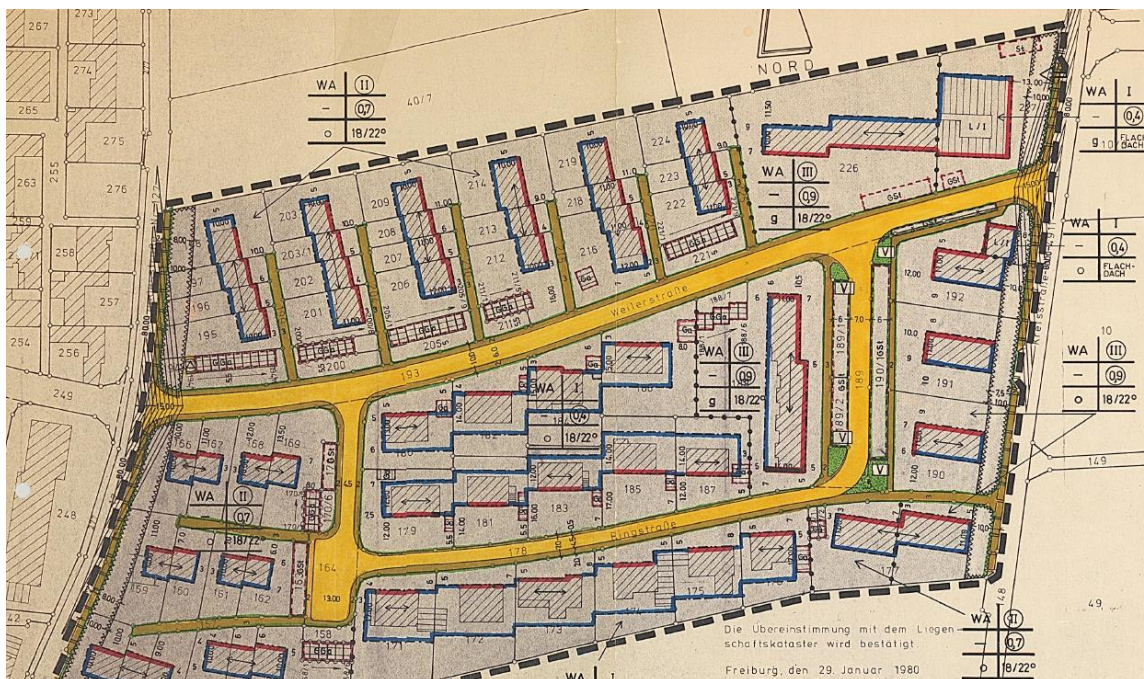
Ausschnitt: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal vom 01.08.2011 (fsp Stadtplanung, Freiburg)

#### Bebauungspläne und Baulinienpläne vor der Sanierung

Für die Flächen westlich der Kirchzartener Straße, südlich des Friedhofs und beidseitig der Ringstraße besteht der Bebauungsplan „**Schlossacker Neufassung**“ vom 17.08.1982.

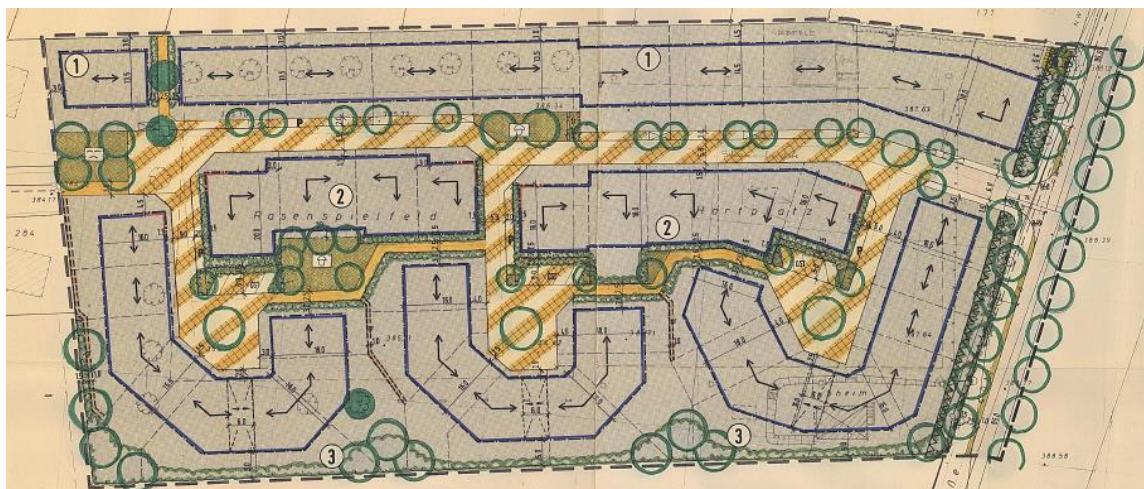
Das Eckgebäude Edeka-Markt (Flst. 227) ist als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = I, GFZ 0,4, geschlossene Bauweise, Flachdach (FD) ausgewiesen. Das westlich angrenzende Flst. 226, sowie das südlich der Weilerstraße gelegene Flst. 188 sind als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = III, GFZ 0,9, geschlossene Bauweise, DN 18-22° ausgewiesen.

Das Nebengebäude Flst. 192 ist als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = I, GFZ 0,4, offene Bauweise, Flachdach (FD) ausgewiesen, Das Hauptgebäude Flst. 192, sowie die Flurstücke 191 und 190 sind als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = III, GFZ 0,9, offene Bauweise, DN 18-22° ausgewiesen. Das Flurstück südlich der Ringstraße (177) ist als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = II, GFZ 0,7, offene Bauweise, DN 18-22° ausgewiesen.



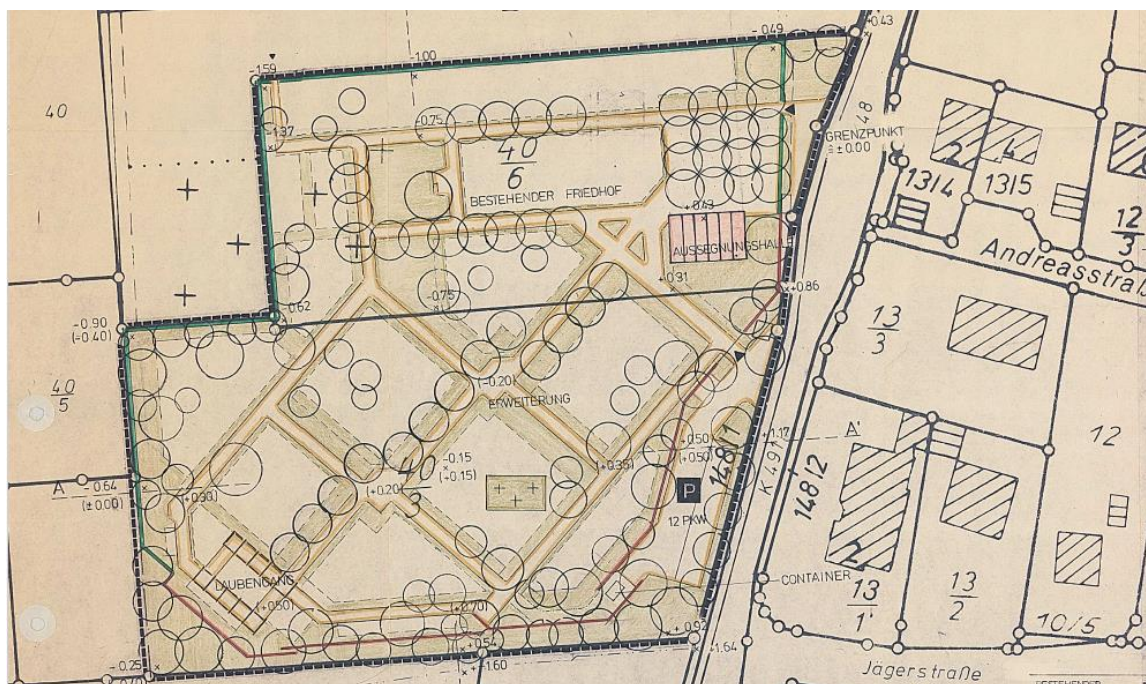
**Ausschnitt: Bebauungsplan „Schlossacker Neufassung“ vom 17.08.1982**

Für die Flurstücke 300 und 301 westlich der Kirchzartener Straße und nördlich der Schauinslandstraße besteht der Bebauungsplan „**Schlossacker II**“ vom 16.07.1985. (Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = I, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Einzelhäuser, DN 25-30°)



**Ausschnitt: Bebauungsplan „Schlossacker II“ vom 16.07.1985**

Für die dem Friedhof zugeordneten Flächen westlich der Kirchzartener Straße besteht der Bebauungsplan „Friedhof Stegen“ vom 18.08.1976. (Ausweisung als Friedhof und öffentliche Parkflächen)



Ausschnitt: Bebauungsplan „Friedhof Stegen“ vom 18.08.1976

Für die Flurstücke östlich der Kirchzartener Straße und nördlich der Jägerstraße besteht der Bebauungsplan „Jägerandreas“ vom 18.05.1990. (Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = II, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise, DN 25-45° bei Z=I und DN 28-32° bei Z=II)



Ausschnitt: Bebauungsplan „Jägerandreas“ vom 18.05.1990

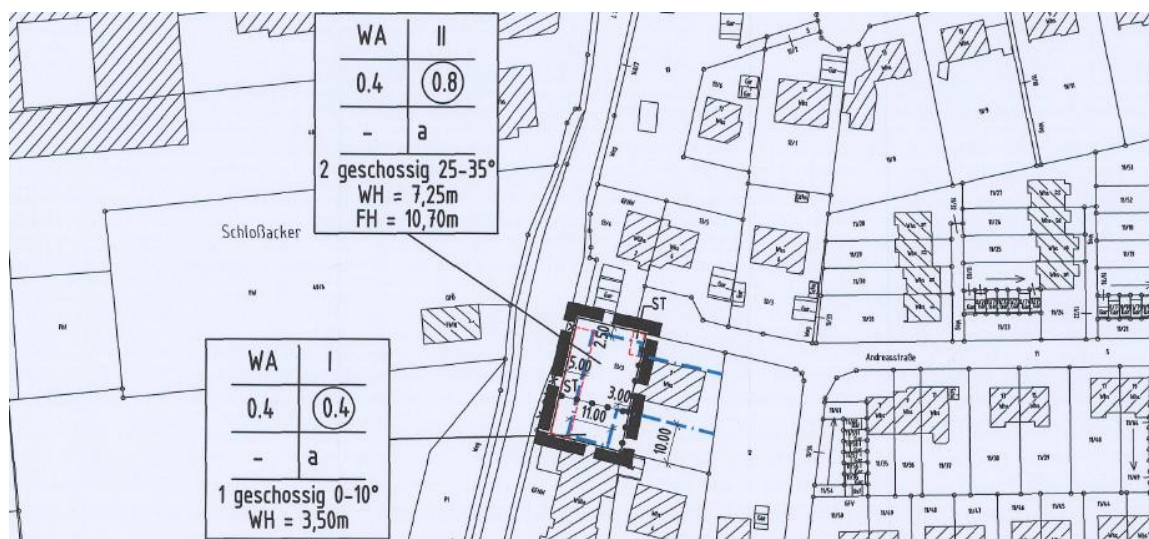
Für die Flurstücke östlich der Kirchzartener Straße und südlich des Dorfplatzes besteht der Bebauungsplan „**Stockacker 2. Änderung**“ vom 15.10.2002. Die an der Kirchzartener Straße gelegenen Flurstücke sind als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Das östliche Flurstück als Spielplatz. Das mittig gelegene Flurstück 377 ist als gemischte Baufläche mit  $Z = \text{II}+\text{D}$ ,  $\text{GFZ } 0,4$ ,  $\text{GRZ } 0,8$ , abweichende Bauweise,  $\text{DN } 38\text{-}42^\circ$  und  $Z = \text{I}$ ,  $\text{GFZ } 0,4$ ,  $\text{GRZ } 0,4$ , abweichende Bauweise,  $\text{FD}$  ausgewiesen.



**Ausschnitt: Bebauungsplan „Stockacker 2. Änderung“ vom 15.10.2002**

### Im Rahmen der Sanierung neu aufgestellter Bebauungsplan

Für das Flurstück 13/9 östlich der Kirchzartener und südlich der Andreasstraße besteht der Bebauungsplan „**Jägerandreas 06, Neufassung**“ vom 14.10.2014. (Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA),  $Z = \text{II}$ ,  $\text{GRZ } 0,4$ ,  $\text{GFZ } 0,8$ , abweichende Bauweise,  $\text{DN } 25\text{-}35^\circ$  für das nördliche Grundstück und  $Z = \text{I}$ ,  $\text{GRZ } 0,4$ ,  $\text{GFZ } 0,4$ , abweichende Bauweise,  $\text{DN } 0\text{-}10^\circ$  für das südliche Grundstück)



**Ausschnitt: Bebauungsplan „Jägerandreas 06 Neufassung“ vom 14.10.2014**

Für das restliche Sanierungsgebiet bestehen nach Angabe der Gemeindeverwaltung keine Bebauungspläne. Bauvorhaben werden auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB genehmigt (Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).



#### **4. Stand der Sanierung / Beurteilung**

Der Gemeinderat von Stegen beschloss am 21.04.2009 die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“. Der Einleitungsbeschluss der VU wurde am 30.04.2009 öffentlich bekannt gemacht. Am 22.03.2011 erfolgte vom Gemeinderat der Satzungsbeschluss für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 31.03.2011. Der Satzungsbeschluss für das 1. Erweiterungsgebiet wurde am 19.09.2017 beschlossen und am 26.10.2017 öffentlich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss für eine Teilaufhebung wurde am 15.10.2019 beschlossen und am 31.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Als Maßnahmenschwerpunkte / Erneuerungsziele im Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ werden im VU Bericht und dem Maßnahmenplan die folgenden Maßnahmen beschrieben:

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Beseitigung von Leerständen
- Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung
- Schaffung eines Identität stiftenden Ortsmittelpunktes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität durch Schaffung einer Ortsmitte, insbesondere durch den Abbruch des derzeitigen Edeka-Marktes und Neubau an gleicher Stelle.
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inkl. energetischer Sanierung
- Verbesserung der Straßenraumgestaltung, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Umbau / Anpassungsarbeiten Rathaus
- Energetische Erneuerung des Kindergartens

Im Plan 2 in den Anlagen sind die durchgeführten und noch in Durchführung befindenden Sanierungsmaßnahmen dargestellt. Sie werden im Kapitel 4.2 im Einzelnen aufgeführt. Die Sanierungsmaßnahmen in dem Gebiet sind weitestgehend abgeschlossen. Es werden noch die Modernisierung und der Umbau des Rathauses insbesondere im ehemaligen Sparkassengebäude (voraussichtlich bis 2026), die Neugestaltung der Jägerstraße und die Umgestaltung des 5. BA Schulstraße (2024-2026) über das Sanierungsverfahren umgesetzt.

#### 4.1 Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte

Nicht alle Sanierungsmaßnahmen führen grundsätzlich zu einer Bodenwertsteigerung. Auch ohne Auswirkung auf den Bodenwert können sie sinnvoll sein, wenn sie die Entwicklung und Erneuerung eines zumeist älteren Gebietes fördern, dessen baulicher, wirtschaftlicher oder sozialer Zustand immer schlechter wird. Es kann daher auch eine Stagnation der Bodenwerte durch eine Art „sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“ bewirkt werden, wenn ohne die Sanierungsmaßnahmen die Bodenwerte rückläufig wären.

Abgesehen von konjunkturbedingten Wertentwicklungen (die bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertentwicklungen grundsätzlich ausgeblendet werden) steigt der Wert eines Grundstücks vorrangig dann, wenn es infolge von Sanierungsmaßnahmen wesentlich wirtschaftlicher und mit mehr Nutz- oder Wohnflächen bebaut werden kann, wenn die Geschäfts- oder Wohnlage durch die umfassende Erneuerung mehrerer Gebäude deutlich verbessert wird, wenn schwerwiegende Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Luftverschmutzung reduziert werden (z.B. Verlagerung störender Betriebe), wenn bisher dringend benötigte, aber fehlende Parkplätze in einem Quartier neu geschaffen werden, oder das Vorhandensein von Kundenparkplätzen für die Nutzung eines Grundstücks wirklich wesentlich ist, wenn eine bisher sehr mangelhafte, die Grundstücksnutzung stark einschränkende Erschließung wesentlich verbessert wird und Grundstücke nicht nur zur Neubebauung, sondern zur andauernden besseren Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung, zur Reduzierung der Baudichte und zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen freigelegt werden.

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

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

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

Im Kapitel 4.2 werden die einzelnen, geplanten Sanierungsmaßnahmen aufgeführt.

Ermittelt werden die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) der typischen Grundstücke und die zu Auswirkungen der durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte (Endwerte) auf den Seiten 29 bis 54.

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

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

#### **zur Modernisierung von Gebäuden**

Von einem neuen Außenanstrich zweier Häuser an einer Gasse mit desolater Bebauung kann man keine Verbesserung der Wohnlage für die umgebenden Grundstücke und damit auch keine Bodenwertsteigerungen erwarten. Dazu müssten Gebäude durch Modernisierungen und Instandsetzungen so verbessert werden, dass sie zu höheren Mieten vermietet werden können, und es müssten Modernisierungsmaßnahmen so durchgeführt werden, dass sich der durchschnittliche Wohnwert des Quartieres wirklich verbessern würde. In der Praxis sind vor allem Hausbesitzer an Geschäftsstraßen mit einer besseren Bausubstanz eher bereit, ihre Gebäude wiederherzurichten als die Eigentümer von erneuerungsbedürftigen Gebäuden in schlechten Wohnlagen. Gebäudemodernisierungen in einer Umgebung mit allgemein besserer Bausubstanz fällt aber weniger auf als in einer desolaten Umgebung und wirken sich deswegen auch nicht so stark auf die Bodenwerte aus. Auf die Bodenwerte wirken sich wesentlich nur durchgreifende, kostenaufwendige Modernisierungen aus.

#### **zur Straßengestaltung**

Eine zurückhaltende Straßengestaltung (z.B. nur Erneuerung des Asphaltbelages) führt in einer Straße oder Gasse kaum zu Bodenwertsteigerungen, wohl aber in Verbindung mit Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, einer Verkehrsberuhigung oder der Anlage von Stellplätzen. Straßengestaltungen können aber ggf. auch misslingen, wenn z.B. Gehwege keine gehfreundlichen Beläge bekommen oder zu viele Stellplätze entfallen.

#### **zu Fußgängerzonen**

Stadtplaner und auch manche Kommunalpolitiker befürworten den Ausbau von Fußgängerzonen, die Anlieger aber häufig nicht, denn sie fürchten das Wegbleiben von Kunden, was für manche Branchen auch zutrifft.

An stark frequentierten Einkaufsstraßen kann die Wertminderung durch das zeitweilige oder vollständige Fahrverbot durch die erhöhte Kaufkraftbindung infolge attraktiveren Einkaufens aufgewogen werden.

An weniger stark begangenen Straßen hat sich jedoch häufig eine Verkehrsberuhigung als ungünstiger erwiesen, insbesondere dann, wenn die wegfallende vordere Fahrerschließung nicht durch eine rückwärtige Erschließung ersetzt werden kann.

#### **zur Freilegung von Grundstücken zur Neubebauung**

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

#### **zur Freilegung zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen**

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

Entstehen jedoch öffentliche Grün- und Spielflächen führt dies manchmal zu der durchaus berechtigten Furcht der Anlieger vor Störungen durch die Nutzer der Grün- und Spielflächen. Auch die Anlage von Parkplätzen findet nicht nur Zustimmung bei den Bewohnern der umliegenden Häuser, weil eine Zunahme der Verkehrsbelastung befürchtet wird.

#### **zur Bodenordnung**

Eine kleine Grenzbegradigung oder die Vereinigung zweier sowieso als wirtschaftliche Einheit genutzter Flurstücke bewirken noch keine Bodenwertsteigerung, auch wenn sie zu einer gewissen Verbesserung der Nutzung führen.

Veränderung des Zuschnitts, Flächenvergrößerungen u.a.m. führen dann zu einer Bodenwertsteigerung, wenn sie eine deutliche Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere eine intensivere bauliche Nutzung möglich machen. Die intensivere bauliche Nutzung muss jedoch wirklich realisierbar sein und vom „Markt“ angenommen werden.

#### **zur Erschließung**

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

Ebenso kann eine zusätzliche rückwärtige Erschließung den Bodenwert wesentlich steigern, insbesondere wenn es sich um schmale, tiefe Grundstücke mit einer geschlossenen Bebauung an einer Geschäftsstraße handelt, die zur Fußgängerzone wird, oder wenn auf den bisherigen rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzliche Gebäude an der neuen Straße gebaut werden können.

#### **zur Betriebsverlagerung**

Betriebsverlagerungen können zu einer Verbesserung des Wohnwertes angrenzender Grundstücke führen, wenn von den Betrieben wirklich schwerwiegende Störungen ausgingen. Das war bei vielen verlagerten kleineren Betrieben weniger der Fall als Entwicklungsprobleme der Betriebe. Eine Betriebsverlagerung führt also keinesfalls grundsätzlich zu einer Bodenwertsteigerung. Anders ist das, wenn ein größerer Gewerbebetrieb verlagert und aus dem bisherigen Gewerbegebiet beispielsweise ein Mischgebiet oder Kerngebiet wird.

#### **zu den Stellplätzen**

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

#### **zum Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen**

Neue Kindergärten, Schulen, Gemeindehäuser, Bürgerhäuser etc. können für die Versorgung, Entwicklung und Erneuerung eines Stadtgebietes sehr wichtig sein. Auf die unmittelbare Umgebung wirken sie sich jedoch in der Regel wegen befürchteter oder tatsächlicher Störungen eher wertmindernd oder wertneutral aus. Wertsteigerungen durch die allgemeine Verbesserung der Infrastruktur werden zumeist überschätzt. Die Infrastruktur müsste ganz wesentlich und wirkungsvoll in großem Umfang verbessert und gleichzeitig der Wohnwert spürbar gesteigert werden, um die Bodenwerte zu steigern.

## **4.2 Aufzählungen der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen**

Die Sanierungsmaßnahmen in dem Gebiet sind weitestgehend abgeschlossen (Grunderwerbe, Abbruchmaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, öffentliche und private Gebäudemodernisierungen, sowie Freiflächengestaltungen). Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird auf die folgenden, mit Sanierungsmitteln durchgeführten Bau- und Ordnungsmaßnahmen nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste (alles KKBW GmbH, Freiburg) abgestellt.

**A Grunderwerb**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste sind im Sanierungsgebiet folgende Grunderwerbe erfolgt:

- Grunderwerb entlang Andreasstraße (durchgeführt)
- Grunderwerb Teilfläche Andreasstraße 2 / Flst. 13/4 (durchgeführt)
- Erwerb Gebäude Jägerstraße 1 (Sparkassengebäude) (durchgeführt)
- Grunderwerb entlang L127, Kirchzartener Straße, Dorfplatz 15 / Flst. 10/7, Flst. 10/116 bis 10/118 (durchgeführt)

**B Gebäudeabbrüche**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste sind folgende Gebäudeabbrüche erfolgt:

- Gebäude Weilerstraße 1 (Edeka) einschl. Mauer zum Friedhof (durchgeführt)

**C Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste sind im Sanierungsgebiet an folgenden Gebäuden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt:

Private Gebäudemodernisierungen

- Andreasstraße 2 / Flst. 13/4 (durchgeführt)
- Hauptstraße 6 / Flst. 13 (durchgeführt)
- Jägerstraße 2 (Bäcker) mit Außenanlagen, Flst. 13/1 (durchgeführt)
- Ringstraße 1, 3 und 5 / Flst. 188 (durchgeführt)
- Ringstraße 4 / Flst. 190 (durchgeführt)
- Ringstraße 6 und 8 / Flst. 177 (durchgeführt)
- Schauinslandstraße 2 / Flst. 301 (durchgeführt)
- Weilerstraße 2 / Flst. 192 (durchgeführt)
- Weilerstraße 3, 5 und 7 / Flst. 226 (durchgeführt)

Öffentliche Gebäudemodernisierungen

- Dorfplatz 1 / Flst. 10/1 (Rathaus) (in Durchführung)
- Jägerstraße 1 (ehem. Sparkasse) noch geplant
- Dorfplatz 2 / Flst. 9 (kl. Sporthalle; Zwischenunterbringung Edeka) (durchgeführt)
- Dorfplatz 4 / Flst. 9 (Kageneck-Halle) (durchgeführt)
- Jägerstraße 5 / Flst. 7/1 (Kindergarten) (durchgeführt)

**D Umnutzungen von Gebäuden**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste wurden im Sanierungsgebiet keine Umnutzungen durchgeführt.

### **E Neubau von Gebäuden**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste wurde im Sanierungsgebiet kein Neubau mit Sanierungsmitteln gefördert.

### **F Straßen-, Wege und Freiflächengestaltung**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste wurden im Sanierungsgebiet die folgenden Erschließungsanlagen hergestellt und geändert:

- Neugestaltung Kirchzartener Straße einschl. Verkehrsinsel Süd (durchgeführt)
- L127 (Bäume / Wall neu) (durchgeführt)
- Neugestaltung Außenanlagen Rathaus (in Durchführung)
- Neugestaltung Weiler Straße (durchgeführt)
- Neugestaltung Geh- und Radweg Weilerstraße 1 (durchgeführt)
- Neugestaltung Jägerstraße (in Durchführung)
- Neugestaltung Freiflächen Schule / Sporthalle (durchgeführt)
- Jägerstraße, Außenanlagen mit Erschließung (durchgeführt)
- Neugestaltung Schulstraße, 5. Bauabschnitt (in Durchführung)

### **G Stellplätze**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste sind im Sanierungsgebiet die folgenden Parkierungsmaßnahmen erfolgt.

- Neugestaltung Parkplätze kl. Sporthalle / Dorfplatz (durchgeführt)

### **H Sonstige Ordnungsmaßnahmen**

Nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste sind im Sanierungsgebiet keine Ordnungsmaßnahme erfolgt.

## **4.3 Zusammenfassende Beurteilung**

Die Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ sind mit Ausnahme der Neugestaltung der Freiflächen um das Rathaus, der Neugestaltung der Jägerstraße, dem 5. BA Schulstraße sowie der Modernisierung und Umgestaltung der ehem. Sparkasse Jägerstraße 1 abgeschlossen. Im Plan 2 in den Anlagen sind die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dargestellt. Sie wurden im Kapitel 4.2 im Einzelnen aufgeführt.

Insgesamt handelt es sich bei dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen um eine erhaltende Ortskernsanierung. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen umfassen im Wesentlichen Grunderwerbe, tlw. Neuordnungen, private und öffentliche Gebäudemodernisierungen, sowie Freiflächen-, Straßen- und Platzgestaltungen.

## 5. Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen

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

Eine genaue Erfassung und Überprüfung der nicht geförderten, auf die Ausgleichsbeträge bzw. Ablösungsbeträge anrechenbaren Maßnahmen der Eigentümer wird ggf. im Falle einer Einzelbewertung von Grundstücken nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme oder im Zusammenhang mit dem Abschluss von Ablösevereinbarungen erforderlich.

## 6. Bewertung

### 6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Dies ist jedoch in den meisten Fällen mangels vergleichbarer Gebiete bzw. mangels Vergleichspreisen nicht der Fall.

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

In dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen wird zur Ableitung der Anfangs- und Endwerte die Multifaktorenanalyse angewendet.

Die Bodenwerte als Anfangs- und Endwert sind auf denselben Bewertungsstichtag, hier den 22.05.2024 zu ermitteln.



Maßgeblich für die Anfangsqualität ist der Zustand der Grundstücke bzw. des Gebietes vor der Sanierung. Das ist der Zeitpunkt, als erste Sanierungsüberlegungen angestellt und Rahmenpläne und Grobanalysen u.a.m. in Auftrag gegeben wurden, spätestens jedoch, wenn es vorher keine Sanierungsüberlegungen gab, der Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung der Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen (hier der 30.04.2009). Der Anfangswert ist der Bodenwert, den die Grundstücke in der Anfangsqualität am Bewertungsstichtag (22.05.2024) hätten, wenn eine Sanierung weder geplant noch vorbereitet noch durchgeführt worden wäre.

Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen sind nahezu abgeschlossen. Der tatsächliche Zustand des Sanierungsgebietes ist für die Endwerte maßgeblich. Für das Preisniveau ist der Bewertungsstichtag (hier der 22.05.2024) maßgeblich.

Nicht auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden können:

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

## 6.2 Bewertungsverfahren

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

In der Praxis gibt es in den meisten Städten und mehr noch in den Gemeinden viel zu wenig geeignete Vergleichspreise. Wenn keine geeigneten, oder zu wenige Vergleichspreise für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte zur Verfügung stehen, kann (wie bereits beschrieben) ein geeignetes Bewertungsverfahren wie das Modell „Niedersachsen“ oder die „Multifaktorenanalyse“ angewendet werden. In dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen wird die Bewertung der unterschiedlichen Wertzonen mit Hilfe der Multifaktorenanalyse durchgeführt.

Grundlage für die Bewertung der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen sind die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.

Aus unterschiedlichen Richtwertzonen des Sanierungsgebietes werden die Bodenwerte als sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte abgeleitet. Diese geben die Werte vor Beginn der Sanierung wieder. Aus diesen Anfangswerten werden dann für jede Wertzone in einem zweiten Bewertungsschritt die sanierungsbeeinflussten Bodenwerte als Endwerte entsprechend dem jeweiligen Zustand nach der Sanierung abgeleitet. Die Differenz zwischen den Endwerten und den Anfangswerten der jeweiligen Wertzone sind die durchschnittlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Wertzonen.

### **6.3 Erläuterung des Modells Niedersachsen**

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

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

### **6.4 Erläuterung der Multifaktorenanalyse**

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

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

Mit der Multifaktorenanalyse können Unterschiede bei einzelnen städtebaulichen, wirtschaftlichen und strukturellen Faktoren (Bewertungskriterien, Zielkriterien) abgeschätzt, gewichtet und zu einem gewogenen Mittelwert geführt werden.

Die Gewichte der Zielkriterien in der Multifaktorenanalyse sind geschätzte Größen, behaftet mit Schätzunsicherheit. Durch die Feingliederung gegenüber einer pauschalen Schätzung kann aber erwartet werden, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben.

Durch die Gewichte der Zielkriterien und die gewogene Mittelung im Ergebnis können geringere Wertunterschiede als bei pauschalen Schätzungen ermittelt werden.

Die Multifaktorenanalyse muss sachverständig der jeweiligen speziellen Situation eines Sanierungsgebietes durch die Festlegung der Gewichte angepasst werden.

In der Darstellung der Multifaktorenanalyse bedeuten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als Orientierung für die Bewertung wird für eine einheitliche Klassifizierung der folgende Bewertungskatalog herangezogen.

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

## 6.5 Bildung der Wertzonen

Für die folgende Bewertung wird das Sanierungsgebiet „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen in 6 Wertzonen mit möglichst vergleichbaren bzw. gleichwertigen Grundstücken aufgeteilt (Plan 3 in der Anlage).

Bei Grundstücken deren Grundstücksgrenzen bzw. der Grundstückszuschnitte im Rahmen der Sanierung durch Bodenordnungen verändert werden sollen, sind die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte bezogen auf die Grundstücksfläche nach der Sanierung zu ermitteln.

Sind Grundstücke nach der Sanierung aus Teilflächen mehrerer Grundstücke vor der Sanierung entstanden, sind die Anfangswerte dieser Teilflächen entsprechend ihrer ggf. unterschiedlichen Anfangsqualität zu bewerten.

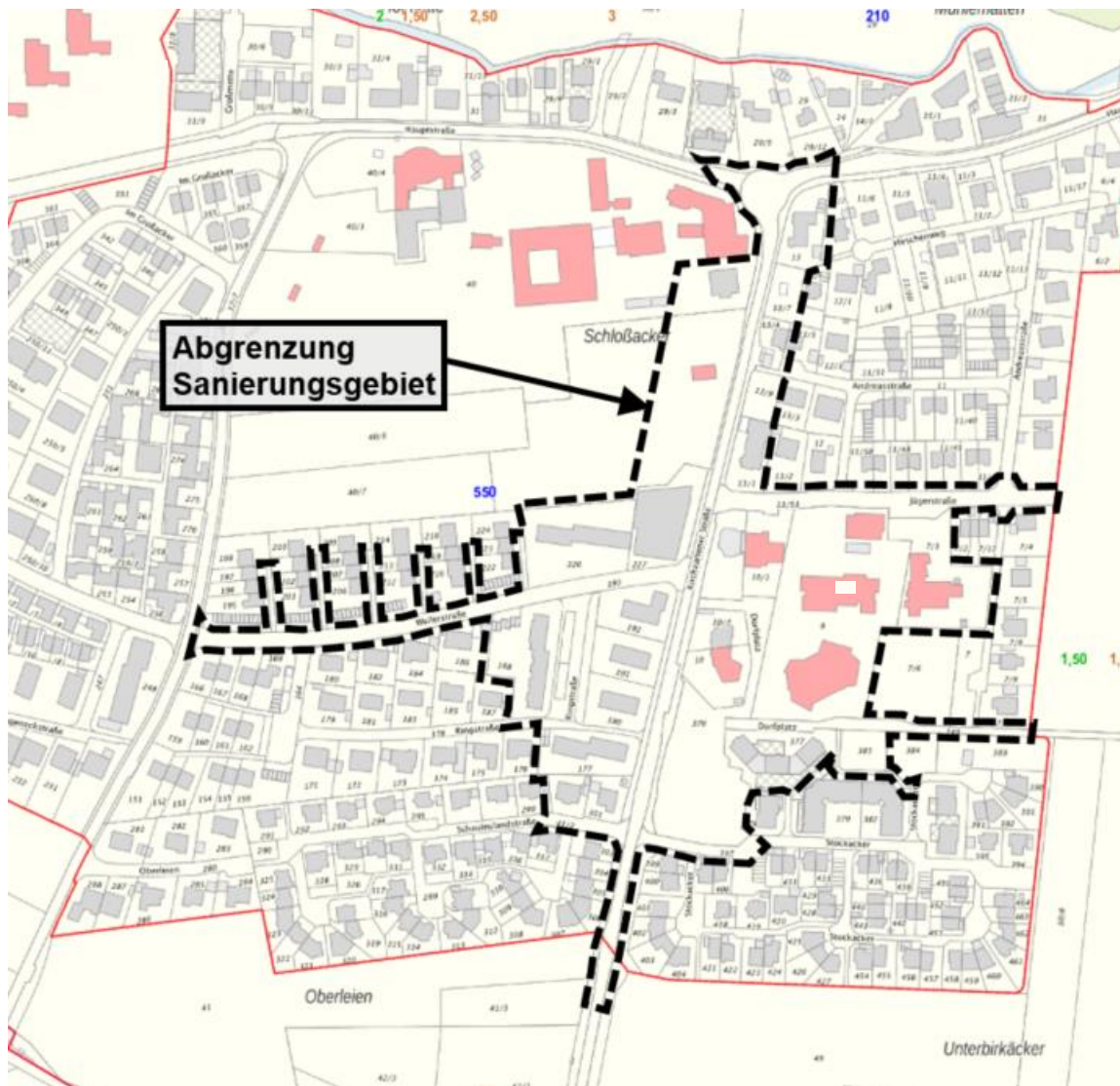
### Plan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Wertzonen (vgl. Anlage 3)



## 6.6 Bodenrichtwerte der Gemeinde Stegen zum 01.01.2023

In dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte im Bereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte mit Erweiterungsgebiet“ in Stegen sind die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald zum 01.01.2023 beschlossenen Bodenrichtwerte abgebildet.

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Boris BW



Richtwertzone **54200021**

Gemischte Baufläche /  
Wohnbaufläche, I - III,  
baureif erschlossen,

Bodenrichtwert **€ 550/m<sup>2</sup>**

Zwischen dem Stichtag der o.g. Bodenrichtwerte (01.01.2023) und dem Stichtag dieser Bewertung (22.05.2024) ist, - bedingt durch die aktuelle Zinsentwicklung mit einem steigenden Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen, - keine wesentliche Bodenwertentwicklung erkennbar. Es erfolgen dementsprechend keine Wertanpassungen.

## 6.7 Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet

Die Wertzonen 1 bis 6, sowie die Gemeinbedarfs- und Parkflächen befinden sich nach der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald komplett in der Bodenrichtwertzone **54200021**, in der ein Bodenrichtwert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> für eine Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (I - III) ausgewiesen wird.

Entsprechend der Bestandsnutzung in den Wertzonen (Wohn- und Mischnutzung) wird als Ausgangswert zur Ableitung der Anfangswerte auf den Bodenrichtwert in Höhe von **€ 550/m<sup>2</sup>** (Richtwertzone **54200021**, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche) abgestellt.

Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert in den Wertzonen wird mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus diesem Bodenrichtwert / Ausgangswert abgeleitet.

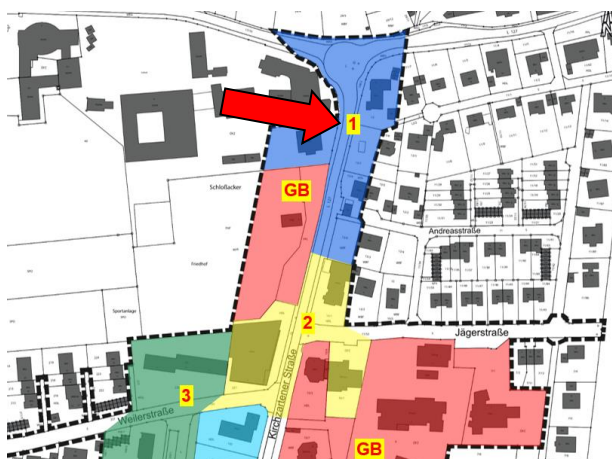
## 7 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in den Wertzonen

Auf den folgenden Seiten werden zunächst die Anfangswerte je eines typischen Grundstückes / Bezugsgrundstückes in jeder Wertzone mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus dem jeweiligen Bodenrichtwert / Ausgangswert der Grundstücke abgeleitet. Dabei wird das jeweilige Grundstück in seiner sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität in Relation gesetzt zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert.

In einem zweiten Bewertungsschritt werden die sanierungsbeeinflussten Endwerte der Bezugsgrundstücke in jeder Wertzone mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus dem jeweiligen Anfangswert abgeleitet. Dabei wird das jeweilige Bezugsgrundstück in seiner sanierungsbeeinflussten Endwertqualität in Relation gesetzt zu der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität.

Für öffentliche Straßen, Wege und Plätze sowie für ausgewiesene Grünflächen (keine Baulandflächen) werden keine Anfangs- und Endwerte ermittelt, da solche Flächen durch Sanierungsmaßnahmen keine Wertsteigerung erfahren.

## Wertzone 1 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



Die Grundstücke der Wertzone 1 befinden sich im Norden des Sanierungsgebietes, südlich der Hauptstraße und beidseitig der Kirchzartener Straße. Die Grundstücke sind durch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen geprägt. Für die Flurstücke östlich der Kirchzartener Straße besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Jägerandreas“ vom 18.05.1990. (Ausweisung als allg. Wohngebiet (WA), Z = II, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise). Das Teilgrundstück westlich der Kirchzartener Straße (Kirchzartener Straße 4 A) ist in dem FNP als Sonderbaufläche Schule (S) ausgewiesen. Das Gebäude 4 A wird jedoch zu Wohnzwecken genutzt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Kirchzartener Straße 2	Flst. Nr.	13/4
--	------------------------	-----------	------

### Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 1 wird auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 54200021, in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> (Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	geringerwertiger. Es bestehen Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung an der Hauptstraße und der Kirchzartener Straße und dem Kreisverkehr
- Infrastruktur / Geschäftslage	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:



**Wertzone 1 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert:****550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	8,00	0,60	4,80				
				Umfeld	8,8	0,30	2,64
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							9,64
Berechnung des Faktors	9,64	/	10	= Faktor	0,964		
<b>Anfangswert = Bodenrichtwert</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>0,964</b>	<b>=</b>	<b>530 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 1 Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Quartier unverändert. In der Wertzone 1 wurden nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste 2 Grunderwerbe (Freiflächen entlang der Andreasstraße) und 2 private Gebäudemodernisierung (Hauptstraße 6 und Andreasstraße 2) durchgeführt. Die erfolgten Gebäudemodernisierungen an zwei Einzelgebäuden haben nur eine stark untergeordnete Außenwirkung, sodass aus diesen Einzelmaßnahmen keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erkennbar ist.

Weiter wurde in der Wertzone 1 die Kirchzartener Straße neu gestaltet, wobei es sich vorrangig um einen neuen Asphaltbelag handelt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Kirchzartener Straße 2	Flst. Nr.	13/4
--	------------------------	-----------	------

### Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 1 wird auf den abgeleiteten Anfangswert in der Wertzone 1 in Höhe von € 530/m<sup>2</sup> abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu der Anfangsqualität wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	gleichwertig wie vor der Sanierung; die erfolgten Modernisierungen an zwei Einzelgebäuden haben nur eine stark untergeordnete Außenwirkung, sodass aus diesen Einzelmaßnahmen keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erkennbar ist.
- Zustand der umgebenden Freiflächen	etwas höherwertiger durch die Neugestaltung der Kirchzartener Straße
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Anfangswert in Höhe von € 530/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 1 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert:****530 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,1	0,30	3,02
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,25	0,30	3,08				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,02
Berechnung des Faktors	10,02	/	10	= Faktor	1,002		
<b>Endwert = Anfangswert</b>	<b>530 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,002</b>	<b>=</b>	<b>531 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 2 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



Die Grundstücke der Wertzone 2 befinden sich im Zentrum des Sanierungsgebietes, beidseitig der Kirchzartener Straße, und beinhalten die Grundstücke mit den Gebäuden des Rathauses, des Edeka-Marktes und der Bäckerei. Die Grundstücke sind durch einen hohen Anteil an Dienstleistungsnutzungen mit Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt.

Für das Grundstück westlich der Kirchzartener Straße besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „**Schlossacker Neufassung**“ vom 17.08.1982, der das Gebiet als allg. Wohngebiet (WA) ausweist.

Für das Grundstück Jäger Straße 2 besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „**Jägerandreas**“ vom 18.05.1990. (Ausweisung als allg. Wohngebiet (WA), Z = II, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise).

Für das Rathausgrundstück besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „**Jägerandreas**“ vom 18.05.1990, der das Grundstück (zusammen mit den umliegenden Schulgrundstücken) als Gemeinbedarfsfläche ausweist. Auf Grund der bestehenden Mischnutzung aus Rathaus und einem hohen Wohnanteil in den Obergeschossen wird das Grundstück in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität defacto als gemischte Baufläche beurteilt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Jägerstraße 2	Flst. Nr.	13/1
--	---------------	-----------	------

**Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 2 wird auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 54200021, in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> (Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	geringerwertig; mittlere Nutzungskonflikte durch Dienstleistungsnutzungen
- Verkehrsverhältnisse	etwas geringerwertiger. Es bestehen Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung an der Kirchzartener Straße
- Infrastruktur / Geschäftslage	etwas höherwertiger. Gute Geschäftslage durch die zentrale Lage

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 2 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert: 550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	9,5	0,20	1,90
Gemengelage / Emissionen	9,00	0,50	4,50				
Verkehrsverhältnisse	8,00	0,60	4,80				
				Umfeld	9,6	0,30	2,88
Infrastruktur / Geschäftslage	12,00	0,40	4,80				
							9,78
Berechnung des Faktors	9,78	/	10	= Faktor	0,978		
<b>Anfangswert = Bodenrichtwert</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>0,978</b>	<b>=</b>	<b>538 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 2 Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Quartier unverändert. In der Wertzone 2 wurden nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste eine Abbruchmaßnahme (Edeka - Markt, Weilerstraße 1), eine private Gebäudemodernisierung (Jägerstraße 2) und eine öffentliche Gebäudemodernisierung (Rathaus samt Außenanlagen) durchgeführt.

Zusätzlich wurde in der Wertzone 2 die Kirchzartener Straße, die Weiler Straße und die Jägerstraße neu gestaltet, wobei es sich vorrangig um einen neuen Asphaltbelag handelt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Jägerstraße 2	Flst. Nr.	13/1
--	---------------	-----------	------

### Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 2 wird auf den abgeleiteten Anfangswert in der Wertzone 2 in Höhe von € 538/m<sup>2</sup> abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu der Anfangsqualität wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	höherwertiger durch eine Abbruchmaßnahme zur Neubebauung und 2 Gebäudemodernisierungen in der Wertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	etwas höherwertiger durch die Neugestaltung der Kirchzartener Straße, Weilerstraße, Jägerstraße (vorrangig neuer Asphaltbelag)
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Anfangswert in Höhe von € 538/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 2 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert:****538 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	11,00	0,70	7,70				
				Bebauung	10,8	0,30	3,23
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,25	0,30	3,08				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,23
Berechnung des Faktors	10,23	/	10	= Faktor	1,023		
<b>Endwert = Anfangswert</b>	<b>538 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,023</b>	<b>=</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>		



### Wertzone 3 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



Die Wertzone 3 befindet sich im Westen des Sanierungsgebietes beidseitig der Weilerstraße. Die Grundstücke sind durch einen hohen Anteil an Wohnnutzungen und einigen Dienstleistungen geprägt.

Für die Flurstücke 226 und 188 in der Wertzone 3 besteht der Bebauungsplan „Schlossacker Neufassung“ vom 17.08.1982 (Ausweisung als allg. Wohngebiet (WA), Z = III, GFZ 0,9, geschlossene Bauweise).

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Weilerstraße 7	Flst. Nr.	226
--	----------------	-----------	-----

#### Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 3 wird auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 54200021, in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> (Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Infrastruktur / Geschäftslage	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 3 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert:****550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,00
Berechnung des Faktors	10,00	/	10	= Faktor	1,000		
<b>Anfangswert = Bodenrichtwert</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,000</b>	<b>=</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>		

### Wertzone 3 Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Quartier unverändert. In der Wertzone 3 wurden nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste 2 private Gebäudemodernisierungen mit geringer Außenwirkung durchgeführt (Ringstraße 1, 3, 5 und Weilerstraße 3, 5, 7). Weiterhin ist in der Wertzone 3 die Neugestaltung der Weiler Straße einschließlich Geh- und Radweg erfolgt (vorrangig neuer Asphaltbelag).

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Weilerstraße 7	Flst. Nr.	226
--	----------------	-----------	-----

#### Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 3 wird auf den abgeleiteten Anfangswert in der Wertzone 3 in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu der Anfangsqualität wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	etwas höherwertiger durch 2 Gebäudemodernisierungen (mit begrenzter Außenwirkung) in der Wertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	etwas höherwertiger durch die Neugestaltung der Weilerstraße
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Anfangswert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 3 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert:****550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,25	0,70	7,18				
				Bebauung	10,3	0,30	3,08
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,25	0,30	3,08				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,08
Berechnung des Faktors	10,08	/	10	= Faktor	1,008		
<b>Endwert = Anfangswert</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,008</b>	<b>=</b>	<b>554 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 4 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



Die Grundstücke in der Wertzone 4 befinden sich westlich der Kirchzartener Straße und südlich der Weilerstraße. Die Grundstücke sind durch einen sehr hohen Anteil an Wohnnutzungen und vereinzelter Dienstleistungsnutzung geprägt.

Für die Flurstücke in der Wertzone 4 besteht der Bebauungsplan „Schlossacker Neufassung“ vom 17.08.1982 (Ausweisung als allg. Wohngebiet (WA), Z = III, GFZ 0,9, offene Bauweise für das Hauptgebäude Flst. 192, sowie die Flurstücke 191 und 190 und Ausweisung als allg. Wohngebiet (WA), Z = II, GFZ 0,7, offene Bauweise für das Flurstück südlich der Ringstraße (177)).

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Ringstraße 2	Flst. Nr.	191
--	--------------	-----------	-----

### Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 4 wird auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 54200021, in Höhe von € **550/m<sup>2</sup>** (Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	etwas geringerwertiger; teilweise modernisierungsbedürftige Gebäude im Umfeld
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	geringerwertiger durch die Beeinträchtigungen an der Kirchzartener Straße
- Infrastruktur / Geschäftslage	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 4 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert: 550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	9,00	0,70	6,30				
				Bebauung	9,3	0,30	2,79
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	8,00	0,60	4,80				
				Umfeld	8,8	0,30	2,64
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							9,43
Berechnung des Faktors	9,43	/	10	= Faktor	0,943		
<b>Anfangswert = Bodenrichtwert</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>0,943</b>	<b>=</b>	<b>519 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 4 Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Quartier unverändert. In der Wertzone 4 wurden nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste 2 private Gebäudemodernisierungen mit geringer Außenwirkung durchgeführt (Ringstraße 4 und Ringstraße 6 sowie Weilerstraße 2). Weiterhin ist in der Wertzone 4 die Neugestaltung der Kirchzartener Straße und der Weiler Straße einschließlich Geh- und Radweg erfolgt (vorrangig neuer Asphaltbelag).

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Ringstraße 2	Flst. Nr.	191
--	--------------	-----------	-----

### Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 4 wird auf den abgeleiteten Anfangswert in der Wertzone 4 in Höhe von € 519/m<sup>2</sup> abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu der Anfangsqualität wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	etwas höherwertiger durch 2 Gebäudemodernisierungen in der Wertzone mit geringer Außenwirkung
- Zustand der umgebenden Freiflächen	etwas höherwertiger durch die Neugestaltung der Kirchzartener Straße und Weilerstraße
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Anfangswert in Höhe von € 519/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:



**Wertzone 4 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert:****519 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,25	0,70	7,18				
				Bebauung	10,3	0,30	3,08
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,25	0,30	3,08				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,08
Berechnung des Faktors	10,08	/	10	= Faktor	1,008		
<b>Endwert = Anfangswert</b>	<b>519 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,008</b>	<b>=</b>	<b>523 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 5 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



Die Grundstücke der Wertzone 5 befinden sich im Süden des Sanierungsgebietes, westlich der Kirchzartener Straße und nördlich der Schauinslandstraße. Die Grundstücke sind durch reine Wohnnutzungen geprägt. Für die Grundstücke der Wertzone 5 besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Schlossacker II“ vom 16.07.1985. (Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), Z = I, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Einzelhäuser)

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Schauinslandstraße 4	Flst. Nr.	300
--	----------------------	-----------	-----

### Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 5 wird auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 54200021, in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> (Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	geringerwertiger durch die Beeinträchtigungen an der Kirchzartener Straße
- Infrastruktur / Geschäftslage	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 5 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert: 550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	8,00	0,60	4,80				
				Umfeld	8,8	0,30	2,64
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							9,64
Berechnung des Faktors	9,64	/	10	= Faktor	0,964		
<b>Anfangswert = Bodenrichtwert</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>0,964</b>	<b>=</b>	<b>530 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 5 Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Quartier unverändert. In der Wertzone 5 wurde nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste eine private Gebäudemodernisierungen mit geringer Außenwirkung durchgeführt (Schauinslandstraße 2), wobei durch diese Einzelmaßnahme keine Bodenwertsteigerung erkennbar ist. Weiterhin ist in der Wertzone 5 die Neugestaltung der Kirchzartener Straße einschließlich Geh- und Radweg erfolgt (vorrangig neuer Asphaltbelag).

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Schauinslandstraße 4	Flst. Nr.	300
--	----------------------	-----------	-----

### Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 5 wird auf den abgeleiteten Anfangswert in der Wertzone 5 in Höhe von € 530/m<sup>2</sup> abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu der Anfangsqualität wie folgt beurteilt:

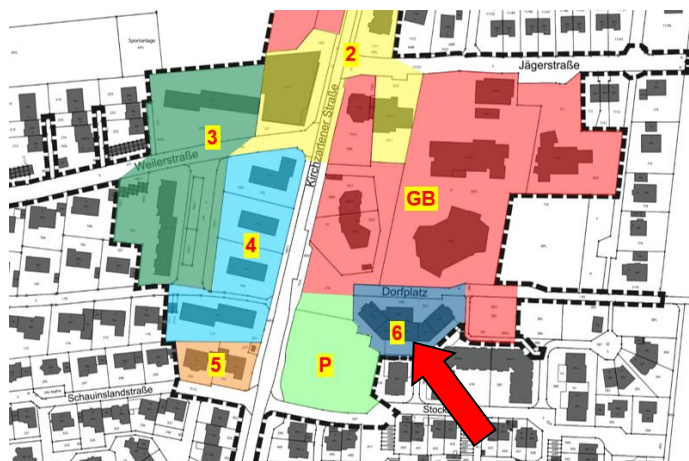
- Zustand der umgebenden Bebauung	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung.
- Zustand der umgebenden Freiflächen	etwas höherwertiger durch die Neugestaltung der Kirchzartener Straße
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Anfangswert in Höhe von € 530/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 5 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert:****530 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,1	0,30	3,02
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,25	0,30	3,08				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,02
Berechnung des Faktors	10,02	/	10	= Faktor	1,002		
<b>Endwert = Anfangswert</b>	<b>530 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,002</b>	<b>=</b>	<b>531 € / m<sup>2</sup></b>		

## Wertzone 6 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



Das Grundstück in der Wertzone 6 befindet sich im Südosten des Sanierungsgebietes, südlich des Dorfplatzes. Die Gebäude in der Wertzone 6 sind durch eine Mischnutzung von Wohnen und Dienstleistung und Läden geprägt. Für die Grundstücke in der Wertzone 6 besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Stockacker 2. Änderung“ vom 15.10.2002. (Ausweisung als gemischte Baufläche (MI) mit Z = II+D, GFZ 0,4, GRZ 0,8, abweichende Bauweise Z = I, GFZ 0,4, GRZ 0,4, abweichende Bauweise)

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Dorfplatz 5	Flst. Nr.	377
--	-------------	-----------	-----

### Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 6 wird auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 54200021, in Höhe von € **550/m<sup>2</sup>** (Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Infrastruktur / Geschäftslage	etwas höherwertiger als in der Richtwertzone durch die Lage am Dorfplatz

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 550/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

**Wertzone 6 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert: 550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,2	0,30	3,06
Infrastruktur / Geschäftslage	10,50	0,40	4,20				
							10,06
Berechnung des Faktors	10,06	/	10	= Faktor	1,006		
<b>Anfangswert = Bodenrichtwert</b>	<b>550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,006</b>	<b>=</b>	<b>553 € / m<sup>2</sup></b>		

## **Wertzone 6 Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert**

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Quartier unverändert. In der Wertzone 6 sind nach dem Maßnahmenplan, dem Sachstandsbericht, der KuF und der Objektliste keine Maßnahmen erfolgt. Bodenwertsteigerungen sind in diesem Quartier nicht erkennbar. Der Endwert entspricht dem Anfangswert.



## Wertzonen GB (Gemeinbedarf)



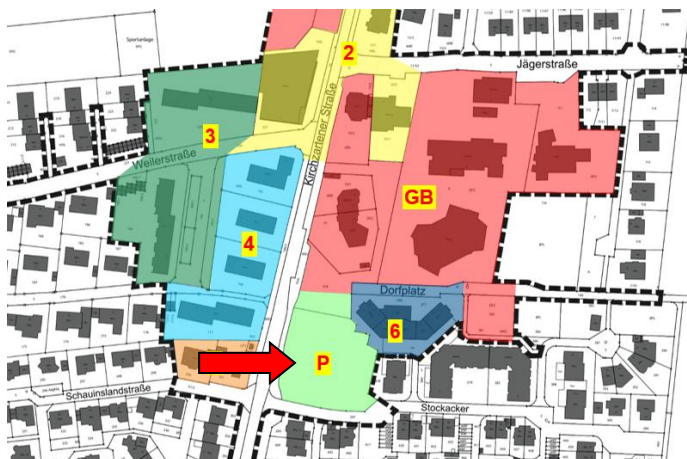
Die Grundstücke in den Wertzonen GB befinden sich zum einen westlich der Kirchzartener Straße im Vorbereich Friedhof und innerhalb des Friedhofs, zum größten Teil jedoch östlich der Kirchzartener Straße zwischen Jägerstraße und beidseitig der Straße Dorfplatz. Die Wertzonen umfasst die folgenden Grundstücke mit Gemeinbedarfsnutzungen:

- |   |                         |                       |
|---|-------------------------|-----------------------|
| • Friedhof mit Außenanlagen                 | Kirchzartener Straße    | Flst.-Nr. 40/6        |
| • Ökumenisches Gemeindezentrum              | Dorfplatz 14, 15 und 16 | Flst.-Nr. 10 und 10/7 |
| • Kleine Sporthalle                         | Dorfplatz 2             | Flst.-Nr. 9           |
| • Grund- und Hauptschule                    | Dorfplatz 3             | Flst.-Nr. 9           |
| • Kageneck-Halle                            | Dorfplatz 4             | Flst.-Nr. 9           |
| • Rathaus / Bürgersaal<br>(ehem. Sparkasse) | Jägerstraße 1           | Flst.-Nr. 10/3        |
| • Kindergarten St. Michael                  | Jägerstraße 5           | Flst.-Nr. 7/1         |
| • Spielplatz                                | -                       | Flst.-Nr. 383         |

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind (der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

Die Flächen in den Wertzonen GB sollen auch künftig unverändert zu Gemeinbedarfszwecken genutzt werden. Bleibende Gemeinbedarfsflächen sind von der konjunkturellen Wertentwicklung ausgeschlossen. Auf die Ermittlung des Anfangswertes und Endwertes kann daher verzichtet werden. Die Anfangswerte entsprechen den Endwerten.

## Wertzone P (Parkfläche)



Das Grundstück in der Wertzone P (Flst. 376) befindet sich östlich der Kirchzartener Straße zwischen Dorfplatz im Norden und Stockacker im Süden des Sanierungsgebietes und umfasst eine Parkplatzfläche. (Kageneckparkplatz) das Grundstück ist in dem Bebauungsplan „Stockacker, 2. Änderung“ von 2002 als reine Parkplatzfläche ausgewiesen



**Ausschnitt: Bebauungsplan „Stockacker 2. Änderung“ vom 15.10.2002**

Das Grundstück soll auch künftig unverändert als Parkplatzgrundstück genutzt werden. Der Bodenwert von reinen Parkplatzgrundstücken wird durch den erzielbaren Mietertrag durch Parkgebühren geprägt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Umfeld haben keine Auswirkungen auf dem Bodenwert von reinen Parkhausgrundstücken. Auf die Ermittlung des Anfangswertes und Endwertes kann daher verzichtet werden. Der Anfangswert entspricht dem Endwert.

## 7.1 Zusammenstellung der Ergebnisse der Ableitung der Endwerte in den Wertzonen

Wertzone	Straße	Flst. Nr.	Anfangswert pro m <sup>2</sup>	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung pro m <sup>2</sup>	Endwert pro m <sup>2</sup>
1	Andreasstraße 2	13/4	530 €	<b>1 €</b>	531 €
2	Jägerstraße 2	13/1	538 €	<b>12 €</b>	550 €
3	Weilerstraße 7	226	550 €	<b>4 €</b>	554 €
4	Ringstraße 2	191	519 €	<b>4 €</b>	523 €
5	Schauinslandstraße 4	300	530 €	<b>1 €</b>	531 €
6	Dorfplatz 5	377	553 €	<b>0 €</b>	553 €
GB	Gemeinbedarfsflächen, keine Bewertung (Anfangswerte = Endwerte)				
P	Parkfläche, keine Bewertung (Anfangswerte = Endwerte)				

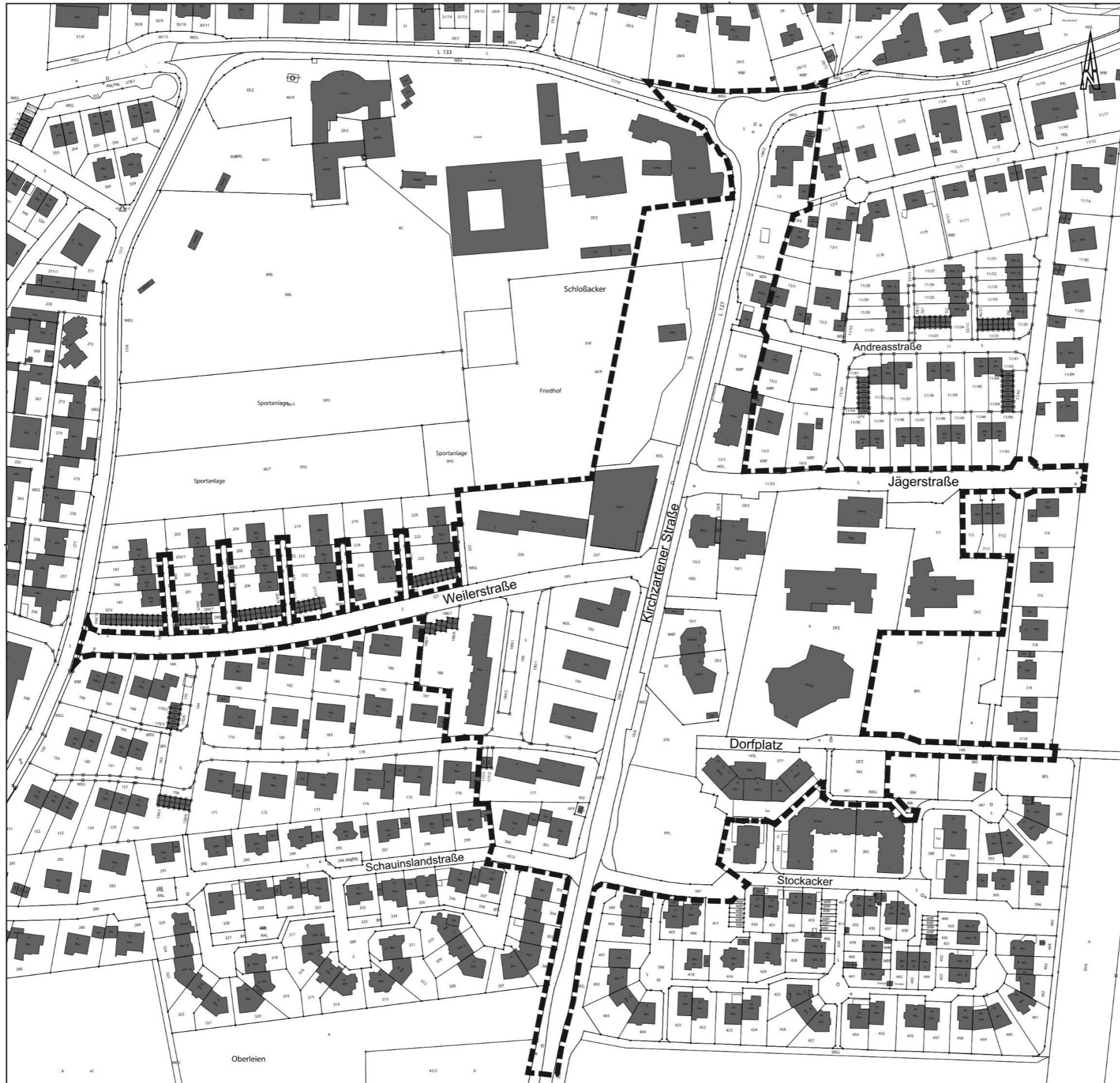
Die ermittelten Bodenwerte sind Durchschnittswerte in den Wertzonen unter der Voraussetzung, dass die bewerteten Flächen altlastenfrei sind und ein normaler, tragfähiger Baugrund besteht.

Die Endwerte wurden auf der Grundlage der tatsächlich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von dem Unterzeichner als Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, den 10.07.2024

Dipl.-Ing. Markus Laiblin



### GEMEINDE STEGEN

Sanierungsgebiet  
„Ortsmitte“

Abgrenzungsplan














--- Abgrenzung förmlich festgelegtes  
Sanierungsgebiet

M. Natterer  
maßstabslos  
Stand: 05.06.2024

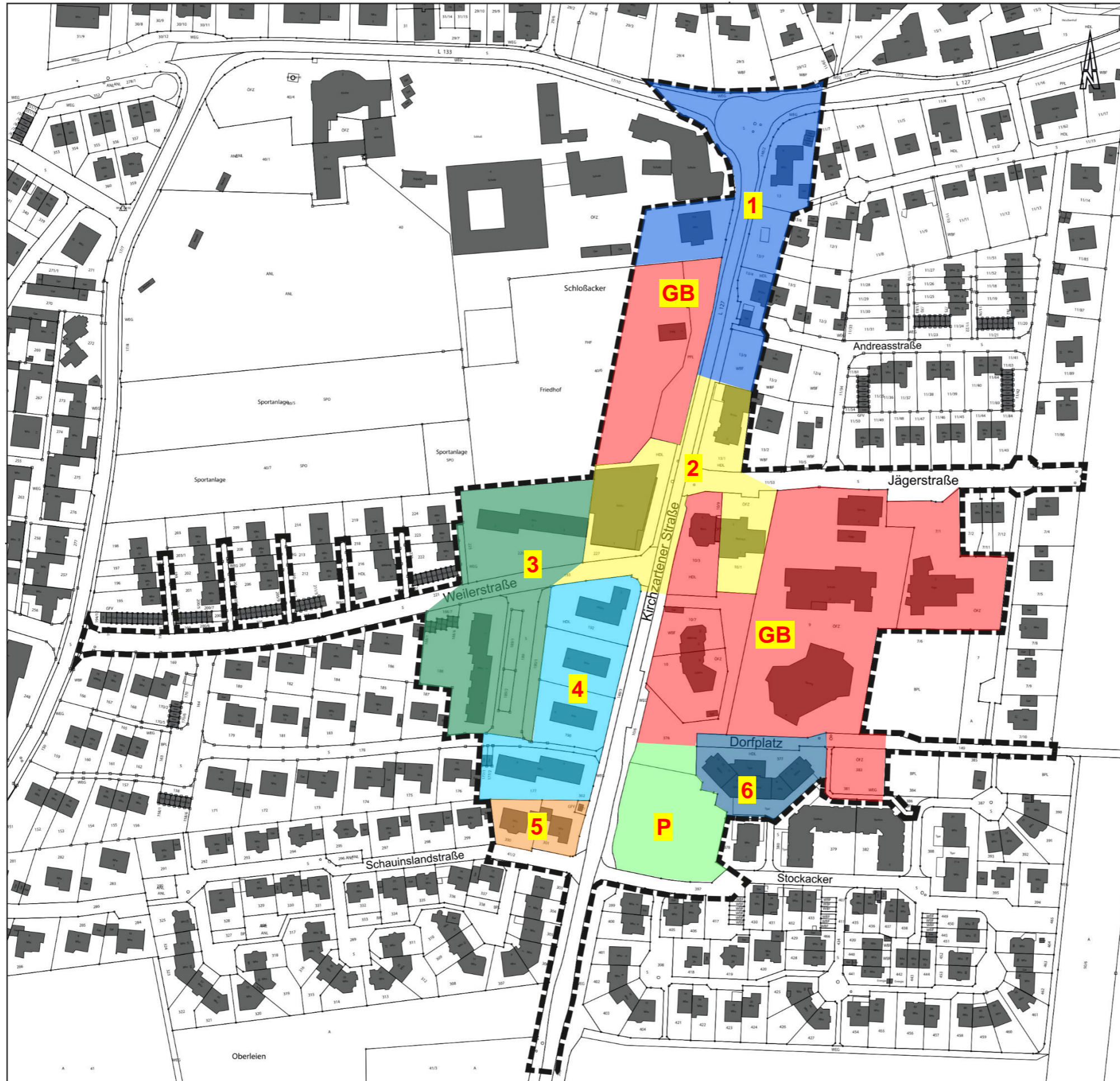


# Gemeinde Stegen Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

## Maßnahmenplan gesamt

-  Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
-  Erschließungsmaßnahmen
-  Abbruchmaßnahmen/Restwert
-  priv. Modernisierung, Baumaßnahmen, Umsetzung
-  Modernisierung öffentliche Baumaßnahmen
-  Grunderwerb/Neuordnung
-  Weitere Vorbereitung
-  Objekt in Planung/Durchführung
-  Objekt abgeschlossen
-  in Umsetzung (2024)
-  Rathaus - Modernisierung/Umbau
-  4. BA Jägerstraße
-  Umgriff Rathaus

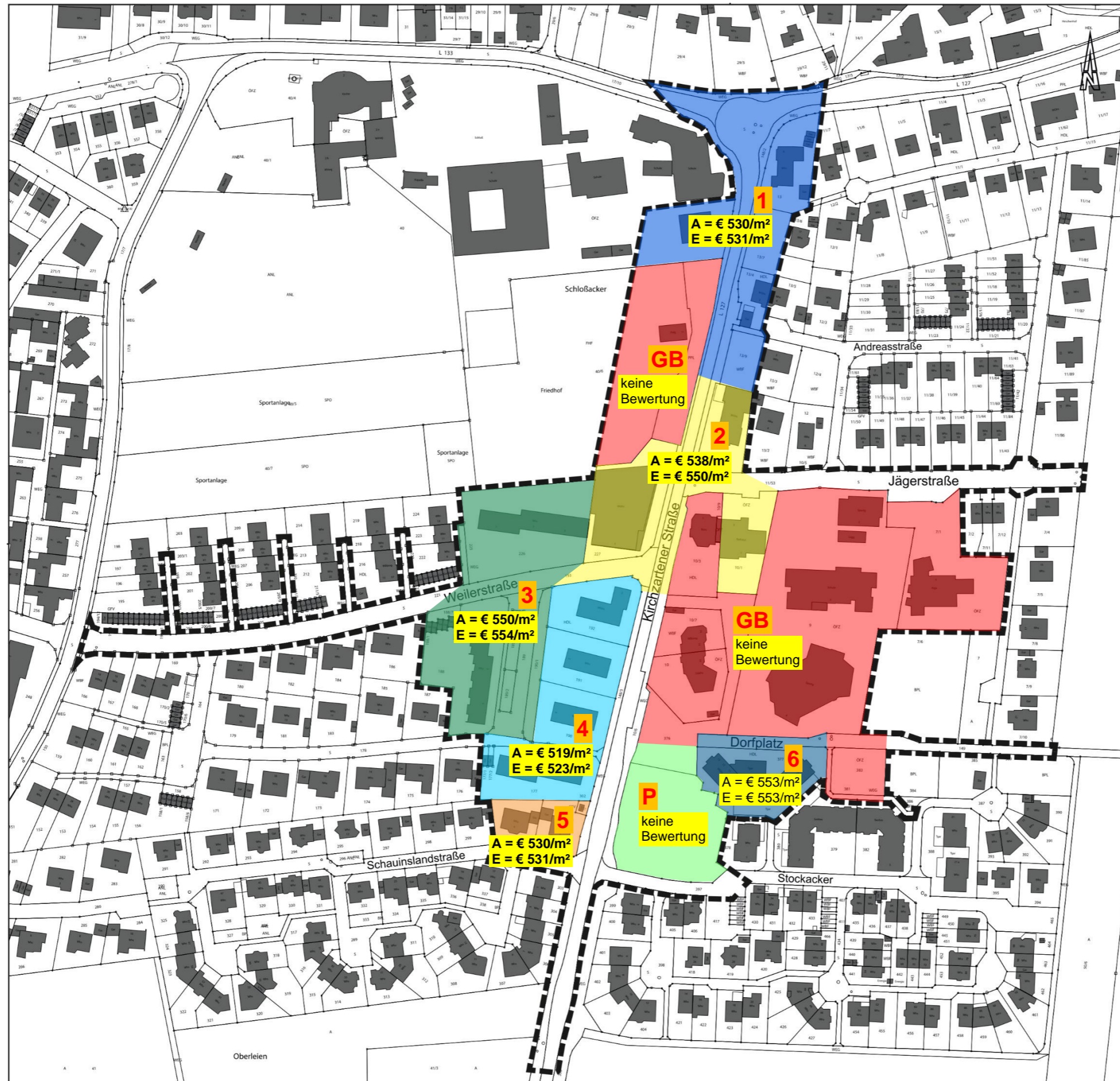




Sachverständigenbüro  
Markus Laiblin

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart  
Telefon: 0711/3277769-0  
E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Grundlage:  
Abgrenzungsplan  
**KKBW**, KommunalKonzept BW  
Jechtinger Str. 9, 79111 Freiburg i Br.  
geändert:  
C. Grötzner, 08.07.2024



Sachverständigenbüro  
Markus Laiblin

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart  
Telefon: 0711/3277769-0  
E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Grundlage:  
Abgrenzungsplan  
**KKBW**, KommunalKonzept BW  
Jechtinger Str. 9, 79111 Freiburg i Br.  
geändert:  
C. Grötzner, 08.07.2024

Sanierungsgebiet  
„Ortsmitte“ in Stegen

Standpunkte der  
Fotodokumentation



Sachverständigenbüro  
Markus Laiblin

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart  
Telefon: 0711/3277769-0  
E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Grundlage:  
Abgrenzungsplan  
KKBW, KommunalKonzept BW  
Jechtinger Str. 9, 79111 Freiburg i. Br.  
geändert:  
C. Grötzner, 22.05.2024



Fotodokumentation



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56



57



58



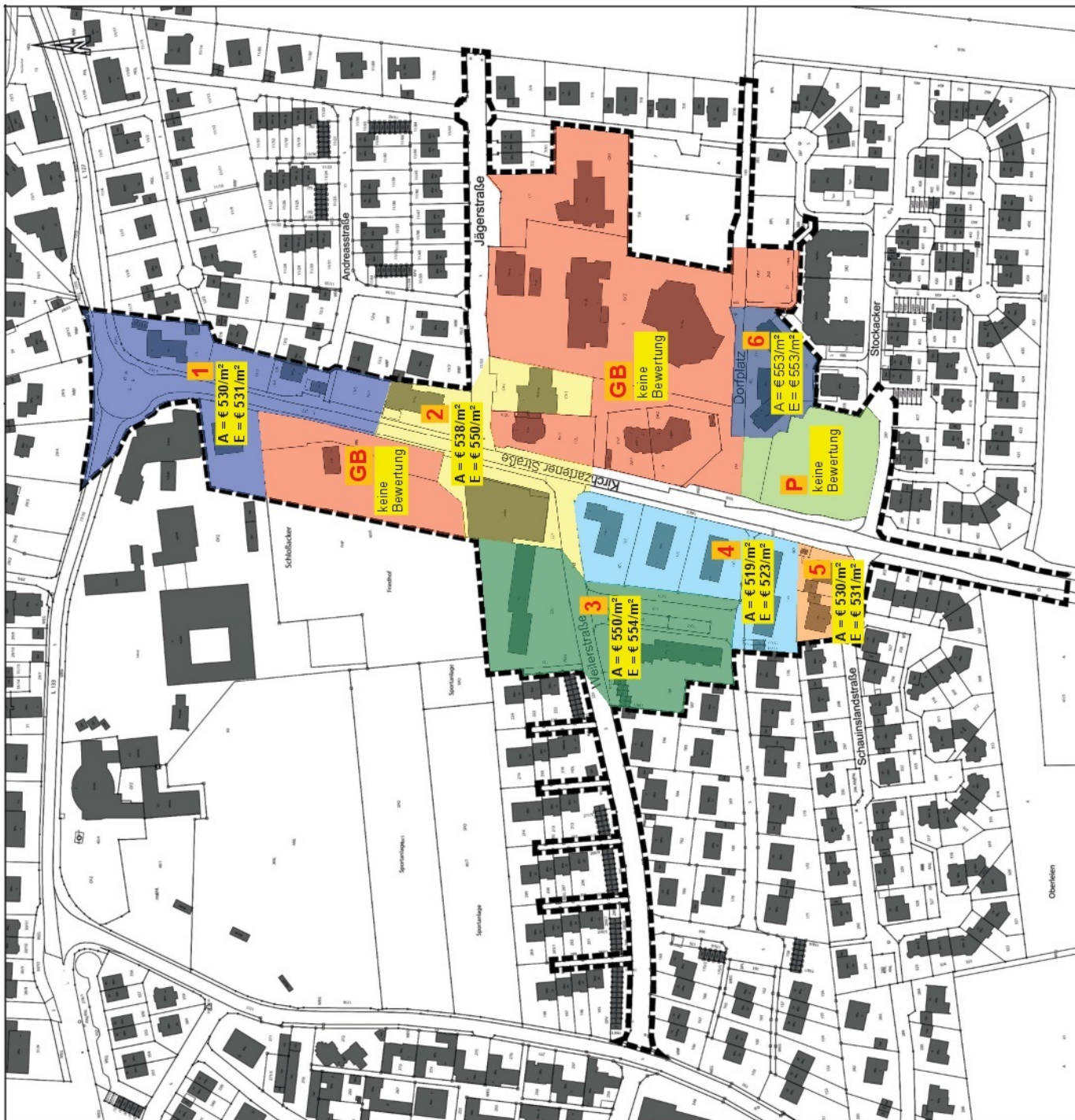
Plan 04  
Stegen  
Sanierungsgebiet  
"Ortsmitte"

Anfangs- und Endwerte

Sachverständigenbüro  
Markus Laiblin

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart  
Telefon: 0711/3277769-0  
E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Grundlage:  
Abgrenzungsplan  
KKBW, Kommunalkonzept BW  
Jechtinger Str. 9, 79111 Freiburg i.Br.  
geändert:  
C. Grötzner, 08.07.2024



Ermittlung des voraussichtlichen Verwaltungsaufwandes zum Abschluss von Ablösevereinbarungen bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Ortsmitte", Stegen  
18.09.2024

Zusammenfassung

Zone	Wertsteigerung pro m <sup>2</sup>	zu erwartende Einnahmen	zu erwartende Aufwendungen	Bagatellklausel möglich?
Wertzone 1	1,00 €	3.891,60 €	6.603,74 €	ja
Wertzone 2	12,00 €	<b>36.998,40 €</b>	5.858,01 €	nein
Wertzone 3	4,00 €	23.300,72 €	116.706,95 €	ja
Wertzone 4	4,00 €	21.033,44 €	87.413,32 €	ja
Wertzone 5	1,00 €	1.144,80 €	3.772,98 €	ja
Wertzone 6	- €	- €	- €	//