

**Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung  
gemäß § 154 BauGB**

auf der Basis eines Bewertungsrahmens für die Ravensburger  
Sanierungsgebiete über Punkte, deren Wertschritte pro Bewertungspunkt

5 €/qm

betragen.

**Ermittlungsrahmen**

**für Mischobjekte für das Jahr 2007**  
(Bodenpreise > 600 €/m<sup>2</sup> < 2.100 €/m<sup>2</sup>)

	<b>L a g e</b>		<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>
	<b>K r i t e r i u m</b>	<b>%</b>	<b>sehr günstig</b>	<b>günstig</b>	<b>mittel</b>	<b>mäßig</b>	<b>ungünstig</b>
1.	<b>Zonaler Grundpreis/ Gesellschaftslage</b>	35	<b>147</b>	<b>112</b>	<b>77</b>	<b>41</b>	<b>14</b>
	<i>Bodenrichtwert €/qm</i>		2100	1600	1100	600	200
2.	<b>Fußgängersituation</b>	10	<b>42</b>	<b>32</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>4</b>
	<i>Geändertes Einkaufs- /Mobilitätsverhalten</i>						
3.	<b>Verkehrsanbindung</b>	8	<b>34</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
	Entfernung öff. Verkehr (z.B. Bus)		< 50 m	100 m	200 m	350 m	500 m
	Frequenz, Linien						
	Parkierung –öff. St. - Entfernung - Anzahl		< 50 m	100 m	200 m	350 m	500 m
	Parkierung –priv.St. - Entfernung - Anzahl		< 50 m	100 m	200 m	350 m	500 m
	Zugang zum Grundstück						
4.	<b>öffentliche Infrastruktur</b>	11	<b>47</b>	<b>35</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
	Verkehrsber. Zone/ Fußgängerzone						
	Zustand Straße						
	Verkaufsfördernder Gehweg						
	Grundschule, Kindergarten						
	Behörden						
	Grünanlagen						
	kulturelle Einrichtung						
			Fußgängerzone , viel Grün, Luft	Nähe zu Fußgänger- zone	Ø Geschäfts- situation	mäßige Lage	nicht verkaufs- fördernd

5.	<b>private Infrastruktur</b>	15	<b>63</b>	<b>48</b>	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>6</b>
	attraktive Umgebung						
	Entkernung (privates Grün, Garten...)						
	attraktive Nachbargeschäfte						
	Breite des Angebots						
	Geschäfte des tägl. Bedarfs						
	Wirtschaftsstruktur von Handel u. Handwerk						
	soziales Umfeld						
			sehr gut sanierte Umgebung	gute sanierte Umgebung	Ø Umgebung	mit Mängeln	negative Umgebung
6.	<b>Beeinträchtigungen</b>	5	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
	entgegenstehendes Gewerbe						
	Immissionen Gewerbebetriebe						
	fließender u. ruhender Verkehr						
	nächtl. Störungen						
7.	<b>zulässige bauliche Nutzung</b>	5	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
	GFZ		> 2,5	1,80	1,20	1,00	<0,8
8.	<b>tatsächliche Bebauung</b>	5	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
			100 %	80 %	60 %	40 %	20 %
9.	<b>Zuschnitt</b>	3	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
10.	<b>Schaufensterfront, Ecklage, Hintergebäude,</b>	3	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
			2 Seiten, Schaufenster mind. 25m	Schaufensterfront 15 m + Passage	Schau- fensterfront 10 m	Schau- fensterfront 5 m	Hintergebäude, keine Schau- fensterfront
11.	<b>Zuschlag</b>						
12.	<b>Abschlag</b>						
	Punkte * 5 €/qm	100	420	320	220	120	40