

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 Wohnobjekte für das Jahr 2007
(Bodenpreise > 200€/m² <2100 €/m²)

| | L a g e | | I | II | III | IV | V |
|----|--|----|---|----------------------------|---|--------------|--|
| | K r i t e r i u m | % | sehr günstig | günstig | mittel | mäßig | ungünstig |
| 1. | Zonaler Grundpreis/ Gesellschaftslage | 37 | 155 | 119 | 81 | 44 | 15 |
| | €/qm | | 2100 | 1600 | 1100 | 600 | 200 |
| 2. | Fußgängersituation | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Verkehrsanbindung | 8 | 34 | 25 | 18 | 10 | 3 |
| | 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. | öffentliche Infrastruktur | 8 | 34 | 25 | 18 | 10 | 3 |
| | Verkehrsber. Zone/ Fußgängerzone | | | | | | |
| | Zustand Straße | | | | | | |
| | Verkaufsfördernder Gehweg | | | | | | |
| | Grundschule, Kindergarten | | | | | | |
| | Behörden | | | | | | |
| | Grünanlagen | | | | | | |
| | kulturelle Einrichtung | | | | | | |
| | | | verkber., nahe Schule, KIGA viel Grün, Luft | gute Grünanbin- dung | Ø Entf. zu Schule, KIGA Ø Grün u. Durchlüftung | wenig grün | größere Entf. z. Schule, KIGA kein Grün |

| | | | | | | | |
|-----|--|-----|--|------------------------|------------|-------------|--------------------------------|
| 5. | private Infrastruktur | 24 | 101 | 77 | 53 | 28 | 10 |
| | 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; TG im Hause | gute sanierte Umgebung | Ø Umgebung | mit Mängeln | negative Umgebung; keine TG |
| 6. | Beeinträchtigungen | 4 | 17 | 13 | 9 | 5 | 2 |
| | entgegenstehendes Gewerbe | | | | | | |
| | Immissionen Gewerbebetriebe | | | | | | |
| | fließender u. ruhender Verkehr | | | | | | |
| | nächtl. Störungen | | | | | | |
| 7. | zulässige bauliche Nutzung | 6 | 25 | 19 | 13 | 7 | 2 |
| | GFZ | | > 1,1 | 0,90 | 0,70 | 0,50 | 0,30 |
| 8. | tatsächliche Bebauung | 6 | 25 | 19 | 13 | 7 | 2 |
| | | | 100 % | 80 % | 60 % | 40 % | 20 % |
| 9. | Zuschnitt | 3 | 12 | 10 | 6 | 4 | 1 |
| 10. | Ecklage, Hintergebäude, Lageklasse | 4 | 17 | 13 | 9 | 5 | 2 |
| 11. | Zuschlag | | | | | | |
| 12. | Abschlag | | | | | | |
| | Punkte * 5 €/qm | 100 | 420 | 320 | 220 | 120 | 40 |