

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