

**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 Gewerbeobjekte für das Jahr 2007
(Bodenpreise >200 €/m² < 2.100 €/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	30	125	96	66	36	12
	<i>Bodenpreis €/qm</i>		2100	1600	1100	600	200
2.	Fußgängersituation	13	54	41	29	15	6
	<i>Geändertes Einkaufs-/ Mobilitätsverhalten</i>						
3.	Verkehrsanbindung	15	63	48	33	18	6
	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	15	63	48	33	18	6
	Verkehrsber. Zone/ Fußgängerzone						
	Zustand Straße						
	Verkaufsfördernder Gehweg						
	Grundschule, Kindergarten						
	Behörden						
	Grünanlagen						
	kulturelle Einrichtung						
			Fußgängerzone, viel Grün, Luft	Nähe zu Fußgängerzo ne	Ø Geschäfts- situation	mäßige Lage	nicht verkaufs- fördernd
5.	private Infrastruktur	10	42	32	22	12	4
	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.	Beeinträchtigungen	3	13	10	7	4	1
	entgegenstehendes Gewerbe						
	Immissionen Gewerbebetriebe						
	fließender u. ruhender Verkehr						
	nächtl. Störungen						
7.	zulässige bauliche Nutzung	3	13	10	7	4	1
	GFZ		> 2,5	1,80	1,20	1,00	<0,8
8.	Überbauung, Nutzungsgröße	3	13	10	7	4	1
	tatsächl. Bebauung		100 %	80 %	60 %	40 %	20 %
9.	Zuschnitt	3	13	10	6	4	1
10.	Schaufensterfront, Ecklage, Hintergebäude,	5	21	16	11	6	2
			2 Seiten, Schaufenster mind. 25m	Schaufesnterfront 15 m + Passage	Schauferfront 10 m	Schauferfront 5 m	Hintergebäude keine Schauferfront
11.	Zuschlag						
12.	Abschlag						
	Punkte * 5 €/qm	100	420	320	220	120	40