

Anlage 9

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände im „Modell Niedersachsen“

Zone **Beispiel**

Komplex	Klasse													
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
(1) Bebauung	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig			
(Gebiet)				X										
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzu eckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Versorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation			
(Objekt)				X										
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse			
(Objekt)				X										
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung			
(Gebiet)				X										
Mittel (1) =		3,0	Mittel (2) =		3,0	Mittel (3) =		3,0	Mittel (4) =		3,0	Gesamtmittel MI =		3,0

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse													
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
(1) Bebauung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	Neubebauung			
(Gebiet)				X										
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	umfassende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)			
(Objekt)				X										
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung			
(Objekt)				X										
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung der Infrastruktur	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs- umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen			
(Gebiet)				X										
Mittel (1) =		3,0	Mittel (2) =		3,0	Mittel (3) =		3,0	Mittel (4) =		3,0	Gesamtmittel MA =		3,0

Anlage 9

Beispielzone

Ergebnismatrix

Gesamtmittel Missstände 3

Gesamtmittel Maßnahmen 3

Maßnahmen (Klassen)										Missstände (Klassen)	
10				59	61	62					
9			42	50	54	60	66	72			
8		35	40	46	51	58	62	64			
7		23	28	32	34	39	44	49			
6		20	22	23	24	26	36				
5	13	15	17	19	21	30					
4	11	12	12	13	15	17	19				
3	9	9	10	11	11	13					
2	7	7	7	8	9						
1	6	6	6	7							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Tab. 8.9-14 Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 75,- €/m² (Wertsteigerungen in % des Anfangswertes)

Maßnahmen (Klassen)										Missstände (Klassen)	
10											
9											
8					23	24	25	27			
7			18	21	22	23	24	26			
6		12	14	17	19	20	21	22			
5		12	13	15	16	18					
4		9	11	11	12	15					
3	5	7	8	10	11	11					
2	4	5	6	8	9	10					
1	4	4	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Tab. 8.9-15 Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 150,- €/m² bis 300,- €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 225,- €/m² (Wertsteigerungen in % des Anfangswertes)

Matrix 75,00 €/m ²				
Maßnahmen	3	10	10,00	10
	3,0	10	10,00	10
	3	10	10,00	10
	3	3	3,0	3
	Missstände			

Matrix 225,00 €/m ²				
Maßnahmen	3	8	8,00	8
	3,0	8	8,00	8
	3	8	8,00	8
	3	3	3,0	3
	Missstände			

Zonaler A-wert
100,00 €/m²

Bodenwerterhöhung [%]
9,67

Zonaler Anfangswert: 100,00 €/m² 109,67%
Klassifizierte Missstände i. M.: 3,0
Klassifizierte Maßnahmen i. M.: 3,0
Sanierungsbedingte Werterhöhung: 9,67%
zonaler Endwert: 109,67 €/m²
Sanierungsbedingte Werterhöhung: 9,67 €/m²

Anlage 10

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)								
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	Beispielzone	
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	3,0	3,0	0,0		0,0	
2	Lage (Lagevorteile)							
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0	
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	3,0	5,0	2,0		1,6	
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0	
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	3,0	6,0	3,0		2,4	
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	3,0	5,0	2,0		1,6	
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation.	6	6,0	6,0	0,0		0,0	
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.2'	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	3,0	3,0	0,0		0,0	
		Gewogene Punktdifferenz Y						
		22,4				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	5,6	
		Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (E-A)$						
		1,2 €/m ²	x	5,60	=		6,72 €/m ²	