

Markus Laiblin

Dipl.-Ing. Freier Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Recognised European Valuer

70188 Stuttgart

Landhausstraße 152

E-Mail:

buero@laiblin-partner.de

Telefon:

0711-3277769-0

Ust.ID.Nr.

DE225562828



## Gutachten

zur Ermittlung von Anfangswerten, Endwerten, sowie der  
sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung der Grundstücke  
in dem geplanten Sanierungsgebiet „Waldhäuser Ost“ in Tübingen

---

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Tübingen

Brunnenstraße 3

72074 Tübingen

Bewertungsstichtag:

01.10.2024 (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag

26.10.2017 (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV )



## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag und Vorbemerkung	4
2.	Vorbemerkungen zur Bewertung	4
3.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Waldhäuser Ost“	6
3.1	Allgemeine Vorbemerkungen	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung	7
3.3	Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung	7
3.4	Gebietsstruktur und Art der Gebäudenutzungen	7
3.5	Bebauungspläne vor der Sanierung	8
3.6	Denkmalschutz	10
4.	Stand der Sanierung / Beurteilung	11
4.1	Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte	12
4.2	Aufzählungen der geplanten Sanierungsmaßnahmen	16
4.3	Zusammenfassende Beurteilung	17
5.	Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen	18
6.	Bewertung	19
6.1	Rechtliche Grundlagen	19
6.2	Bewertungsverfahren	20
6.3	Erläuterung des Modells Niedersachsen	20
6.4	Erläuterung der Multifaktorenanalyse	21
6.5	Weitere Wertanpassungen	24
6.6	Bildung der Wertzonen	25
6.7	Bodenrichtwerte der Stadt Tübingen zum 01.01.2023	26
6.8	Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet	27
7	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in den Wertzonen	28
Wertzone 1a und 1b	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	29
Wertzone 1a und 1b	Ableitung des Anfangswertes	29
Wertzone 1a	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	30
Wertzone 1a	Ableitung des vorläufigen Endwertes	30
Wertzone 1a	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	31
Wertzone 1b	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	32
Wertzone 1b	Ableitung des vorläufigen Endwertes Wertzone	32
Wertzone 1b	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	33
Wertzone 2a und 2b	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	34
Wertzone 2a und 2b	Ableitung des Anfangswertes	34
Wertzone 2c	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	35
Wertzone 2a	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	36
Wertzone 2a	Ableitung des vorläufigen Endwertes	36
Wertzone 2a	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	37
Wertzone 2b	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	38
Wertzone 2b	Ableitung des vorläufigen Endwertes	38
Wertzone 2b	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	39
Wertzone 2c	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	40
Wertzone 2c	Ableitung des Endwertes	40
Sanierungsbedingte Wertsteigerung Wertzone 2c		40
Wertzone 3a und 3b	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	41
Wertzone 3a	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	42
Wertzone 3a	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	43
Wertzone 3b	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	44
Wertzone 3b	Ableitung des vorläufigen Endwertes	44
Wertzone 3b	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	45
Wertzone 4a und 4b	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	46
Wertzone 4a	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	47

Wertzone 4a	Ableitung des vorläufigen Endwertes	47
Wertzone 4a	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	48
Wertzone 4b	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	49
Wertzone 4b	Ableitung des vorläufigen Endwertes	49
Wertzone 4b	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	50
Wertzone 5a und 5b	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	51
Wertzone 5a	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	52
Wertzone 5a	Ableitung des Endwertes	52
Sanierungsbedingte Wertsteigerung Wertzone 5a		52
Wertzone 5b	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	53
Wertzone 5b	Ableitung des vorläufigen Endwertes	53
Wertzone 5b	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	54
Wertzone 5c	Ableitung des Anfangswertes	55
Wertzone 5c	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	56
Wertzone 5c	Ableitung des Endwertes	56
Sanierungsbedingte Wertsteigerung Wertzone 5c		56
Wertzone 6a und 6b	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	57
Wertzone 6a	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	58
Wertzone 6a	Ableitung des Endwertes	58
Wertzone 6a	Ableitung des vorläufigen Endwertes	58
Wertzone 6a	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	60
Wertzone 6b	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	61
Wertzone 6b	Ableitung des Endwertes	61
Wertzone 6c	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	62
Wertzone 6c	Ableitung des Anfangswertes	62
Wertzone 6c	Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024	63
Wertzone 6c	Ableitung des vorläufigen Endwertes	63
Wertzone 6c	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	64
Wertzone 7a, 7b und 7b	Ableitung des Anfangswertes und Endwertes	65
Wertzone 8	Ableitung des Anfangswertes und Endwertes	66
7.1	Zusammenstellung der Ergebnisse der Ableitung der Endwerte in den Wertzonen	67

## ANLAGEN

### PLAN INHALT

- 1 Lageplan mit Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes
- 2 a Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“, in Kraft getreten am 21.09.1968
- 2 b Bebauungsplan „Waldhäuser Ost – Zentrum“, in Kraft getreten am 16.10.1979
- 2 c Bebauungsplan „Untere Viehweide – Winkelwiese“ von 1967
- 3 Rahmenplan
- 4 Maßnahmenplan vom 17.10.2024
- 5 Wertzonenplan

## 1. Auftrag und Vorbemerkung

Die Stadt Tübingen plant im gleichnamigen Stadtteil die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Waldhäuser Ost“. Die Lage und Ausdehnung des geplanten Sanierungsgebietes ist dem Plan 1 (Abgrenzungsplan des Sanierungsgebietes) zu entnehmen, und die Einteilung in Wertzonen dem Plan 5. In dem Plan 4 (Maßnahmenplan vom 17. Oktober 2024) sind die geplanten und tlw. bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dargestellt. Die Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes soll in den nächsten Monaten gefasst und veröffentlicht werden.

Das Sanierungsverfahren steht damit erst an seinem Anfang. Die Beurteilung und Bewertung der Grundstücke in der Qualität nach Abschluss der Sanierung (Endwerte) erfolgt auf der Grundlage der tlw. bereits durchgeführten bzw. begonnen und der noch geplanten Sanierungsmaßnahmen.

In dem vorliegenden Gutachten soll untersucht werden, ob und in welcher Höhe infolge der geplanten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die Sanierungsmaßnahmen Werterhöhungen bei den Grundstücken zu erwarten sind.

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist dabei der 01.10.2024. Die Ergebnisse des Gutachtens entsprechen den allgemeinen Grundstücksmarktverhältnissen sowie den geplanten und tlw. bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Waldhäuser Ost“ am Bewertungsstichtag 01.10.2024. Das Gutachten basiert auf den Angaben und Unterlagen der Stadt Tübingen und ihren Beauftragten.

## 2. Vorbemerkungen zur Bewertung

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert und dem sanierungsbeeinflussten Endwert eines Grundstücks bei den Wertverhältnissen am selben Bewertungsstichtag (hier der 01.10.2024).

Maßgebend für die sanierungsunbeeinflusste Anfangsqualität ist der Zustand des Sanierungsgebietes zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns der Vorbereitenden Untersuchungen, in diesem Fall der 26.10.2017. Maßgebend für die Endwertqualität ist der Zustand des Sanierungsgebietes bei Abschluss der Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung.

Maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist dabei der 01.10.2024 (Bewertungsstichtag).

Für die Ermittlung der Anfangswerte sind folgende Beschreibungen und Kartierungen unter anderem wichtig:

- Grundstücksstruktur vor der Sanierung
- Grundstücks- und Gebäudenutzungen vor der Sanierung
- Gebäudezustände vor der Sanierung
- Planungsrecht zu Beginn der Sanierung
- Verkehrsverhältnisse vor der Sanierung
- Mängel- und Missstände

Aufschlüsse über notwendige Maßnahmen geben weiter:

- die Beschreibung der Sanierungsziele und geplanten Maßnahmen
- das Neuordnungskonzept mit allen Planungen
- das Maßnahmenkonzept, aus dem die geplanten Sanierungsmaßnahmen hervorgehen.

Wie bereits beschrieben ist das Sanierungsverfahren noch in der Anfangsphase. Maßgeblich für die Ermittlung der zonalen Endwerte ist dementsprechend die geplante Grundstücksqualität in den einzelnen Quartieren bei Abschluss der Sanierung entsprechend den heute geplanten und tlw. bereits begonnen bzw. durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

Alle mit Sanierungsmitteln geplanten Sanierungsmaßnahmen sind zu erfassen (Kapitel 4.2) und zu kartieren (Plan 4), um ihre Auswirkungen auf die Bodenwerte, wie im Kapitel 4.1 beschrieben, beurteilen zu können. Eine zusammenfassende Beurteilung enthält das Kapitel 4.3.

Als Bewertungsgrundlage dienen die Bebauungspläne zu Beginn der Sanierung, der Plan mit Darstellung der Grundstücksneuordnungen, der Rahmenplan und der Maßnahmenplan vom 17.10.2024 sowie die Feststellungen zu den unterschiedlichen Quartiersqualitäten im Rahmen der Begehung des Sanierungsgebietes.

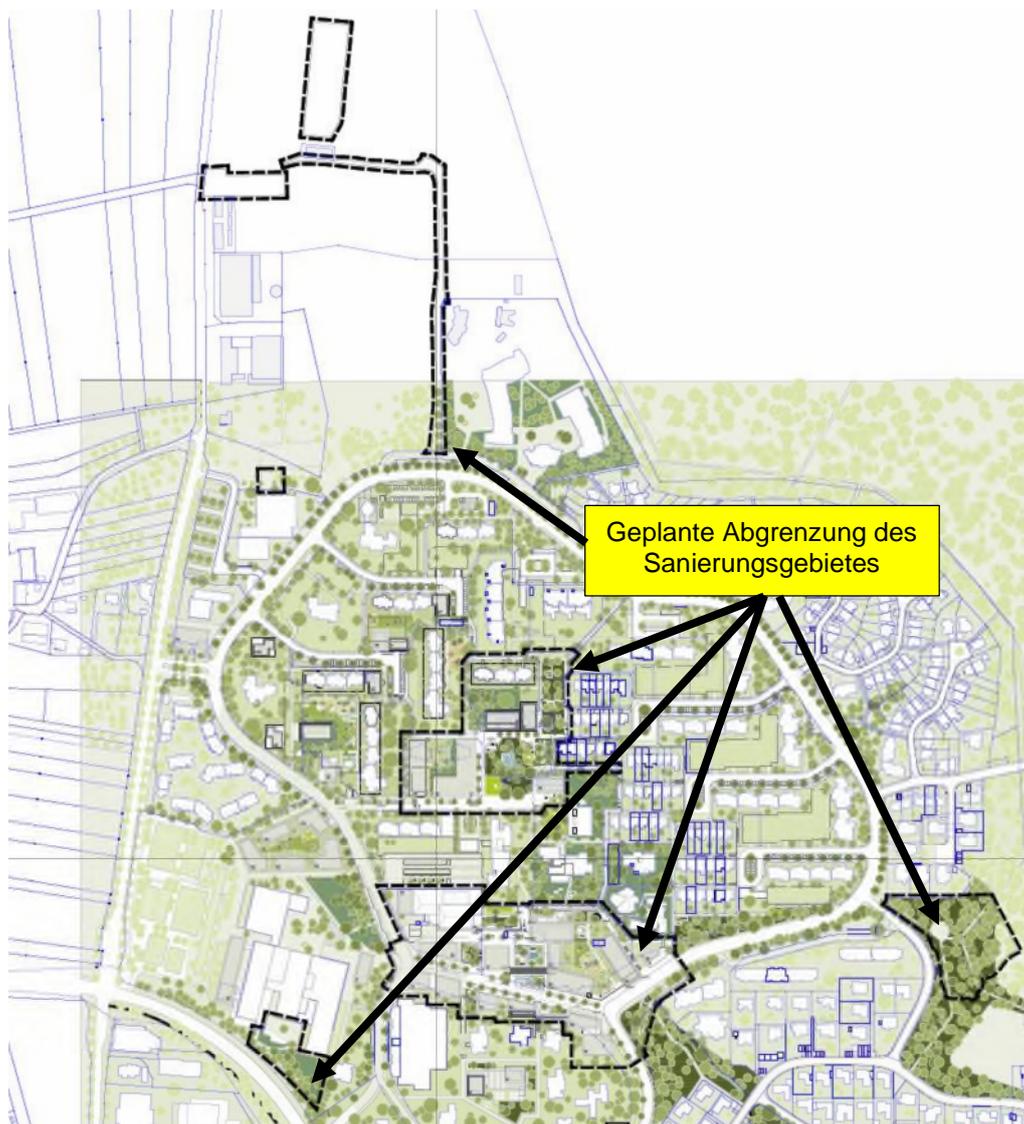
### 3. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Waldhäuser Ost“

#### 3.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Universitätsstadt Tübingen mit rd. 90.000 Einwohnern liegt im Zentrum Baden-Württembergs. Sie liegt am Neckar rund 30 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Stadt ist Sitz des Landkreises Tübingen sowie des gleichnamigen Regierungsbezirks.

Tübingen ist über die Bundesstraße B 27, B 28 und B 296 gut an das regionale Fernstraßennetz angebunden. Weiter ist Tübingen gut an das Regio – Netz der Deutschen Bahn angebunden.

Das geplante Sanierungsgebiet „Waldhäuser - Ost“ liegt im gleichnamigen Stadtteil, ca. 3 km nord-östlich der Tübinger Innenstadt. Er ist geprägt durch viel Grün im Inneren und ein vielfältiges Schul- und Sportangebot. Der Stadtteil ist in den 1960er / 1970er Jahren entstanden und ist geprägt durch größere Wohnblocks und Hochhäuser aus dieser Zeit.



Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes

### **3.2 Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl in der Stadt Tübingen liegt Stand 01.10.2024 bei ca. 99.950 Einwohnern. Das statistische Landesamt hat eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 für das Land Baden-Württemberg vorgelegt. Für den Landkreis Tübingen wird dabei in der Bevölkerungsvorausberechnung ein Anstieg der Bevölkerungsentwicklung von + 4,4% in 20 Jahren prognostiziert.

### **3.3 Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung**

Der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Planung, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bildet die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte). Als Anfangswerte werden die Bodenwerte zu den heutigen Wertverhältnissen ermittelt, die die Grundstücke im Zustand vor der Sanierung haben. Als Qualitätsstichtag wird dabei der 26.10.2017 angehalten (Einleitung Vorbereitender Untersuchungen).

### **3.4 Gebietsstruktur und Art der Gebäudenutzungen**

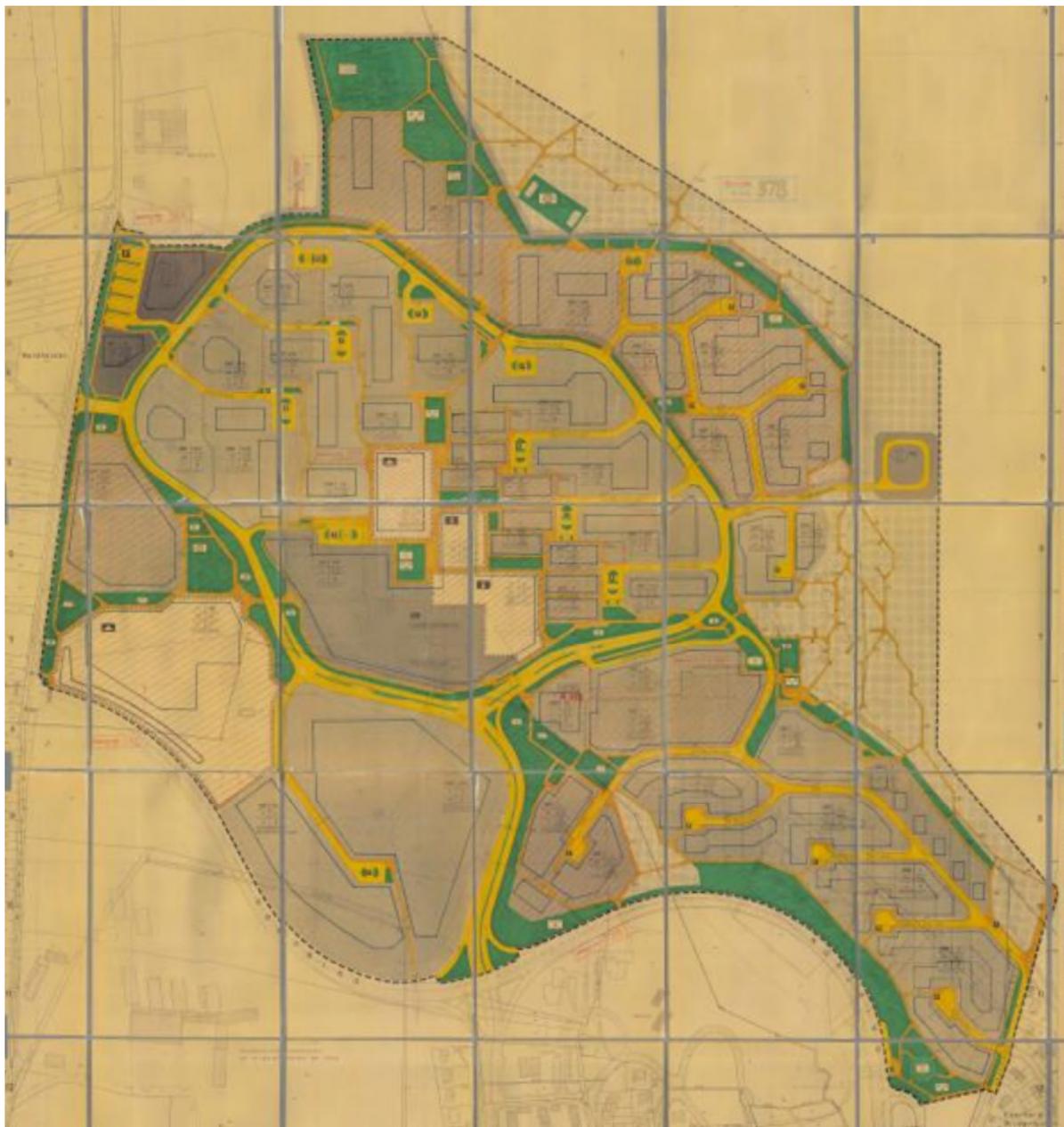
Das geplante Sanierungsgebiet „Waldhäuser - Ost“ liegt im gleichnamigen Stadtteil, ca. 3 km nordöstlich der Tübinger Innenstadt. Er ist geprägt durch viel Grün im Inneren und ein vielfältiges Schul- und Sportangebot. Der Stadtteil ist in den 1960er / 1970er Jahren entstanden.

Neben Schul-, Kita- und Sporteinrichtungen ist das Gebiet geprägt durch ein zentrales Einkaufszentrum und durch größere Wohnblocks und Hochhäuser aus den 1960er / 1970er Jahren.

### 3.5 Bebauungspläne vor der Sanierung

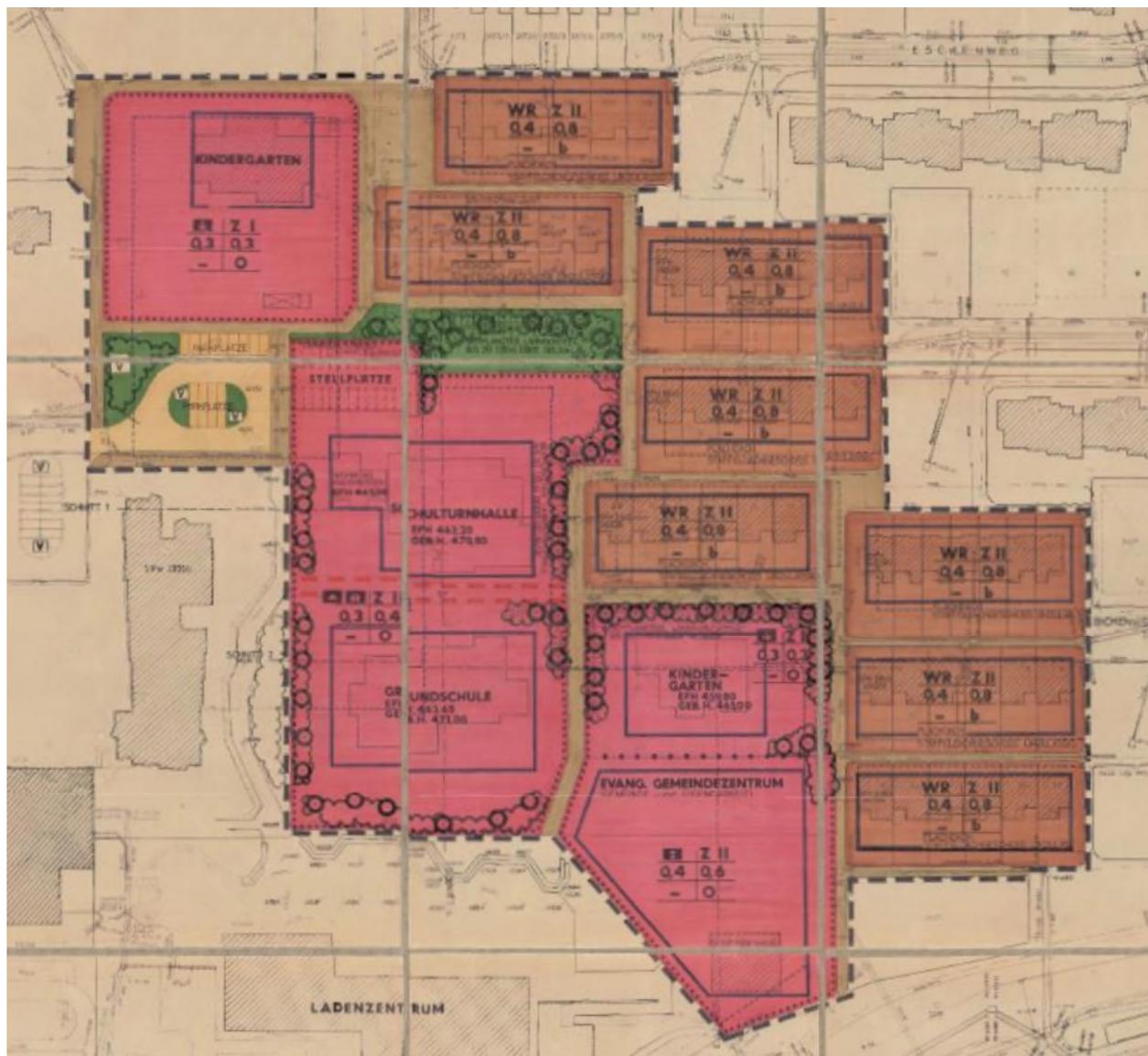
Für das geplante Sanierungsgebiet „Waldhäuser Ost“ besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“, in Kraft getreten am 21.09.1968.

#### Bebauungsplan „Waldhäuser Ost von 1968

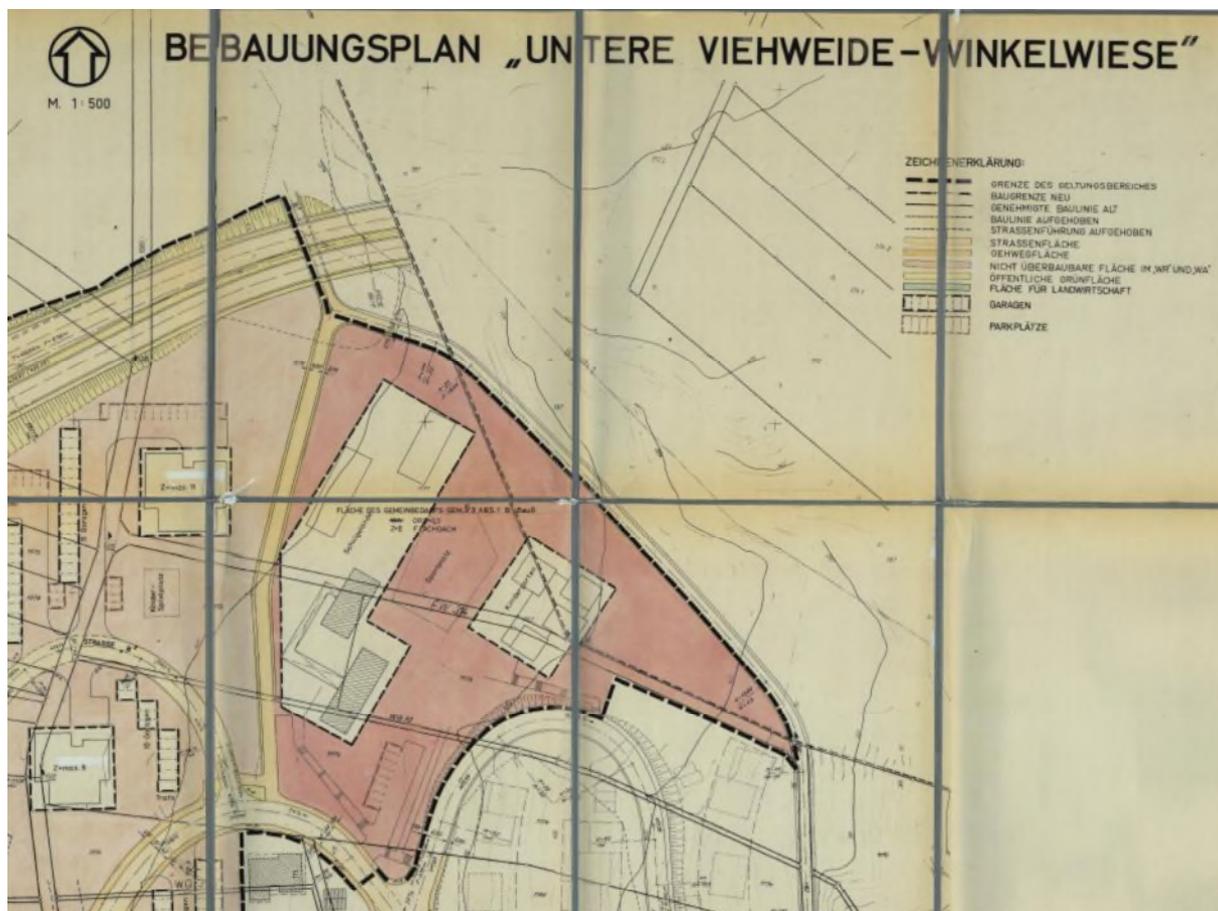


Der Bebauungsplan weist im Bereich der geplanten Abgrenzung des Sanierungsgebietes Wohnnutzungen (WR), Sondergebietsflächen (SO - Ladenzentrum) sowie öffentliche Grünflächen aus.

Weiter besteht im zentralen Bereich der Bebauungsplan „Waldhäuser - Ost Zentrum“, in Kraft getreten am 16.10.1979.

**Bebauungsplan „Waldhäuser - Ost Zentrum“ von 1979**

Der Bebauungsplan weist im Bereich der geplanten Abgrenzung des Sanierungsgebietes Gemeinbedarfsnutzungen aus (Kindergarten und evangelisches Gemeindezentrum) sowie öffentliche Grün-, Verkehrs- und Parkierungsflächen.

**Bebauungsplan „Untere Viehweide – Winkelwiese“ von 1967**

Der Bebauungsplan „**Untere Viehweide – Winkelwiese**“ weist im Bereich der geplanten Abgrenzung des Sanierungsgebietes Gemeinbedarfsnutzungen aus (Kindergarten und Schulgelände).

**3.6 Denkmalschutz**

In dem geplanten Sanierungsgebiet befinden sich nach den vorliegenden Unterlagen keine Bau- und Kulturdenkmale

## 4. Stand der Sanierung / Beurteilung

Das geplante Sanierungsverfahren „Waldhäuser Ost“ ist noch in seiner Anfangsphase. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird daher auf die folgenden, mit Sanierungsmitteln geplanten (und zum Teil bereits durchgeführten) Maßnahmen nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 abgestellt. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme muss überprüft werden, welche der heute geplanten Sanierungsmaßnahmen tatsächlich realisiert werden konnten und die Bewertung ggf. entsprechend angepasst werden.

Als Maßnahmenschwerpunkte im geplanten Sanierungsgebiet sind nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 die folgenden Sanierungsmaßnahmen geplant:

### Neuordnung Stadtteilmitte

- Abbruch des bestehenden Einkaufszentrums mit Steg
- Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen ,
- Integration weiterer öffentlichkeitswirksamer Nutzungen sowie Wohnnutzung
- Verkehrsberuhigung und tlw. Rückbau der Straße; Teilentsiegelungen auf privaten Flächen

### Ort der Generationen

- Abbruch Kita WHO und Neubau Wohngebäude mit integrierter Kita; Schaffung von Freiflächen
- Neubau Wohn-Pflege-Haus mit Stadtteiltreff + Stadtteilbüro
- Schaffung öffentlicher Räume; Platz und Freiraumgestaltung
- Verkehrsberuhigte PKW-Erschließung, Neuordnung von Fuß- und Radwegen
- Grünes Herz des Quartiers
- Verbesserung der Fußwegebeziehungen innerhalb des Berliner Rings und barrierefreie Hauptfußwege innerhalb Berliner Ring

### Weitere, geplante Sanierungsmaßnahmen

- Herstellung öffentlicher Räume, Rückbau von Straßen
- Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und privaten Flächen zu öffentl. Räumen
- Aufwertung und Gestaltung des Freibereiches Jugendforum
- Aufwertung öffentlicher Spiel- und Bewegungsflächen, Neubau Aktiv- und Bewegungsfläche
- Römergräber; Aufwertung der Wege, Spielplatz
- Ausbau Fußweg zum Holderfeld / Sanierung Trimm Dich-Pfad
- Bildungshaus Winkelwiese, Abbruch, Interim, Neubau Kinderhaus
- Private Modernisierung, ggf. barrierefreie Anpassung

In dem Plan 4 in den Anlagen sind die erfolgten und geplanten Sanierungsmaßnahmen dargestellt. Sie werden im Kapitel 4.2 im Einzelnen aufgeführt.

#### 4.1 Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte

Nicht alle Sanierungsmaßnahmen führen grundsätzlich zu einer Bodenwertsteigerung. Auch ohne Auswirkung auf den Bodenwert können sie sinnvoll sein, wenn sie die Entwicklung und Erneuerung eines zumeist älteren Gebietes fördern, dessen baulicher, wirtschaftlicher oder sozialer Zustand immer schlechter wird. Es kann daher auch eine Stagnation der Bodenwerte durch eine Art „sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“ bewirkt werden, wenn ohne die Sanierungsmaßnahmen die Bodenwerte rückläufig wären.

Abgesehen von konjunkturbedingten Wertentwicklungen (die bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertentwicklungen grundsätzlich ausgeblendet werden) steigt der Wert eines Grundstücks vorrangig dann, wenn es infolge von Sanierungsmaßnahmen wesentlich wirtschaftlicher und mit mehr Nutz- oder Wohnflächen bebaut werden kann, wenn die Geschäfts- oder Wohnlage durch die umfassende Erneuerung mehrerer Gebäude deutlich verbessert wird, wenn schwerwiegende Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Luftverschmutzung reduziert werden (z.B. Verlagerung störender Betriebe), wenn bisher dringend benötigte, aber fehlende Parkplätze in einem Quartier neu geschaffen werden, oder das Vorhandensein von Kundenparkplätzen für die Nutzung eines Geschäftsgrundstücks wirklich wesentlich ist, wenn eine bisher sehr mangelhafte, die Grundstücksnutzung stark einschränkende Erschließung wesentlich verbessert wird und Grundstücke nicht nur zur Neubebauung, sondern zur andauernden besseren Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung, zur Reduzierung der Baudichte und zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen freigelegt werden.

In erfolgreich sanierten Geschäftsstraßen, die durch die Erneuerung oder Modernisierung der Gebäude, die Ausweisung von Fußgängerzonen und die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in den siebziger und achtziger Jahren deutlich attraktiver wurden, gehen die Geschäftsumsätze in den letzten Jahren wegen der Strukturveränderungen im Einzelhandel dramatisch zurück und führen zu immer mehr Geschäftsaufgaben, unvermietbaren Ladenflächen etc., weil der Internethandel immer höhere Marktanteile gewinnt und weil Einkaufszentren und Fachmärkte an der Peripherie eine größere Warenauswahl zu günstigeren Preisen und dazu ein bequemes Einkaufen mit ausreichend Parkplätzen bieten können.

Mit Hilfe von Bewertungsverfahren, wie z.B. der Multifaktorenanalyse oder dem „Modell Niedersachsen“, die auf den Ergebnissen der Auswertung früherer Sanierungsverfahren basieren, lassen sich theoretisch richtige sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ermitteln. Die Ergebnisse müssen aber in jedem Sanierungsgebiet anhand der aktuellen Entwicklung und der bezahlten Bodenpreise überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

In anderen Sanierungsgebieten, wo z.B. nur einzelne Sanierungsmaßnahmen auf wenigen Grundstücken durchgeführt wurden oder wo auch auf einzelnen Grundstücken Wertminderungen infolge der Sanierung auftreten können, können andere Bewertungsmodelle wie die „Multifaktorenanalyse“ zu marktgerechteren Werten führen.

Bei der Bewertung ist zu beachten, dass es sich grundsätzlich um eine gebietsbezogene Bewertung handelt. Bei der Bebauung beispielsweise, ist nicht die Bebauung des einzelnen Grundstücks, sondern die der umgebenden Grundstücke zu beurteilen, denn diese beeinflussen die Lagequalität. Für die in der Regel sehr unterschiedlichen Gebäudezustände in der unmittelbaren Umgebung eines Grundstücks und die zumeist ebenso unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen auf den umgebenden Grundstücken müssen durchschnittliche Beurteilungen erfolgen.

Die folgenden Anmerkungen sollen aufzeigen, warum die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte sehr kritisch geprüft werden müssen.

#### **zur Modernisierung von Gebäuden**

Von einem neuen Außenanstrich zweier Häuser an einer Gasse mit desolater Bebauung kann man keine Verbesserung der Wohnlage für die umgebenden Grundstücke und damit auch keine Bodenwertsteigerungen erwarten. Dazu müssten Gebäude durch Modernisierungen und Instandsetzungen so verbessert werden, dass sie zu höheren Mieten vermietet werden können, und es müssten Modernisierungsmaßnahmen so durchgeführt werden, dass sich der durchschnittliche Wohnwert des Quartieres wirklich verbessern würde. In der Praxis sind vor allem Hausbesitzer an Geschäftsstraßen mit einer besseren Bausubstanz eher bereit, ihre Gebäude wiederherzurichten als die Eigentümer von erneuerungsbedürftigen Gebäuden in schlechten Wohnlagen. Gebäudemodernisierungen in einer Umgebung mit allgemein besserer Bausubstanz fällt aber weniger auf als in einer desolaten Umgebung und wirken sich deswegen auch nicht so stark auf die Bodenwerte aus. Auf die Bodenwerte wirken sich wesentlich nur durchgreifende, kostenaufwendige Modernisierungen aus.

#### **zur Straßengestaltung**

Eine zurückhaltende Straßengestaltung (z.B. nur Erneuerung des Asphaltbelages) führt in einer Straße oder Gasse kaum zu Bodenwertsteigerungen, wohl aber in Verbindung mit Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, einer Verkehrsberuhigung oder der Anlage von Stellplätzen. Straßengestaltungen können aber ggf. auch misslingen, wenn z.B. Gehwege keine gehfreundlichen Beläge bekommen oder zu viele Stellplätze entfallen.

#### **zu Fußgängerzonen**

Stadtplaner und auch manche Kommunalpolitiker befürworten den Ausbau von Fußgängerzonen, die Anlieger aber häufig nicht, denn sie fürchten das Wegbleiben von Kunden, was für manche Branchen auch zutrifft.

An stark frequentierten Einkaufsstraßen kann die Wertminderung durch das zeitweilige oder vollständige Fahrverbot durch die erhöhte Kaufkraftbindung infolge attraktiveren Einkaufens aufgewogen werden. An weniger stark begangenen Straßen hat sich jedoch häufig eine Verkehrsberuhigung als ungünstiger erwiesen, insbesondere dann, wenn die wegfallende vordere Fahrerschließung nicht durch eine rückwärtige Erschließung ersetzt werden kann.

**zur Freilegung von Grundstücken zur Neubebauung**

Die Freilegung und Neubebauung von Grundstücken wirkt sich etwa gleich stark wie durchgreifende Modernisierungen auf die Umgebung aus, sofern sich die Neubebauung positiv in die Umgebung einfügt. Können mehrere kleine, freigelegte Grundstücke zu einem größeren Bauplatz vereinigt werden, der den Bau einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen - eventuell über einer Tiefgarage im UG und Geschäften, Praxen und Büros im EG zulässt, ergibt sich insbesondere dann eine wesentliche Bodenwertsteigerung, wenn eine intensivere bauliche Nutzung als vor der Sanierung möglich wird und Käufer findet.

**zur Freilegung zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen**

Wenn durch die Freilegung von Grundstücken die Baudichte eines zu dicht bebauten Bereiches deutlich reduziert und die Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung wirkungsvoll verbessert wird, kann das den Bodenwert der angrenzenden Grundstücke steigern. Wenn die Fläche zur privaten Grünfläche wird, kann das die Wirkung vielleicht noch erhöhen.

Entstehen jedoch öffentliche Grün- und Spielflächen führt dies manchmal zu der durchaus berechtigten Furcht der Anlieger vor Störungen durch die Nutzer der Grün- und Spielflächen. Auch die Anlage von Parkplätzen findet nicht nur Zustimmung bei den Bewohnern der umliegenden Häuser, weil eine Zunahme der Verkehrsbelastung befürchtet wird.

**zur Bodenordnung**

Eine kleine Grenzbegradigung oder die Vereinigung zweier sowieso als wirtschaftliche Einheit genutzter Flurstücke bewirken noch keine Bodenwertsteigerung, auch wenn sie zu einer gewissen Verbesserung der Nutzung führen.

Veränderung des Zuschnitts, Flächenvergrößerungen u.a.m. führen dann zu einer Bodenwertsteigerung, wenn sie eine deutliche Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere eine intensivere bauliche Nutzung möglich machen. Die intensivere bauliche Nutzung muss jedoch wirklich realisierbar sein und vom „Markt“ angenommen werden.

**zur Erschließung**

Ein Grundstück, welches nur über eine schmale Sackgasse erschlossen wird oder nur durch eine gemeinschaftliche Zufahrt, ist in den meisten Fällen ungünstiger zu nutzen, zu bebauen etc. und deshalb auch weniger wert als ein Grundstück, das mit seiner ganzen Breite an einer normal breiten Straße liegt und von dieser zugänglich ist.

Wenn ein nur erschwert anfahrbares oder gar nur zugängliches Grundstück eine bessere Erschließung durch eine neue Straße erhält, steigert das den Bodenwert.

Ebenso kann eine zusätzliche rückwärtige Erschließung den Bodenwert wesentlich steigern, insbesondere wenn es sich um schmale, tiefe Grundstücke mit einer geschlossenen Bebauung an einer Geschäftsstraße handelt, die zur Fußgängerzone wird, oder wenn auf den bisherigen rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzliche Gebäude an der neuen Straße gebaut werden können.

**zur Betriebsverlagerung**

Betriebsverlagerungen können zu einer Verbesserung des Wohnwertes angrenzender Grundstücke führen, wenn von den Betrieben wirklich schwerwiegende Störungen ausgingen. Das war bei vielen verlagerten kleineren Betrieben weniger der Fall als Entwicklungsprobleme der Betriebe. Eine Betriebsverlagerung führt also keinesfalls grundsätzlich zu einer Bodenwertsteigerung. Anders ist das, wenn ein größerer Gewerbebetrieb verlagert und aus dem bisherigen Gewerbegebiet beispielsweise ein Mischgebiet oder Kerngebiet wird.

**zu den Stellplätzen**

Wohnungen lassen sich besser vermieten, wenn ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld vorhanden sind. Das wurde beim Verkauf bzw. der Vermietung neuer bzw. zeitgemäß modernisierter Wohnungen in abgeschlossenen Sanierungsgebieten deutlich. Es wird auch aus den erzielbaren Kaufpreisen und Mieten für Stellplätze deutlich. In Sanierungsgebieten gehen oft „wilde“ Stellplätze durch Straßengestaltungen, Verkehrsberuhigungen, Ausweisung von Fußgängerzonen usw. verloren, was sich – je nach Gebiet – auch negativ auswirken kann.

**zum Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen**

Neue Kindergärten, Schulen, Gemeindehäuser, Bürgerhäuser etc. können für die Versorgung, Entwicklung und Erneuerung eines Stadtgebietes sehr wichtig sein. Auf die unmittelbare Umgebung wirken sie sich jedoch in der Regel wegen befürchteter oder tatsächlicher Störungen eher wertmindernd oder wertneutral aus. Wertsteigerungen durch die allgemeine Verbesserung der Infrastruktur werden zumeist überschätzt. Die Infrastruktur müsste ganz wesentlich und wirkungsvoll in großem Umfang verbessert und gleichzeitig der Wohnwert spürbar gesteigert werden, um die Bodenwerte zu steigern.

## 4.2 Aufzählungen der geplanten Sanierungsmaßnahmen

Das geplante Sanierungsverfahren „Waldhäuser Ost“ ist noch in seiner Anfangsphase. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird daher auf die folgenden, mit Sanierungsmitteln geplanten, und zum Teil bereits durchgeführten Maßnahmen nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 abgestellt. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme muss überprüft werden, welche der heute geplanten Sanierungsmaßnahmen tatsächlich realisiert werden konnten und die Bewertung entsprechend angepasst werden.

### A Grunderwerb

Nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 sind Grunderwerbe für dauerhaft benötigte, öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, ansonsten nur untergeordnet oder als Zwischenerwerb.

### B Gebäudeabbrüche

Nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 sind im Sanierungsgebiet die folgenden Abbruchmaßnahmen geplant :

- Berliner Ring 20 (Flst. 9157) Abbruch Einkaufszentrum zur Neubebauung
- Weißdornweg 17,19,21 (Flst. 9116) Abbruch zur Neubebauung
- Weißdornweg 29 (Flst. 9159) Kita WHO, Abbruch und Neubau
- Winkelwiese (Flst. 1170) Abbruch Bildungshaus Winkelwiese  
Interim, Neubau Kinderhaus

### C Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden

Nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 sind in dem geplanten Sanierungsgebiet die folgenden Modernisierungen von Bestandsgebäuden geplant

- ohne konkrete Darstellung private Gebäudemodernisierungen  
Ggf. barrierefreie Anpassungen

### D Umnutzungen von Gebäuden

Nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 sind in dem geplanten Sanierungsgebiet derzeit keine Umnutzungen von Gebäuden geplant:

### E Neubau von Gebäuden

- Private Neubauten generell ohne Fördermittel.
- Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen mit anteiliger Förderung aus Sanierungsmitteln

### F Straßen-, Wege und Freiflächengestaltung

Nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 sollen in dem geplanten Sanierungsgebiet die folgenden Straßen, Plätze und Freiflächen neugestaltet werden.

- Am Weißdornweg Ort der Generationen
  - Schaffung öffentlicher Räume
  - Verkehrsberuhigte PKW - Erschließung
  - Neuordnung von Fuß- und Radwegen
  - Grünes Herz des Quartiers

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - Bei der Grundschule WHO          | Barrierefreier Hauptfußweg innerhalb Berliner Ring   |
| - Am Berliner Ring                 | Rückbau Straße, Herstellung öffentlicher Raum <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierungsmaßnahmen von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen</li> <li>• Verkehrsberuhigung und tlw. Rückbau der Straßenflächen sowie tlw. Entsiegelung auf privaten Flächen</li> </ul> |
| - Stadtteilmitte                   | Neuordnung Stadtteilmitte <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums</li> <li>• Integration öffentlichkeitswirksamer Nutzungen sowie Wohnnutzungen</li> </ul>   |
| - An der Geschwister Scholl Schule | Aufwertung /Gestaltung des Freibereiches Jugendforum   |
| - Grundschule Winkelwiese          | Aufwertung öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen   |
| - Innerhalb Berliner Ring          | Aufwertung der Fußwegeverbindungen   |
| - Römergräber                      | Aufwertung der Wege und des Spielplatzes   |
| - An der Waldhäuser Straße         | Neubau Aktiv- und Bewegungsfläche  |
| - Holderfeld                       | Neuordnung / Neugestaltung Eingangsbereich Holderfeld<br>Ausbau Fußweg zum Holderfeld<br>Sanierung Trimm – Dich - Pfad   |
| - Flst. 9123/1                     | Neubau Überdachung Sitzplatz   |

### **G Stellplätze**

Nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 sollen im Sanierungsgebiet öffentliche Parkierungsflächen tlw. neugestaltet werden.

### **H Sonstige Ordnungsmaßnahmen**

Nach dem Maßnahmenplan vom 17.10.2024 erfolgen überwiegend im Bereich des „Ortes der Generationen“ im Bereich der „Stadtteilmitte WHO“ und in den Bereichen, in denen Straßen- und Verkehrsflächen zurückgebaut werden sollen, entsprechende Neuordnungen.

## **4.3 Zusammenfassende Beurteilung**

Insgesamt handelt es sich bei dem geplanten Sanierungsgebiet „Waldhäuser Ost“ um Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung eines Stadtteils aus den 1960er und 1970er Jahren.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen umfassen im Wesentlichen die Neugestaltung der zentralen Mitte mit der Freilegung des Einkaufszentrums zur Neubebauung, Freilegungen auf den angrenzenden Grundstücken zur Neubebauung (u.a. Wohnhaus mit integrierter Kita WHO), um umfangreiche Neugestaltungen und Aufwertungen des öffentlichen Raumes, den Rückbau von Straßenflächen, den barrierefreien Ausbau von Fuß- und Radwegen und die Förderung des Neubaus von Gemeinbedarfseinrichtung (Kita, Wohn- und Pflegehaus u.a.)

In dem Plan 4 in den Anlagen sind die geplanten Sanierungsmaßnahmen dargestellt. Sie wurden im Kapitel 4.2 im Einzelnen aufgeführt.

## **5. Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen**

Ungeförderte Modernisierungsmaßnahmen und nicht entschädigte Ordnungsmaßnahmen einschließlich privat erfolgter Bodenordnungen dürfen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht berücksichtigt werden. Zu prüfen ist jedoch, ob sie nicht gemäß § 155 (1) BauGB in Einzelfällen zu einer Reduzierung von Ausgleichsbeträgen führen können.

Eine genaue Erfassung und Überprüfung der nicht geförderten, auf die Ausgleichsbeträge bzw. Ablösungsbeträge anrechenbaren Maßnahmen der Eigentümer wird ggf. im Falle einer Einzelbewertung von Grundstücken nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erforderlich.

## 6. Bewertung

### 6.1 Rechtliche Grundlagen

Bei Sanierungsmaßnahmen, die nach dem klassischen Verfahren durchgeführt werden, haben die Eigentümer aller in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch Zahlung eines sogenannten Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Sanierungskosten, die der Gemeinde ausgabenmäßig entstehen, beizutragen, soweit ihre im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch die Sanierung Bodenwerterhöhungen erfahren (§ 154 (1) BauGB). Dabei ist es unerheblich, ob auf oder an einem Grundstück oder nur weiter entfernt Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wenn sie den Bodenwert beeinflussen.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert) (§ 154 (2) BauGB).

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Anfangs- und Endwerte als Bodenwerte unbebauter Grundstücke durch Vergleich mit Grundstücken aus Gebieten ermittelt werden können, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Dies ist jedoch in den meisten Fällen mangels vergleichbarer Gebiete bzw. mangels Vergleichspreisen nicht der Fall.

Wenn keine geeigneten, oder zu wenige geeignete Vergleichspreise für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte zur Verfügung stehen, kann ein geeignetes Bewertungsverfahren wie z.B. das „Modell Niedersachsen“ oder die „Multifaktorenanalyse“ angewendet werden.

Die Bodenwerte als Anfangs- und Endwert sind auf denselben Bewertungsstichtag, hier den 01.10.2024 zu ermitteln. Maßgeblich für die Anfangsqualität ist der Zustand der Grundstücke bzw. des Gebietes vor der Sanierung. Das ist der Zeitpunkt, als erste Sanierungsüberlegungen angestellt und Rahmenpläne und Grobanalysen u.a.m. in Auftrag gegeben wurden, spätestens jedoch, wenn es vorher keine Sanierungsüberlegungen gab, der Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung der Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen (hier der 26.10.2017).

Der Anfangswert ist der Bodenwert, den die Grundstücke in der Anfangsqualität am Bewertungsstichtag 01.10.2024 hätten, wenn eine Sanierung weder geplant noch vorbereitet noch durchgeführt worden wäre.

Die Grundstücksqualität bei Abschluss der Sanierung ist für die Endwerte maßgeblich. Wenn (wie im vorliegenden Fall) mit der Umsetzung der Sanierungsziele erst begonnen wurde, muss der Ermittlung der Endwerte trotzdem der Zustand des Gebietes zugrunde gelegt werden, der nach Abschluss der Sanierung entsprechend den Sanierungszielen zu erwarten ist. Für das Preisniveau ist jedoch der Bewertungsstichtag (hier der 01.10.2024) maßgeblich.

Wenn die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erst nach der Durchführung noch nicht begonnener Sanierungsmaßnahmen eintreten bzw. in voller Höhe eintreten wird, kann diese bei der Ableitung von Ausgleichsbeträgen entsprechend der Wartezeit abgezinst werden, und wenn es noch nicht sicher ist, ob wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden können, die eine Bodenwertsteigerung bewirken, ist ein Risikoabschlag angemessen.

Nicht auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden können:

- durch die Sanierung entstandene Vorteile oder Bodenwerterhöhungen, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind oder nicht durch die Sanierung bewirkt, sondern mit sonstigen Mitteln (z.B. Straßenbaumitteln) bezahlt oder durch andere Förderprogramme bewirkt bzw. gefördert wurden.

Nicht entschädigte Ordnungsmaßnahmen einschließlich privat erfolgter Bodenordnungen, die den Sanierungszielen entsprechen, können bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung gegengerechnet werden. Gleiches gilt in Sonderfällen für ungeforderte Modernisierungsmaßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen. Zu prüfen ist, ob sie gemäß § 155 (1) BauGB in Einzelfällen zu einer Reduzierung von Ausgleichsbeträgen führen können.

## 6.2 Bewertungsverfahren

Es gibt keine Vorschriften darüber, mit welchem Bewertungsverfahren die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke in einem Sanierungsgebiet ermittelt werden sollen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sowohl Anfangs- als auch Endwerte aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke außerhalb von Sanierungsgebieten abgeleitet werden können.

In der Praxis gibt es in den meisten Kommunen viel zu wenig geeignete Vergleichspreise. Wenn keine geeigneten, oder zu wenige Vergleichspreise für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte zur Verfügung stehen, kann (wie bereits beschrieben) ein geeignetes Bewertungsverfahren wie das „Modell Niedersachsen“ oder die „Multifaktorenanalyse“ angewendet werden.

## 6.3 Erläuterung des Modells Niedersachsen

Beim Modell Niedersachsen wird ein Klassifikationssystem angewendet. Dieses Klassifikationssystem haben die Professoren Kanngieser und Bodenstein auf der Grundlage einer Stichprobe von erhobenen Ausgleichsbeträgen entwickelt, die ursprünglich nur aus Niedersachsen zur Verfügung stand. Später sind auch Ausgangsdaten über die Erhebung weiterer Ausgleichsbeträge aus anderen Bundesländern (Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) eingeflossen. Das Modell ist gekennzeichnet von einer (statistisch gesicherten) Abhängigkeit zwischen der prozentualen Bodenwertsteigerung und dem Anfangswertniveau.

In zahlreichen Urteilen (u. a. VG Hannover, Beschl. vom 21.3.1986 - 4 VG D 4/86; VG Minden, Beschl. vom 20.11.1987 - 1 L 58/87 und OVG Lüneburg, zwei Urteile vom 24.1.1992 - 1 L 46/90 und 1 L 47/90) haben Gerichte dieses Verfahren der summarischen Ermittlung nach einem Klassifikationssystem, das aus je einem Rahmen für Missstände und Maßnahmen besteht, bestätigt.

## 6.4 Erläuterung der Multifaktorenanalyse

Die Multifaktorenanalyse eignet sich für eine bessere, leichter nachvollziehbare Ableitung von Bodenwerten aus Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten als pauschale Einschätzungen der Wertunterschiede. Sie eignet sich auch dafür, Veränderungen eines Bodenwertes zu ermitteln, wenn sich Eigenschaften des Grundstückes und seiner Umgebung verändert haben und ermöglicht so auch die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Das Bewertungsmodell der Multifaktorenanalyse wurde vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Bautzen (Urteil vom 17.06.2004 – 1 B 854/02) und vom Verwaltungsgericht (VG) Berlin (Beschluss vom 11.11.1998 – 19 A 89/98) als geeignetes Verfahren zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung bestätigt.

Mit der Multifaktorenanalyse können Unterschiede bei einzelnen städtebaulichen, wirtschaftlichen und strukturellen Faktoren (Bewertungskriterien, Zielkriterien) abgeschätzt, gewichtet und zu einem gewogenen Mittelwert geführt werden.

Die Gewichte der Zielkriterien in der Multifaktorenanalyse sind geschätzte Größen, behaftet mit Schätzunsicherheit. Durch die Feingliederung gegenüber einer pauschalen Schätzung kann aber erwartet werden, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben. Durch die Gewichte der Zielkriterien und die gewogene Mittelung im Ergebnis können geringere Wertunterschiede als bei pauschalen Schätzungen ermittelt werden.

Die Multifaktorenanalyse muss sachverständig der jeweiligen speziellen Situation eines Sanierungsgebietes durch die Festlegung der Gewichte angepasst werden.

In der Darstellung der Multifaktorenanalyse bedeuten:

B = relationale Bewertung, abgestuft von 5 bis 15 zum Vergleichsgebiet. Dabei bedeuten  
 5 = schlechteste Bewertung)  
 10 = Gleichwertigkeit ) gegenüber dem Vergleichsgebiet  
 15 = beste Bewertung )

G<sub>z</sub> = Einzelgewichtung der Zielkriterien mit der Bedingung  $\sum G_z = 1,00$   
 innerhalb eines Teilzieles

G<sub>r</sub> = Einzelgewichtung der Teilziele mit der Bedingung  $\sum G_r = 1,00$

Da die relationale Bewertungsskala bei Gleichwertigkeit der zu vergleichenden Flächen den Wert 10 hat, ist die Endsumme =  $\sum (G_r \times \sum B \times G_z)$  durch 10 zu teilen, um den gesuchten Wertfaktor zu erhalten, mit dem der Ausgangswert zu multiplizieren ist, um den Zonenwert zu erhalten.

In dem folgenden Bewertungskatalog sind die Beurteilungskriterien in vier Komplexe und diese in Unterpunkte unterteilt. Die vier Komplexe sind

- **Bebauung** Zustand der umgebenden Bebauung und der umgebenden Freiflächen
- **Struktur** Erschließung, Zuschnitt und Grundstücksgröße
- **Nutzung** Baudichte, Gemengelage und Emissionen
- **Umfeld** Verkehrsverhältnisse, Infrastruktur / Geschäftslage / Versorgungseinrichtungen

Die Komplexe beziehen sich nicht ausschließlich auf das zu bewertende Objekt. „Bebauung“ und „Umfeld“ sind in erster Linie gebietsbezogen. Maßgebend bei der Bebauung ist nicht der Zustand der Bebauung des Grundstücks, sondern der der näheren Umgebung. Das gilt für die Gebäude und die öffentlichen und privaten Freibereiche.

In den Komplexen „Struktur“ und „Nutzung“ erfolgt jedoch vorrangig eine grundstücksbezogene Wertung. Die Struktur eines Grundstücks zeigt sich für die mögliche Bebaubarkeit in der Größe, in der Lage zur Straße (Hanglage mit Himmelsrichtung) im Grundstückszuschnitt und in der Erschließung. Vor allem bei einer Wohnbebauung spielt die Lage der Erschließung eine Rolle. Bei einer Erschließung von Norden oder Osten kann die Bebauung nach Süden oder Westen orientiert werden, während eine Erschließung von Süden zur Orientierung nach Norden oder einer Erschließung von Westen zu einer Orientierung nach Osten zwingt.

Im Komplex „Nutzung“ wird die Dichte der Bebauung und die Wertminderung durch Gemengelagen und Emissionen, d.h. Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen beurteilt.

Im Komplex „Umfeld“ werden die Verkehrsverhältnisse einschließlich dem Angebot an Parkplätzen und die Infrastruktur bzw. Versorgungseinrichtungen beurteilt. Das schließt die Versorgung von außen inkl. ÖPNV, aber auch bei Geschäftsgrundstücken die Qualität der Geschäftslage ein.

#### **Ableitung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte)**

Der Tübinger Stadtteil „Waldhäuser Ost“ ist im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes als sehr homogen zu beurteilen. Es bestehen innerhalb des Gebietes keine wesentlichen, wertrelevanten Unterschiede in der Lagequalität oder Grundstücksstruktur.

Die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) in den einzelnen Wertzonen werden daher unmittelbar aus den jeweiligen Bodenrichtwerten abgeleitet und nur hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an die einzelnen Wertzonen angepasst.

#### **Ableitung der sanierungsbeeinflussten Bodenwerte (Endwerte)**

Aus den abgeleiteten Anfangswerten werden dann für jede Wertzone in einem zweiten Bewertungsschritt die sanierungsbeeinflussten Bodenwerte (Endwerte) entsprechend dem jeweils geplanten Zustand nach der Sanierung mit Hilfe der Multifaktorenanalyse abgeleitet.

Die Differenz zwischen den Endwerten und den Anfangswerten der jeweiligen Wertzone sind die durchschnittlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Wertzonen.

Als Orientierung für die Bewertung wird für eine einheitliche Klassifizierung der folgende Bewertungskatalog herangezogen.

<b>Bewertungskatalog für die Multifaktorenanalyse zur Ableitung von Endwerten</b>					
<b>Bebauung</b>	<b>Zustand der umgebenden Bebauung im Durchschnitt</b>	- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10		
		- geringe Aufwertungen durch einzelne, tlw. untergeordnete Gebäudemodernisierungen; einzelne Freilegung zur Neubebauungen	10 - 11		
		- Aufwertungen durch umfassende Gebäudemodernisierungen, tlw. Neubebauung im Umfeld	11 - 13		
		- guter Gebäudezustand; instandgesetzte und modernisierte Gebäude; tlw. Neubebauung im Umfeld	12 - 14		
		- überwiegend neuwertige Gebäudesubstanz im Umfeld	13 - 15		
	<b>Art- und Zustand der umgebenden Freiflächen</b>	- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10		
		- geringe Aufwertungen durch einzelne, untergeordnete Freiflächengestaltungen	10 - 11		
		- Aufwertungen durch tlw. größere Freiflächengestaltungen im Umfeld	11 - 13		
		- Aufwertungen durch umfassende Freiflächengestaltungen im Umfeld	12 - 14		
		- außergewöhnlich neu gestaltete und gepflegte Freibereiche	13 - 15		
<b>Struktur</b>	<b>Erschließung</b>	- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10		
		- geringe Verbesserung der Erschließung	10 - 11		
		- Verbesserung der öffentlichen Erschließung durch neue Straßen	12 - 13		
		- Neue Erschließung an Vorder- und Rückseite (z.B. in Geschäftslagen)	13 - 15		
	<b>Grundstücksgröße / Zuschnitt</b>	- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10		
		- geringe Aufwertungen durch kleinere Bodenordnungen	10 - 11		
		- Aufwertungen durch Bodenordnungen, Verbesserung der Zuschnitte	12 - 14		
		- Umfangreiche Bodenordnungen, starke Verbesserung der Bebaubarkeit	13 - 15		
<b>Nutzung</b>	<b>Baudichte</b>	- Geringerwertiger gegenüber dem Zustand vor der Sanierung; Einschränkungen in der Belichtung durch höhere Verdichtung	7 - 10		
		- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10		
		- geringe Aufwertungen, geringe Verbesserung der Belichtung	10 - 11		
		- geringere Baudichte Aufwertungen durch Verbesserung Belichtung,	11 - 13		
		- Starke Aufwertung z.B. durch Freilegung von Blockkernen und Begrünung	13 - 15		
	<b>Gemengelage, Emissionen</b>	- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10		
		- geringe Aufwertungen durch Verringerung von Nutzungskonflikten	10 - 11		
		- deutliche Verringerung von Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten	11 - 13		
		- starke Entlastung durch Verlagerung störender Betriebe	12 - 15		
<b>Umfeld</b>	<b>Verkehrsverhältnisse</b>	- Geringerwertiger gegenüber dem Zustand vor der Sanierung; Höheres Verkehrsaufkommen durch Verkehrsneuordnung	7 - 10		
		- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10		
		- geringe Aufwertungen durch Verkehrsberuhigung	10 - 11		
		- Aufwertungen durch Verkehrsneuordnung und Beruhigung	11 - 13		
		- starke Aufwertung durch Verkehrsberuhigung und Schaffung von Stpl.	12 - 15		
			<b>Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen</b>	- Geringerwertiger gegenüber dem Zustand vor der Sanierung; z. B. durch Verlagerung von Geschäften an den Stadtrand	7 - 10
				- unverändert gegenüber dem Zustand vor der Sanierung	10
		- Verbesserung der Infrastruktur z.B. durch Ansiedlung neuer Läden	10 - 12		
		- Verbesserung der Infrastruktur durch Ausbau ÖPNV und neue Läden; deutliche Aufwertung von Geschäftslagen	13 - 15		

## 6.5 Weitere Wertanpassungen

Die vorstehende Multifaktorenanalyse (wie auch das Modell Niedersachsen oder andere Verfahren) eignen sich zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von Grundstücken, sofern Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Rahmen der Sanierung unverändert bleiben.

Diese Bewertungsverfahren erfassen Wertunterschiede, die sich durch die aufgeführten Umfeldverbesserungen in den folgenden, städtebaulichen Komplexen ergeben

- **Bebauung**     Zustand der umgebenden Bebauung und der umgebenden Freiflächen
- **Struktur**     Erschließung, Zuschnitt und Grundstücksgröße
- **Nutzung**     Baudichte, Gemengelage und Emissionen
- **Umfeld**        Verkehrsverhältnisse, Infrastruktur / Geschäftslage / Versorgungseinrichtungen

Sofern sich die Art der baulichen Nutzung durch Sanierungsmaßnahmen vollständig ändert, z.B. von Gewerbebauflächen zu Wohnbauflächen, oder, wie in dem geplanten Sanierungsgebiet „Waldhäuser Ost“ von Straßenflächen oder Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen, müssen zunächst diese grundlegenden Wertunterschiede durch Bodenwerte vergleichbarer Nutzungen abgeleitet werden.

### **GFZ – Umrechnungskoeffizienten**

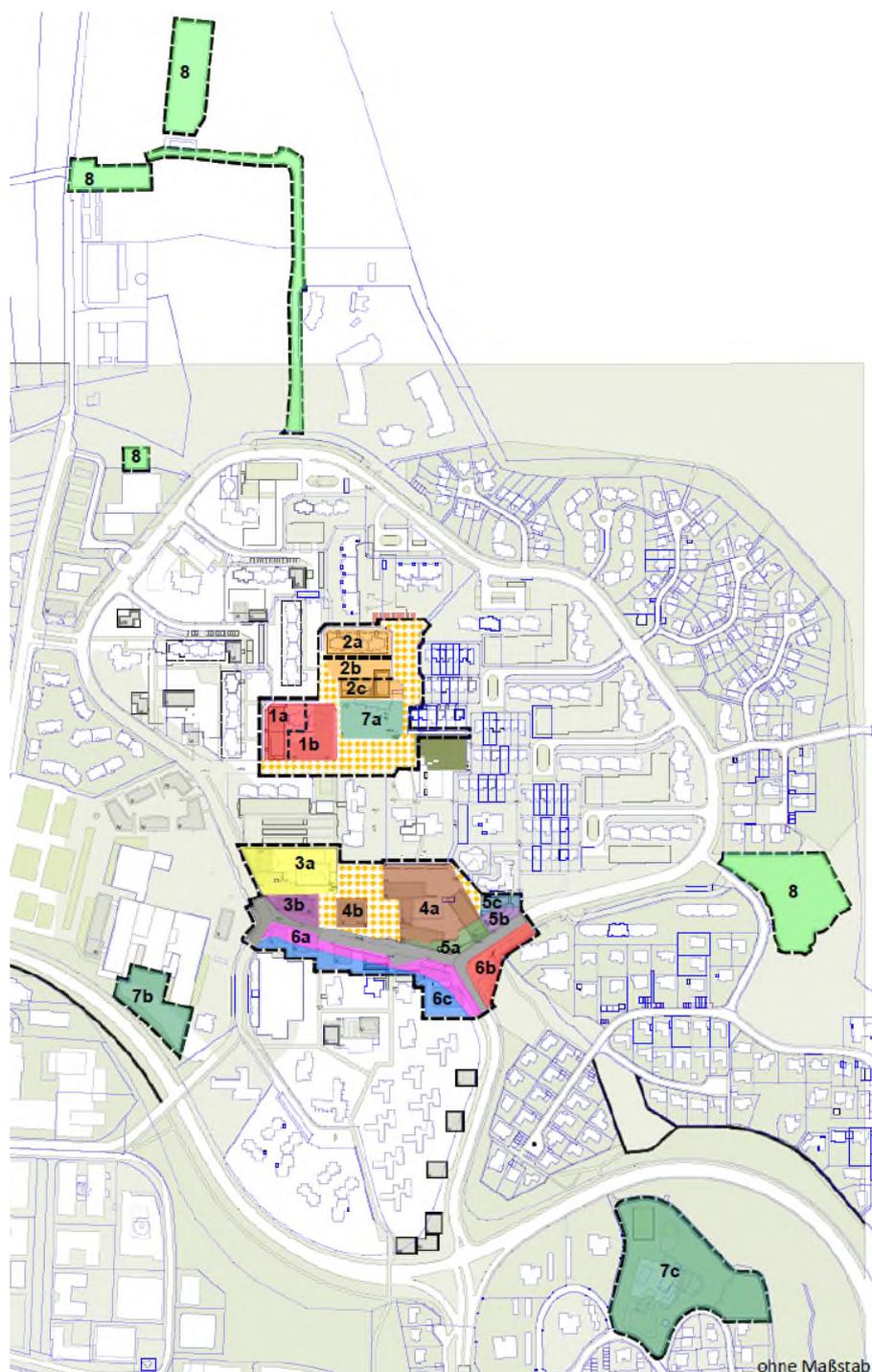
Gleiches gilt für das Maß der baulichen Nutzung, welches sich marktorientiert in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) ausdrückt. Sofern sich das Maß der baulichen Nutzung durch Sanierungsmaßnahmen ändert, z.B. von einer zulässigen oder realisierten **wGFZ 1,0** in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität zu einer zulässigen **wGFZ 2,0** in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität, müssen zunächst diese grundlegenden Wertunterschiede durch entsprechende **wGFZ - Umrechnungskoeffizienten** abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss Tübingen hat derzeit (noch) keine wGFZ - Umrechnungskoeffizienten durch Kaufpreisauswertungen unbebauter Grundstücke abgeleitet. Für die folgende Bewertung wird daher auf die wGFZ - Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Stuttgart abgestellt. Da der regionale Immobilienmarkt in Stuttgart bezüglich des Wertniveaus der Höhe nach mit dem regionalen Immobilienmarkt in Tübingen vergleichbar ist, wird es als marktkonform beurteilt, die vom Stuttgarter Gutachterausschuss abgeleiteten wGFZ - Umrechnungskoeffizienten auf Tübingen zu übertragen.

## 6.6 Bildung der Wertzonen

Für die folgende Bewertung wird das geplante Sanierungsgebiet „Waldhäuser Ost“ in Tübingen in 8 Wertzonen aufgeteilt (Plan 5 in der Anlage). Bei Grundstücken deren Grundstücksgrenzen im Rahmen der Sanierung durch Bodenordnungen verändert werden sollen, sind die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte bezogen auf die Grundstücksfläche nach der Sanierung zu ermitteln.

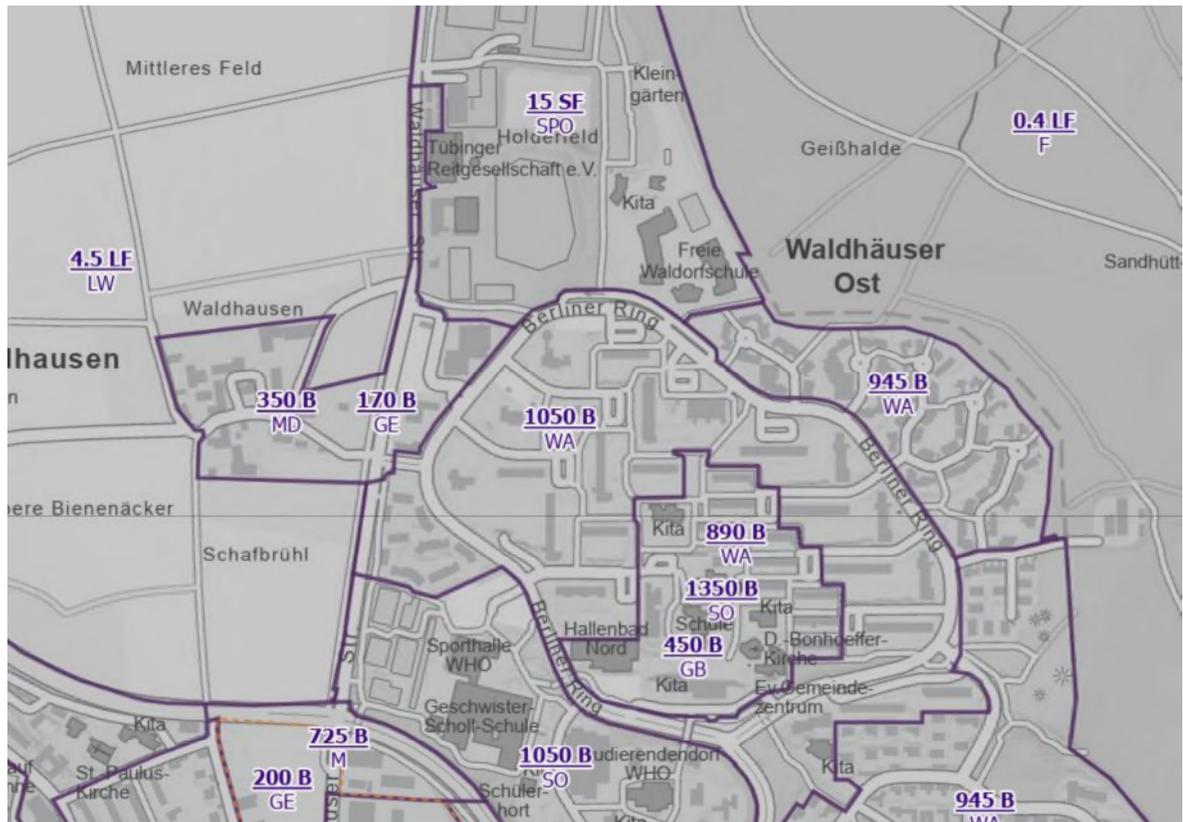
### Plan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Wertzonen (vgl. Anlage 5)



## 6.7 Bodenrichtwerte der Stadt Tübingen zum 01.01.2023

In dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes „Waldhäuser Ost“ in Tübingen sind die vom Gutachterausschuss Tübingen zum 01.01.2023 beschlossenen Bodenrichtwerte abgebildet.

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Tübingen zum 01.01.2023



<b>Richtwertzone 74500971</b>	Sportflächen / Freizeitflächen	Bodenrichtwert € 15/m <sup>2</sup>
<b>Richtwertzone 74500431</b>	Wohnbaufläche / Mehrfamilienhäuser Baureif, erschlossen	Bodenrichtwert € 1.050/m <sup>2</sup>
<b>Richtwertzone 74501401</b>	Wohnbaufläche / Einfamilienhäuser Baureif, erschlossen	Bodenrichtwert € 890/m <sup>2</sup>
	Sondergebiet / Einkaufszentrum Baureif, erschlossen	Bodenrichtwert € 1.350/m <sup>2</sup>
	Bauflächen für den Gemeinbedarf	Bodenrichtwert € 450/m <sup>2</sup>
<b>Richtwertzone 74501411</b>	Sondergebiet / Bildungseinrichtungen Baureif erschlossen	Bodenrichtwert € 1.050/m <sup>2</sup>

### Konjunkturentwicklung

Zwischen dem Stichtag der o.g. Bodenrichtwerte (01.01.2023) und dem Stichtag dieser Bewertung (01.10.2024) ist, - bedingt durch die aktuelle Zinsentwicklung für Immobilienfinanzierungen, keine wesentliche, konjunkturelle Bodenwertentwicklung erkennbar. Zur Konjunkturanpassung erfolgen dementsprechend keine Wertanpassungen.

## 6.8 Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet

### Wertzonen 1a, 1b, 2a und 2b

Die Wertzonen 1a, 1b, 2a und 2b 13 im Zentrum des Sanierungsgebietes befinden sich nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Tübingen in der Bodenrichtwertzone 74500431, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.050/m<sup>2</sup>** für baureife, erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke ausgewiesen wird. Der Bodenrichtwert wird ohne Bezug zu einer wGFZ angegeben. Entsprechend der Bestandsnutzung in der Richtwertzone wird dem Bodenrichtwert eine **wGFZ 1,2** zugeordnet.

Entsprechend der Bestandsnutzung und der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Wertzonen 1a, 1b, 2a und 2b (Wohnnutzung) wird als Ausgangswert zur Ableitung der Anfangswerte auf den o. g. Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.050/m<sup>2</sup>** abgestellt.

### Wertzone 3a, 3b, 4a und 4b

Die Wertzonen 3a, 3b, 4a und 4b im Zentrum des Sanierungsgebietes befinden sich nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Tübingen in der Bodenrichtwertzone 74501401, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.350/m<sup>2</sup>** für baureife, erschließungsbeitragsfreie Sondergebietsflächen (SO) ausgewiesen wird.

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Wertzonen 3a, 3b, 4a und 4b wird als Ausgangswert zur Ableitung des Anfangswerte auf den o. g. Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.350/m<sup>2</sup>** abgestellt.

### Wertzone 2c und 5c

Die Wertzonen 2c und 5c befinden sich nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Tübingen in der Bodenrichtwertzone 74501401, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von **€ 450/m<sup>2</sup>** für baureife, erschließungsbeitragsfreie Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen wird.

Entsprechend der Bestandsnutzung und der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Wertzonen 2c (Kita WHO) und 5c (evangelisches Gemeindehaus) wird als Ausgangswert zur Ableitung der Anfangswerte auf den o. g. Bodenrichtwert in Höhe von **€ 450/m<sup>2</sup>** abgestellt.

### Wertzone 6c

Die Wertzone 6c südlich des Berliner Rings befinden sich nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Tübingen in der Bodenrichtwertzone 74501411, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.050/m<sup>2</sup>** für baureife, erschließungsbeitragsfreie Sonderbauflächen / Bildungseinrichtungen ausgewiesen wird. Das entspricht dem Bodenrichtwert in der **Richtwertzone 74500431 für Wohnbaufläche / Mehrfamilienhäuser**

Entsprechend der Bestandsnutzung und der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Wertzone 6c (Wohnnutzung) wird als Ausgangswert zur Ableitung der Anfangswerte auf den o. g. Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.050/m<sup>2</sup>** abgestellt.

**Wertzonen 7a, 7b und 7c**

Die Wertzonen 7a, 7b und 7c umfassen planungsrechtlich ausgewiesene Gemeinbedarfsflächen (7a Kinderhaus WHO, 7b Teilfläche der Geschwister Scholl Schule, 7c Grundschule Winkelwiese).

Entsprechend der Bestandsnutzung und der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Wertzonen 7a, 7b und 7c mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird als Ausgangswert zur Ableitung der Anfangswerte auf den o. g. Bodenrichtwert von Gemeinbedarfsflächen in Höhe von **€ 450/m<sup>2</sup>** abgestellt.

**Wertzone 8**

Die Teilflächen der Wertzone 8 umfassen öffentliche Wege, Sportflächen und öffentliche Spielplatzflächen (keine Baulandflächen). Für Sportflächen, Wegeflächen, Straßenflächen oder Spielplatzflächen werden keine Anfangs- und Endwerte ermittelt, da solche Flächen durch Sanierungsmaßnahmen keine Wertsteigerung erfahren

## 7 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in den Wertzonen

Auf den folgenden Seite werden zunächst die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) jedes Grundstücks aus den Bodenrichtwerten abgeleitet und anschließende die sanierungsbeeinflussten Bodenwerte als Endwerte.

**Ableitung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte)**

Der Tübinger Stadtteil „Waldhäuser Ost“ ist im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes als sehr homogen zu beurteilen. Es bestehen innerhalb des Gebietes keine wesentlichen, wertrelevanten Unterschiede in der Lagequalität oder Grundstücksstruktur. Die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) der einzelnen Grundstücke werden daher unmittelbar aus den jeweiligen Bodenrichtwerten abgeleitet und ggf. nur hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an die einzelnen Wertzonen angepasst.

**Ableitung der sanierungsbeeinflussten Bodenwerte (Endwerte)**

Aus den abgeleiteten Anfangswerten werden dann für jedes Grundstück in einem zweiten Bewertungsschritt die sanierungsbeeinflussten Bodenwerte (Endwerte) entsprechend dem jeweils geplanten Zustand nach der Sanierung mit Hilfe der Multifaktorenanalyse abgeleitet.

Die Differenz zwischen den Endwerten und den Anfangswerten der jeweiligen Wertzone sind die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Wertzonen.

Für öffentliche Straßen, Wege und Plätze sowie für ausgewiesene Grünflächen (keine Baulandflächen), Sportflächen, Spielplatzflächen oder sonstige Gemeinbedarfsflächen werden keine Anfangs- und Endwerte ermittelt, da solche Flächen durch Sanierungsmaßnahmen keine Wertsteigerung erfahren.

**Wertzone 1a und 1b****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Das Grundstück der Wertzone 1a und 1b befinden sich im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes auf der Nordseite des Weißdornwegs und ist mit einem in drei Baukörper gegliederten Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Vollgeschossen und Flachdach bebaut. Für das Grundstück besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“ von 1968 mit den folgenden Festsetzungen:

**Reines Wohngebiet WR, Zahl der Vollgeschosse IV, GRZ 0,3, GFZ 1,0.**

Nach einer Bestandsberechnung der Stadtverwaltung Tübingen beträgt die realisierte **wGFZ 1,25**.

Der Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert wird aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert mit Hilfe der wGFZ - Umrechnungskoeffizienten wie folgt angepasst.

**Wertzone 1a und 1b****Ableitung des Anfangswertes**

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023	WR € 1.050/m <sup>2</sup> ebf
Zugeordnete Nutzung	Reines Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser
Zugeordnete wGFZ	1,2
Konjunkturanpassung	0%
Lageanpassung	0%
wGFZ - Anpassung	€ 1.050/m <sup>2</sup> / 1,07 <sup>(wGFZ 1,20)</sup> x 1,09 <sup>(wGFZ 1,25)</sup> = € 1.070/m <sup>2</sup>

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert: € 1.070/m<sup>2</sup>**

### Wertzone 1a Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024



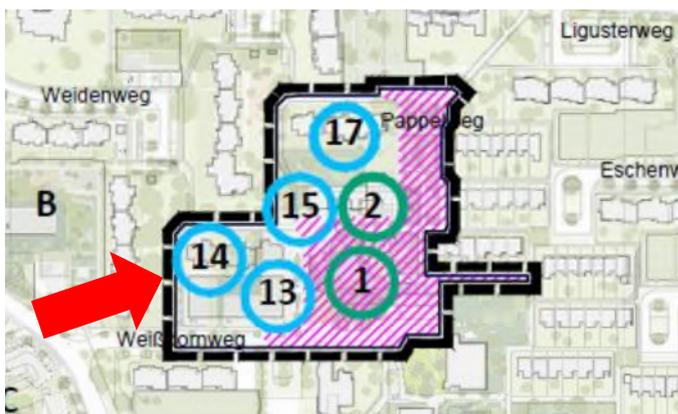
#### Geplante, zulässige Nutzung nach Neuordnung

WA	Allgemeines Wohngebiet
wGFZ 2,3	Geschossflächenzahl 2,3 (Neubebauung Wohnen)
Z = VI	zulässige Zahl der Vollgeschosse 6

### Wertzone 1a Ableitung des vorläufigen Endwertes

Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert:	€ 1.070/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 1,25
GFZ - Anpassung wegen geplanter Neubebauung Wohnen :		
Anfangswert € 1.070/m <sup>2</sup> / 1,09 (wGFZ 1,25) x 1,56 (wGFZ 2,3)	€ 1.530/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 2,3
<b>Vorläufiger Endwert Wertzone 1a bei wGFZ 2,3</b>	<b>€ 1.530/m<sup>2</sup></b>	

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier



- **Baumaßnahmen**
- 13 Neubau Wohn-Pflege-Haus mit Stadtteiltreff, Stadtteilbüro [50213]
- 14 Abbruch, Neubau Wohnen
- 15 Kita WHO (Neubau mit Freiflächen) [50212]
- 16 Bildungshaus Winkelwiese, Neubau Kita (SIQ) [50612]
- 17 Private Modernisierung, ggf. barrierefreie Anpassung + Aufstockung [51223]
- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier

- Abbruch Kita WHO und Neubau eines Wohngebäudes mit integrierter Kita
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohngebäude auf dem Baufeld 1a
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohn- und Pflegehaus mit Stadtteiltreff und Stadtteilbüro auf Baufeld 1b
- Aufstockung und Modernisierung des bestehenden Wohngebäudes in der Wertzone 2a
- Im näheren Umfeld Freiflächengestaltungen (Platz der Generationen)



### Wertzone 1b Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024



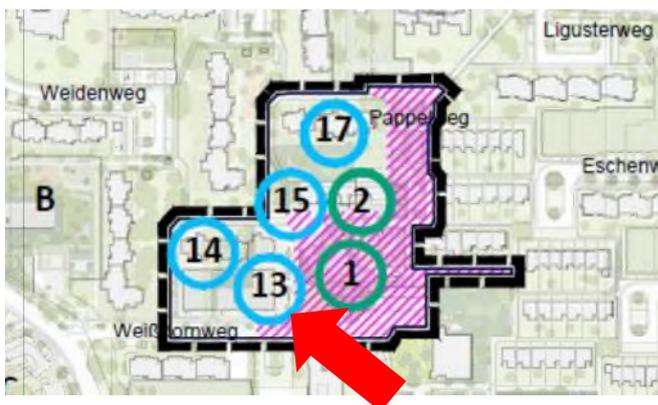
#### Geplante, zulässige Nutzung nach Neuordnung

WA / ggf. SO	Wohn- und Pflegehaus
wGFZ 2,3	Geschossflächenzahl 2,2 (Wohn- und Pflegehaus)
Z = V bis VI	zulässige Zahl der Vollgeschosse 5 - 6

### Wertzone 1b Ableitung des vorläufigen Endwertes Wertzone

Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert:	€ 1.070/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 1,25
GFZ - Anpassung wegen geplanter Neubebauung:		
Anfangswert € 1.070/m <sup>2</sup> / 1,09 (wGFZ 1,25) x 1,51 (wGFZ 2,2)	€ 1.480/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 2,2
25% Wertabschlag wegen Nutzungseinschränkung „Wohn- und Pflegehaus“	€ 1.110/m <sup>2</sup>	
<b>Vorläufiger Endwert Wertzone 1b bei wGFZ 2,2</b>	<b>€ 1.110/m<sup>2</sup></b>	

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier

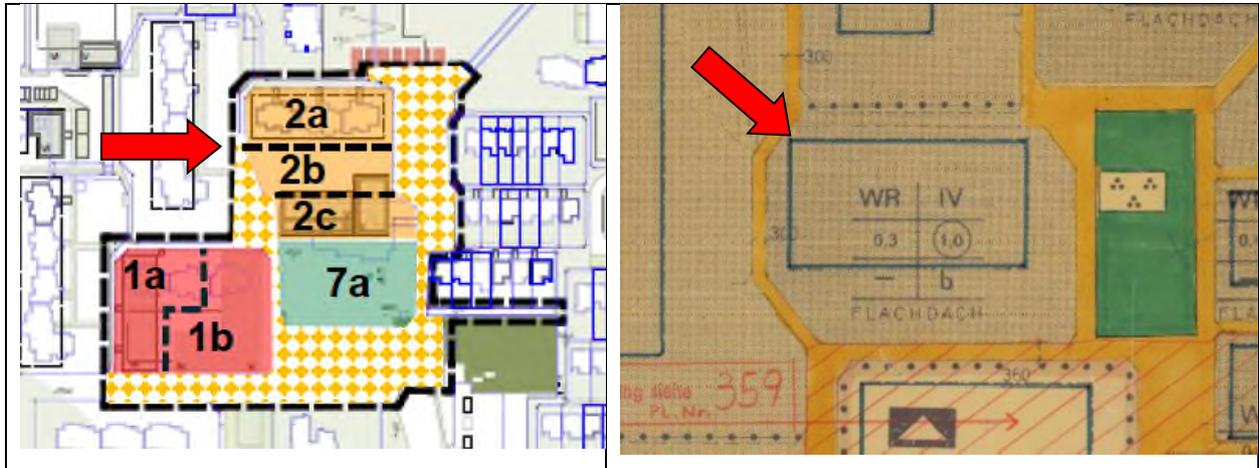


- **Baumaßnahmen**
- 13 Neubau Wohn-Pflege-Haus mit Stadteitreff, Stadteitbüro [50213]
- 14 Abbruch, Neubau Wohnen
- 15 Kita WHO (Neubau mit Freiflächen) [50212]
- 16 Bildungshaus Winkelwiese, Neubau Kita (SIQ) [50612]
- 17 Private Modernisierung, ggf. barrierefreie Anpassung + Aufstockung [51223]
- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier

- Abbruch Kita WHO und Neubau eines Wohngebäudes mit integrierter Kita
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohngebäude auf dem Baufeld 1a
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohn- und Pflegehaus mit Stadteitreff und Stadteitbüro auf Baufeld 1b
- Aufstockung und Modernisierung des bestehenden Wohngebäudes in der Wertzone 2a
- Im näheren Umfeld Freiflächengestaltungen (Platz der Generationen)



**Wertzone 2a und 2b****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Das Grundstück der Wertzone 2a und 2b befinden sich im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes westlich des Pappelweges und ist mit einem in drei Baukörper gegliederten Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Vollgeschossen und Flachdach bebaut. Für das Grundstück besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“ von 1968 mit den folgenden Festsetzungen:

**Reines Wohngebiet (WR), Zahl der Vollgeschosse IV, GRZ 0,3, GFZ 1,0.**

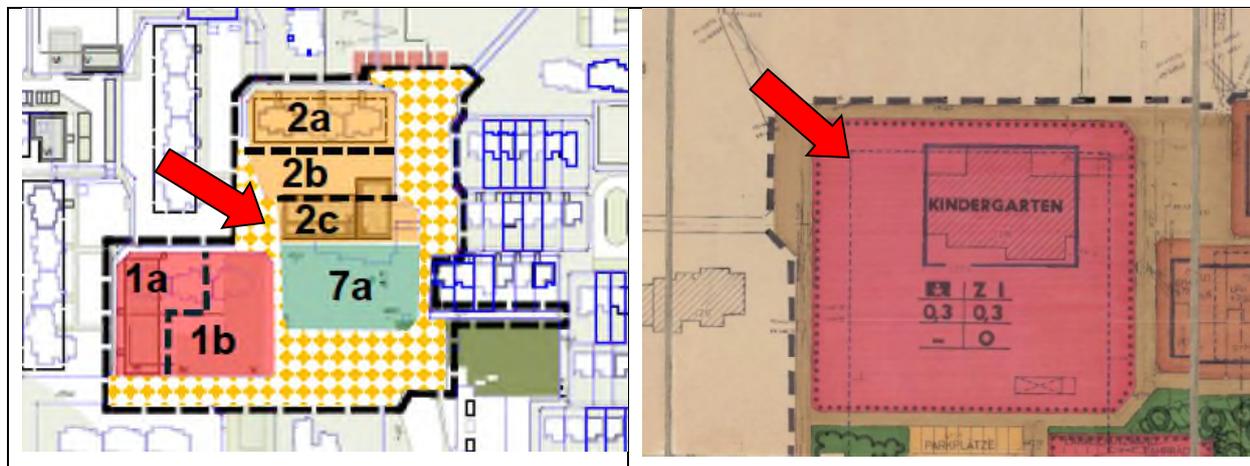
Nach einer Bestandsberechnung der Stadtverwaltung Tübingen beträgt die realisierte **wGFZ 1,25**.

Der Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert wird aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert mit Hilfe der wGFZ - Umrechnungskoeffizienten wie folgt angepasst.

**Wertzone 2a und 2b****Ableitung des Anfangswertes**

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023	WR € 1.050/m <sup>2</sup> ebf
Zugeordnete Nutzung	Reines Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser
Zugeordnete wGFZ	1,20
Konjunkturanpassung	0%
Lageanpassung	0%
wGFZ - Anpassung	€ 1.050/m <sup>2</sup> / 1,07 <sup>(wGFZ 1,20)</sup> x 1,09 <sup>(wGFZ 1,25)</sup> = € 1.070/m <sup>2</sup>

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert: € 1.070/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 2c****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

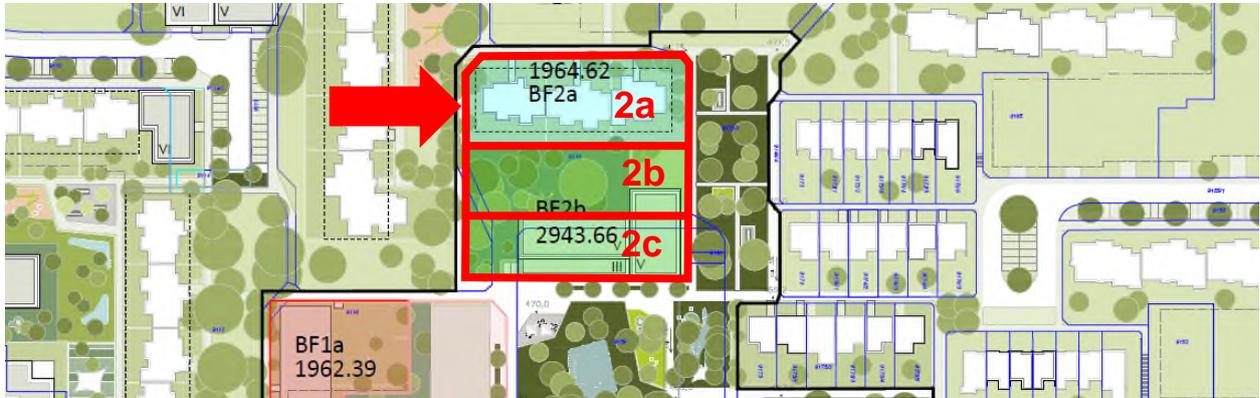
Das Grundstück der Wertzone 2c befinden sich im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes westlich des Pappelweges und ist mit der Kita WHO bebaut. Für das Grundstück besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Waldhäuser Ost – Zentrum“ von 1979 mit den folgenden Festsetzungen:

**Gemeinbedarf Kindergarten; Zahl der Vollgeschosse I, GRZ 0,3, GFZ 0,3.**

In Anlehnung an die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Tübingen (vgl. Seite 26) wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) mit der Qualität „Gemeinbedarfsfläche“ mit **€ 450/m<sup>2</sup>** angehalten.

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (GB): € 450/m<sup>2</sup>**

### Wertzone 2a Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024



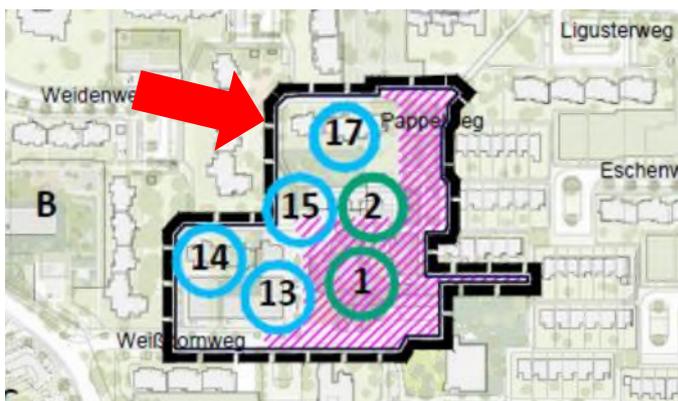
#### Geplante, zulässige Nutzung nach Neuordnung

WA	Allgemeines Wohngebiet
wGFZ 2,1	Geschossflächenzahl 2,1 (Verkleinerung Grundstücksfläche)
Z = V	zulässige Zahl der Vollgeschosse 5

#### Wertzone 2a Ableitung des vorläufigen Endwertes

Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert:	€ 1.070/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 1,25
GFZ - Anpassung wegen Grundstücksreduzierung :		
Anfangswert € 1.070/m <sup>2</sup> / 1,09 (wGFZ 1,25) x 1,46 (wGFZ 2,1)	€ 1.430/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 2,1
<b>Vorläufiger Endwert Wertzone 2a bei wGFZ 2,1</b>	<b>€ 1.430/m<sup>2</sup></b>	

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier



- **Baumaßnahmen**
- 13 Neubau Wohn-Pflege-Haus mit Stadttreff, Stadtbüro [50213]
- 14 Abbruch, Neubau Wohnen
- 15 Kita WHO (Neubau mit Freiflächen) [50212]
- 16 Bildungshaus Winkelwiese, Neubau Kita (SIQ) [50612]
- 17 Private Modernisierung, ggf. barrierefreie Anpassung + Aufstockung [51223]
- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier

- Modernisierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes auf dem Baufeld 2a
- Abbruch Kita und Neubau Wohngebäude mit integrierter Kita auf südlich angrenzendem Grundstück
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohngebäude auf dem Baufeld 1a
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohn- und Pflegehaus auf Baufeld 1b
- Höhere Baudichte im Umfeld durch Neubau Wohngebäude mit integrierter Kita, drei- bis fünfgeschossig
- Im näheren Umfeld Freiflächengestaltungen (Platz der Generationen)

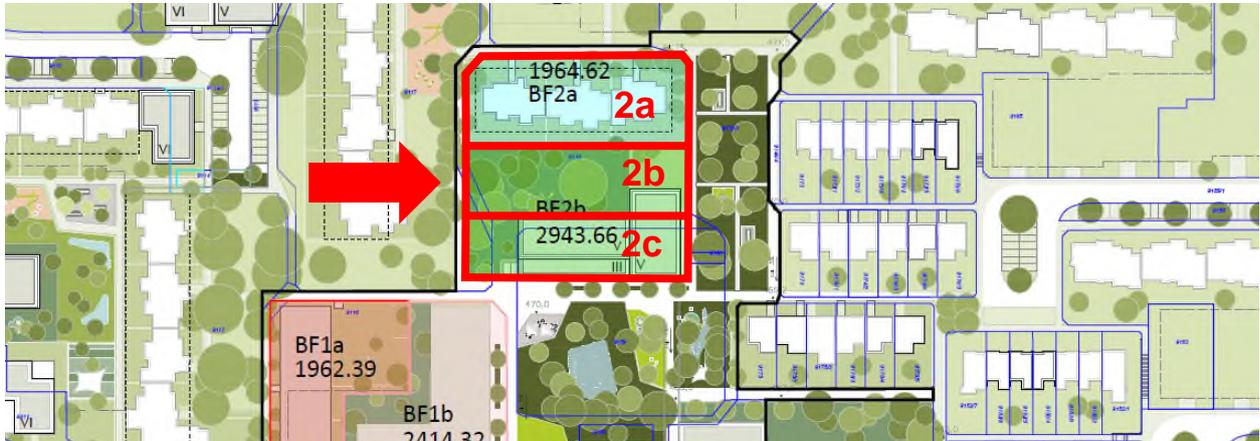
**Wertzone 2a      Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Anfangswert bei wGFZ 1,25      1.070 €/m<sup>2</sup>****Vorläufiger Endwert bei wGFZ 2,1      1.430 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	11,00	0,70	7,70				
				Bebauung	11,0	0,30	3,30
Zustand der umgebenden Freiflächer	11,00	0,30	3,30				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	8,00	0,50	4,00				
				Nutzung	9,0	0,20	1,80
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,10
Berechnung des Faktors	10,10	/	10	= Faktor	1,010		
<b>Endwert = vorl. Endwert</b>			<b>1.430 € / m<sup>2</sup> x Faktor</b>	<b>1,010</b>	<b>=</b>		<b>1.444 € / m<sup>2</sup></b>

**Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung Wertzone 2a****374 € / m<sup>2</sup>**

**Wertzone 2b**

**Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024**



**Geplante, zulässige Nutzung nach Neuordnung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Abbruch Kita WHO, Neubebauung Wohnen mit integrierter Kita;  
Schaffung der Freiflächen für die Kita

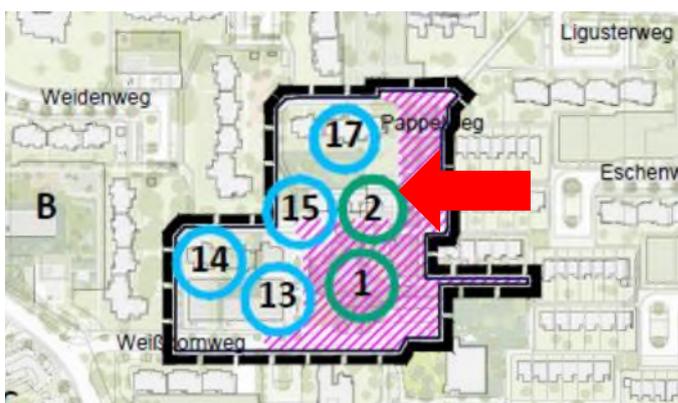
**Wertzone 2b**

**Ableitung des vorläufigen Endwertes**

Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert: € 1.070/m<sup>2</sup> bei wGFZ 1,25  
 GFZ - Anpassung wegen geplanter Neubebauung :  
 Anfangswert € 1.070/m<sup>2</sup> / 1,09 (wGFZ 1,25) x 1,14 (wGFZ 1,4) € 1.120/m<sup>2</sup> bei wGFZ 1,40

**Vorläufiger Endwert Wertzone 2b bei wGFZ 1,4 € 1.120/m<sup>2</sup>**

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**



- **Baumaßnahmen**
- 13 Neubau Wohn-Pflege-Haus mit Stadtteiltreff, Stadtteilbüro [50213]
- 14 Abbruch, Neubau Wohnen
- 15 Kita WHO (Neubau mit Freiflächen) [50212]
- 16 Bildungshaus Winkelwiese, Neubau Kita (SIQ) [50612]
- 17 Private Modernisierung, ggf. barrierefreie Anpassung + Aufstockung [51223]
- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**

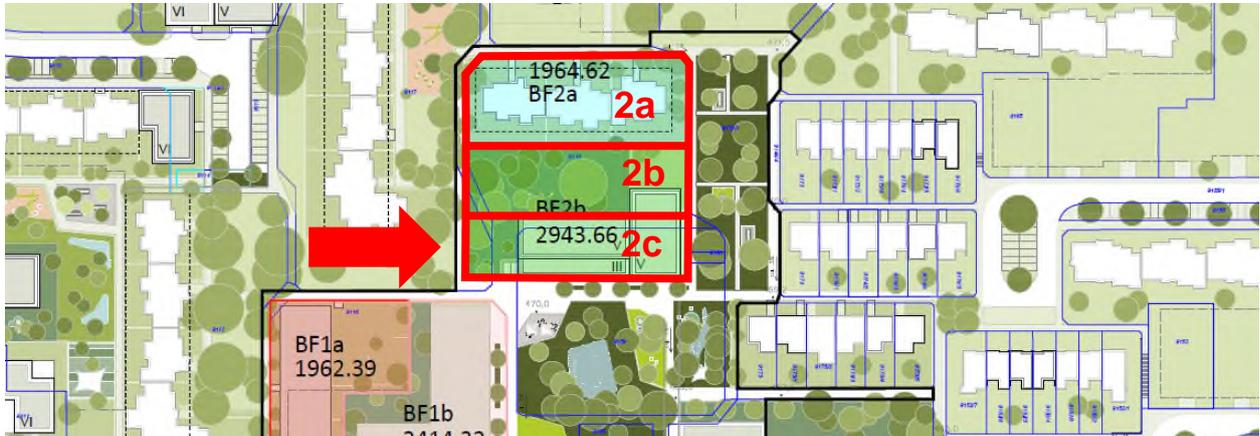
- Modernisierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes auf dem Baufeld 2a
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohngebäude auf dem Baufeld 1a
- Abbruch Bestandsgebäude zur Neubebauung mit einem Wohn- und Pflegehaus auf Baufeld 1b
- Höhere Baudichte im Umfeld durch Neubau Wohngebäude mit integrierter Kita, drei- bis fünfgeschossig
- Im näheren Umfeld Freiflächengestaltungen (Platz der Generationen)

**Wertzone 2b      Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Anfangswert bei wGFZ 1,25      1.070 €/m<sup>2</sup>****Vorläufiger Endwert bei wGFZ 1,4      1.120 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	11,00	0,70	7,70				
				Bebauung	11,0	0,30	3,30
Zustand der umgebenden Freiflächer	11,00	0,30	3,30				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	8,00	0,50	4,00				
				Nutzung	9,0	0,20	1,80
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,10
Berechnung des Faktors	10,10	/	10	= Faktor	1,010		
<b>Endwert = vorl. Endwert</b>			<b>1.120 € / m<sup>2</sup> x Faktor</b>	<b>1,010</b>	<b>=</b>		<b>1.131 € / m<sup>2</sup></b>

**Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung Wertzone 2b****61 € / m<sup>2</sup>**

### Wertzone 2c Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024

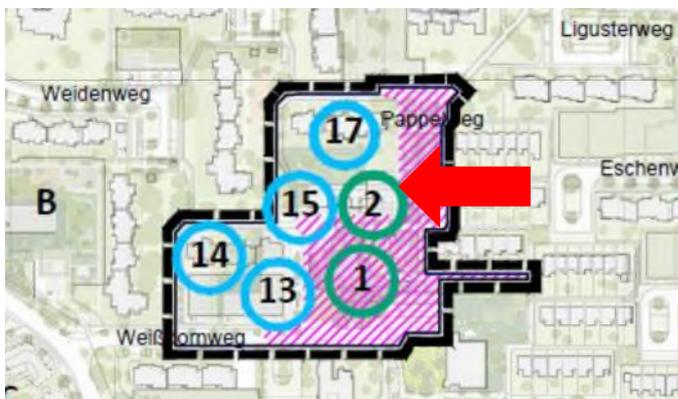


#### Geplante, zulässige Nutzung nach Neuordnung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Abbruch Kita WHO, Neubebauung Wohnen mit integrierter Kita;  
Schaffung der Freiflächen für die Kita

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier



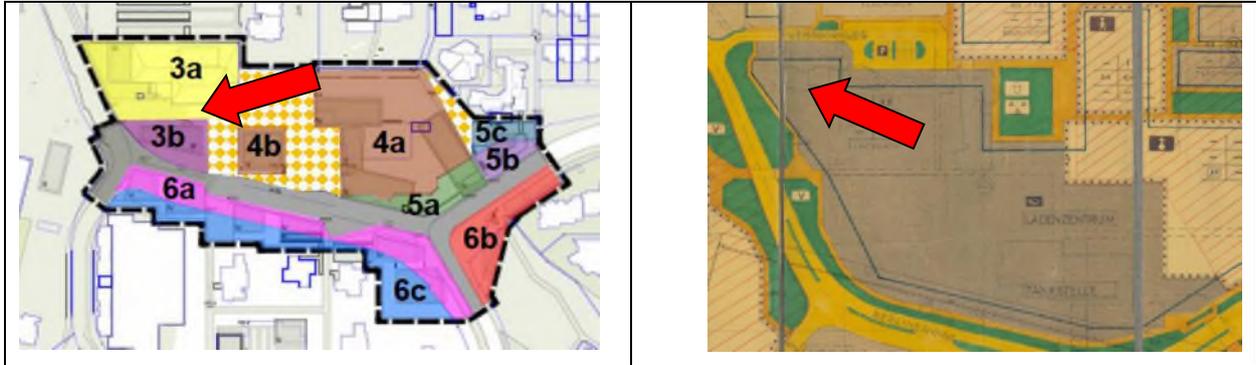
- **Baumaßnahmen**
- 13 Neubau Wohn-Pflege-Haus mit Stadttreff, Stadtteilbüro [50213]
- 14 Abbruch, Neubau Wohnen
- 15 Kita WHO (Neubau mit Freiflächen) [50212]
- 16 Bildungshaus Winkelwiese, Neubau Kita (SIQ) [50612]
- 17 Private Modernisierung, ggf. barrierefreie Anpassung + Aufstockung [51223]
- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]

### Wertzone 2c Ableitung des Endwertes

Die Wertzone 2c als ehemalige Gemeinbedarfsfläche wird in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität mit der Wertzone 2b verschmolzen. Der sanierungsbeeinflusste Bodenwert (Endwert) der Wertzone 2c entspricht damit dem Endwert in der Wertzone 2b = € 1.131/m<sup>2</sup> bei einer wGFZ 1,4 (vgl. Seite 39)

#### Sanierungsbedingte Wertsteigerung Wertzone 2c

Wertzone 2c	sanierungsbeeinflusster Bodenwert (Endwert)	1.131 €/m <sup>2</sup>
Wertzone 2c	abzgl. sanierungsunbeeinflusster Bodenwert (Anfangswert)	-450 €/m <sup>2</sup>
<b>Wertzone 2c</b>	<b>sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung</b>	<b>681 €/m<sup>2</sup></b>

**Wertzone 3a und 3b****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Das Grundstück der Wertzone 3a und 3b befinden sich im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes westlich des Einkaufszentrums und nördlich des Berliner Rings und ist im nördlichen Bereich (Wertzone 3a) mit dem Hallenbad Nord bebaut und im südlichen Bereich (Wertzone 3b) mit Zufahrts- und Parkplatzflächen für das Hallenbad.

Für das Grundstück besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“ von 1968 mit den folgenden Festsetzungen:

**Sondergebiet (SO) Zahl der Vollgeschosse XX, GFZ 1,6.**

Entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Nutzung in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität ist das Grundstück in der Anfangsqualität als Sondergebietsfläche (SO) zu beurteilen.

In Anlehnung an die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Tübingen (vgl. Seite 26) wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) mit der Qualität „Sondergebiet“ mit **€ 1.350/m<sup>2</sup>** bei einer zulässigen GFZ 1,6 angehalten.

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (SO): € 1.350/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 3a****Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024****Geplante, zulässige Nutzung nach Neuordnung**

Die planungsrechtliche Ausweisung als Sondergebietsfläche (SO) bleibt unverändert. Das bestehende Hallenbad Nord soll auch nach der Neuordnung bestehen bleiben. Die Wertzone 3a ist entsprechend der unveränderten planungsrechtlichen Ausweisung als Sondergebietsfläche zu beurteilen.

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier****Ordnungsmaßnahmen**

- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
- 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**

Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße, Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen  
Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teilentsiegelungen auf privaten Flächen.

**Neuordnung Stadtteilmitte**

Abbruch Einkaufszentrum und Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums; Integration öffentlichkeitswirksamer, Nutzungen sowie Wohnnutzung

**Wertzone 3a          Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Anfangswert als Sondergebietsfläche (SO)****1.350 €/m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	11,00	0,70	7,70				
				Bebauung	11,3	0,30	3,39
Zustand der umgebenden Freiflächer	12,00	0,30	3,60				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	8,00	0,50	4,00				
				Nutzung	9,0	0,20	1,80
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,60	6,00				
				Umfeld	10,0	0,30	3,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,19
Berechnung des Faktors	10,19	/	10	= Faktor	1,019		
<b>Endwert = Anfangswert</b>	<b>1.350 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Faktor</b>	<b>1,019</b>	<b>=</b>		<b>1.376 € / m<sup>2</sup></b>

**Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung Wertzone 3a****26 € / m<sup>2</sup>**

**Wertzone 3b Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024****Geplante Nutzung nach Neuordnung**

Neubebauung mit einem dreigeschossigen Gebäude mit Mischnutzung und hohem Wohnanteil Z = III

Geplante, oberirdische Geschossfläche 1.700 m<sup>2</sup> BGF.

Geplante, wertrelevante Geschossflächenzahl wGFZ 2,1

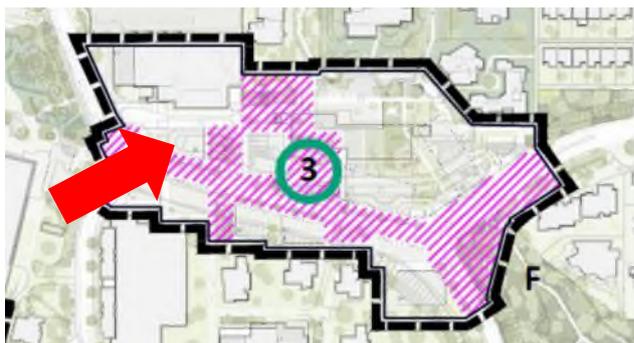
**Wertzone 3b Ableitung des vorläufigen Endwertes**

Bodenrichtwert (Ausgangswert) SO : € 1.350/m<sup>2</sup> bei wGFZ 1,6

GFZ - Anpassung durch Neubebauung:

Ausgangswert € 1.350/m<sup>2</sup> / 1,22 (wGFZ 1,6) x 1,46 (wGFZ 2,1) € 1.615/m<sup>2</sup> bei wGFZ 2,1

**Vorläufiger Endwert Wertzone 3b bei wGFZ 2,1 € 1.615/m<sup>2</sup>**

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier****Ordnungsmaßnahmen**

- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
- 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**

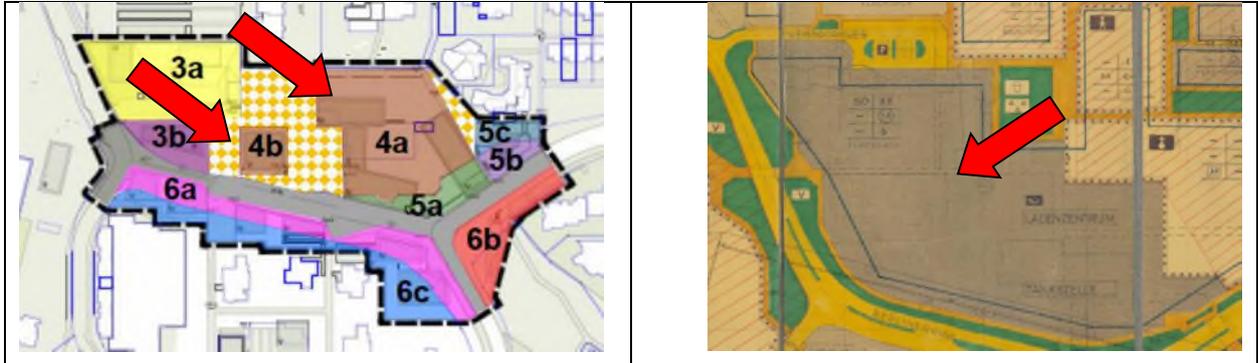
Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße, Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen

Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teilentsiegelungen auf privaten Flächen.

Neuordnung Stadtteilmitte

Abbruch Einkaufszentrum und Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums; Integration öffentlichkeitswirksamer, Nutzungen sowie Wohnnutzung



**Wertzone 4a und 4b****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Das Grundstück der Wertzone 4a und 4b befindet sich im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes nördlich des Berliner Rings und ist mit einem zweigeschossigen Einkaufszentrum aus den frühen 1970er Jahren bebaut. Für das Grundstück besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“ von 1968 mit den folgenden Festsetzungen:

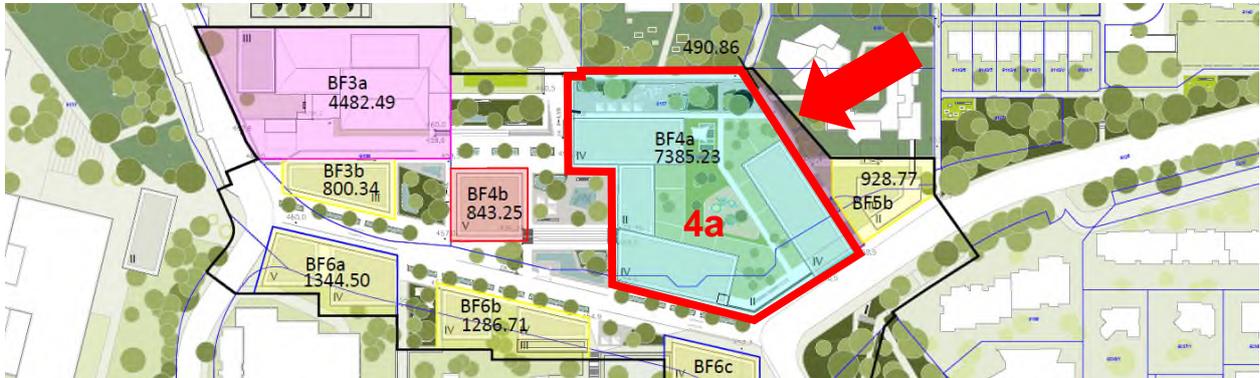
**Sondergebiet (SO) Zahl der Vollgeschosse XX, GFZ 1,6.**

Entsprechend der Bestandsbebauung in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität mit dem Einkaufszentrum Waldhäuser Ost mit den zugehörigen Zufahrts- und Parkplatzflächen ist das Grundstück als Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum zu beurteilen.

In Anlehnung an die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Tübingen (vgl. Seite 26) wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) mit der Qualität „Sondergebiet / Einkaufszentrum mit € 1.350/m<sup>2</sup> bei einer zulässigen GFZ 1,6 angehalten.

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (SO): € 1.350/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 4a Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024**



**Geplante Nutzung nach Neuordnung**

Abbruch des bestehenden Einkaufszentrums und Neuordnung des Grundstücks

Neubebauung mit überwiegend viergeschossigen, gemischt genutzten Geschäfts- und Wohngebäuden

Geplante, oberirdische Geschossfläche ca. 16.750 m<sup>2</sup> BGF.

Geplante, wertrelevante Geschossflächenzahl wGFZ 2,1

**Wertzone 4a Ableitung des vorläufigen Endwertes**

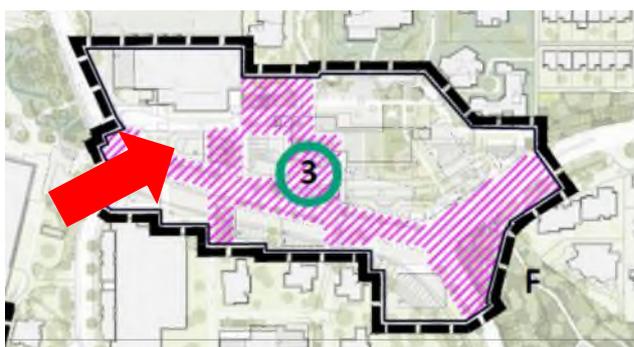
Bodenwert als Anfangswert (SO Einkaufszentrum) € 1.350/m<sup>2</sup> bei wGFZ 1,60

GFZ - Anpassung durch Neubebauung:

Ausgangswert € 1.350/m<sup>2</sup> / 1,22 (wGFZ 1,6) x 1,46 (wGFZ 2,1) € 1.615/m<sup>2</sup> bei wGFZ 2,1

**Vorläufiger Endwert Wertzone 4a bei wGFZ 2,1 € 1.615/m<sup>2</sup>**

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**



**Ordnungsmaßnahmen**

- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
- 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**

Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße, Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen  
Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teilentsiegelungen auf privaten Flächen

Neuordnung Stadtteilmitte Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums  
Integration öffentlichkeitswirksamer Nutzungen sowie Wohnnutzung



**Wertzone 4b Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024**



**Geplante Nutzung nach Neuordnung**

Abbruch des bestehenden Einkaufszentrums und Neuordnung des Grundstücks

Neubebauung mit einem fünfgeschossigen Gebäude mit Mischnutzung und hohem Wohnanteil

Geplante, oberirdische Geschossfläche ca. 3.115 BGF.

Geplante, wertrelevante Geschossflächenzahl wGFZ 3,7

**Wertzone 4b Ableitung des vorläufigen Endwertes**

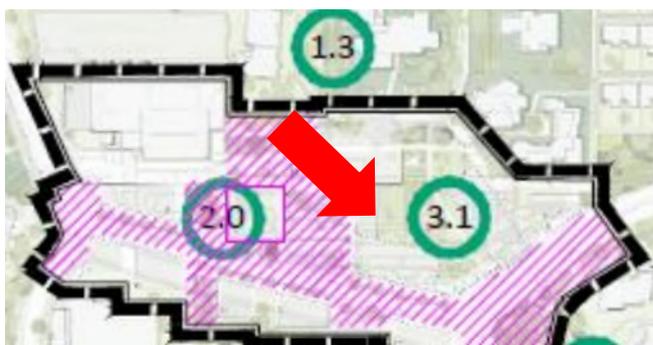
Bodenwert als Anfangswert (SO Einkaufszentrum) € 1.350/m<sup>2</sup> bei wGFZ 1,60

GFZ - Anpassung durch Neubebauung:

Ausgangswert € 1.350/m<sup>2</sup> / 1,22 (wGFZ 1,6) x 2,26 (wGFZ 3,7) € 2.500/m<sup>2</sup> bei wGFZ 2,1

**Vorläufiger Endwert Wertzone 4b bei wGFZ 3,7 € 2.500/m<sup>2</sup>**

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**



Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße

- Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen
- Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teil-Entsiegelungen auf privaten Flächen

Neuordnung Stadtteilmitte

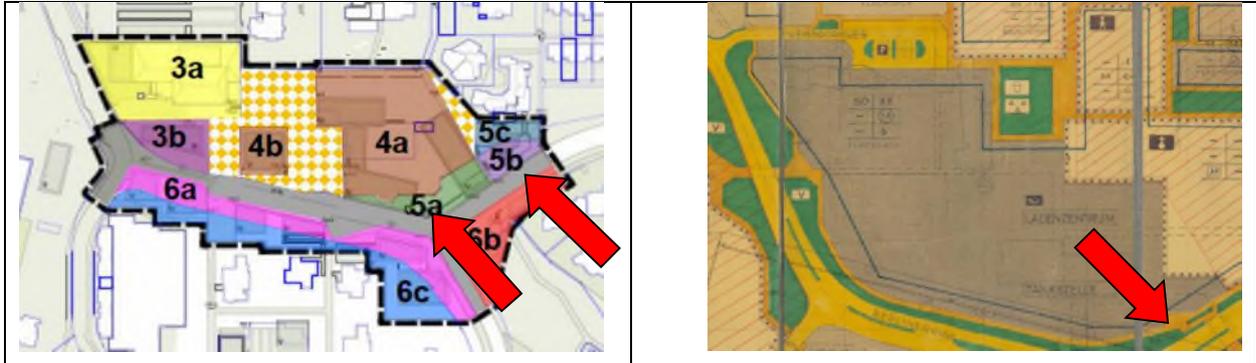
- Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums
- Integration weiterer öffentlichkeitswirksamer Nutzungen sowie Wohnnutzung

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**

Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße, Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen  
 Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teilentsiegelungen auf privaten Flächen

Neuordnung Stadtteilmitte Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums  
 Integration öffentlichkeitswirksamer Nutzungen sowie Wohnnutzung



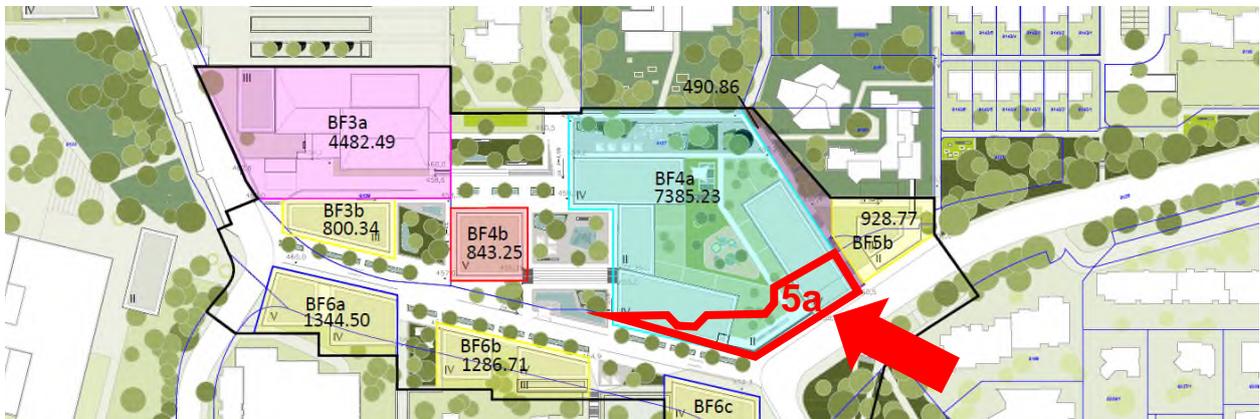
**Wertzone 5a und 5b****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Das Grundstück der Wertzone 5a und 5b umfasst Teilflächen des heutigen Berliner Rings mit angrenzenden, öffentlichen Grünflächen. Diese Teilflächen sind in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität in dem Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“ von 1968 als Verkehrsfläche (Straße Berliner Ring) und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Ausgewiesene Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen erwirtschaften keine Erträge, sondern verursachen bei dem Träger eher Kosten in Form von Instandhaltungs-, Pflege und Verkehrssicherungskosten. Ausgewiesene Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen haben damit keinen Verkehrswert im Sinne eines Marktwertes. Als Anerkennungswert erfolgt ein Wertansatz in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität in Höhe von € 10/m<sup>2</sup>

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert      € 10/m<sup>2</sup>**

### Wertzone 5a Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024



#### Geplante Nutzung nach Neuordnung

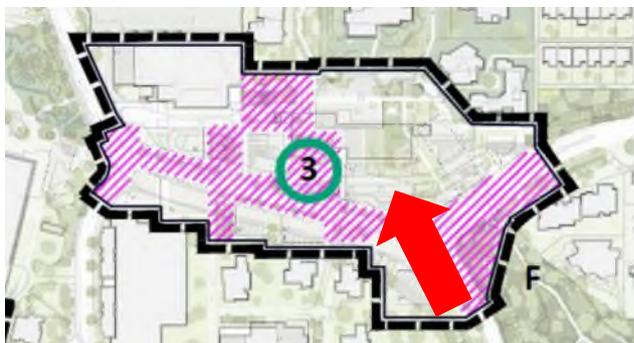
Abbruch des bestehenden Einkaufszentrums und Neuordnung des Grundstücks

Neubebauung mit vier überwiegend Viergeschossigen, gemischt genutzten Geschäftsgebäuden

Geplante, oberirdische Geschossfläche ca. 16.750 m<sup>2</sup> BGF.

Geplante, wertrelevante Geschossflächenzahl wGFZ 2,1

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier



- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
- 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

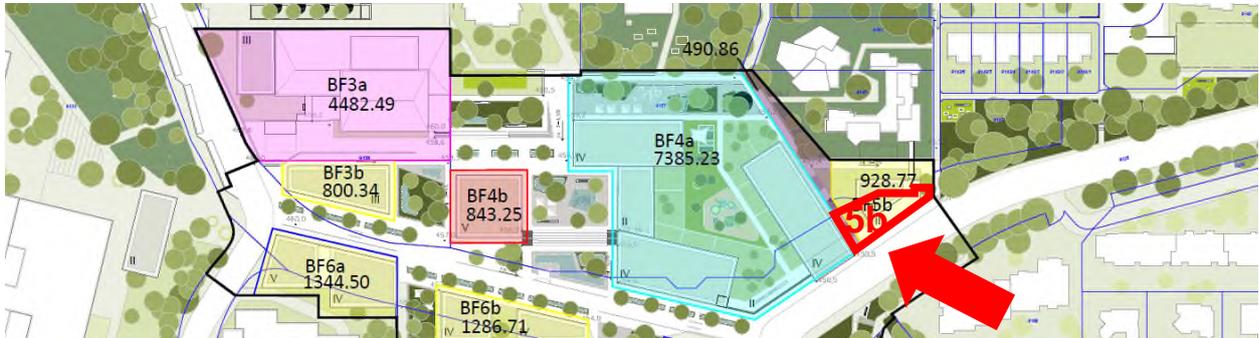
### Wertzone 5a Ableitung des Endwertes

Die Wertzone 5a als ehemalige Verkehrsfläche / Straßenfläche wird in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität mit der Wertzone 4a verschmolzen. Der sanierungsbeeinflusste Bodenwert (Endwert) der Wertzone 5a entspricht damit dem Endwert in der Wertzone 4a = € 1.712/m<sup>2</sup> bei einer wGFZ 2,1 (vgl. Seite 48)

#### Sanierungsbedingte Wertsteigerung Wertzone 5a

Wertzone 5a	sanierungsbeeinflusster Bodenwert (Endwert)	1.712 €/m <sup>2</sup>
Wertzone 5a	abzgl. sanierungsunbeeinflusster Bodenwert (Anfangswert)	-10 €/m <sup>2</sup>
<b>Wertzone 5a</b>	<b>sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung</b>	<b>1.702 €/m<sup>2</sup></b>

### Wertzone 5b Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024



#### Geplante Nutzung nach Neuordnung

Ausweisung als urbanes Gebiet (MU)

Neubebauung mit einem zwei- bis dreigeschossigen, gemischt genutzten Gebäudes

Geplante, oberirdische Geschossfläche ca. 732 m² BGF.

Geplante, wertrelevante Geschossflächenzahl wGFZ 0,8

#### Wertzone 5b Ableitung des vorläufigen Endwertes

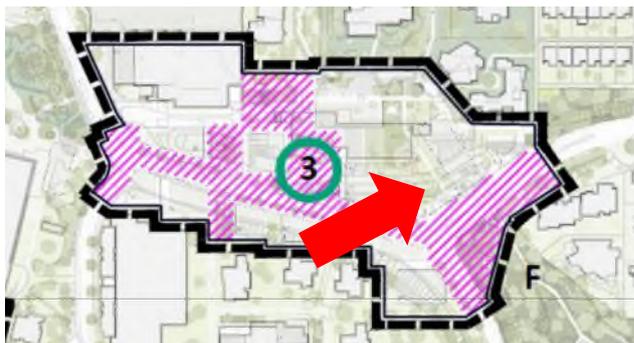
Bodenrichtwert (Ausgangswert) WA : € 890/m² bei wGFZ 1,2

GFZ - Anpassung durch Neubebauung:

Ausgangswert € 890/m² / 1,07 (wGFZ 1,2) x 0,94 (wGFZ 0,8) € 780/m² bei wGFZ 0,8

**Vorläufiger Endwert Wertzone 5b bei wGFZ 0,8 € 780/m²**

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier



- Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
  - 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
  - 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier

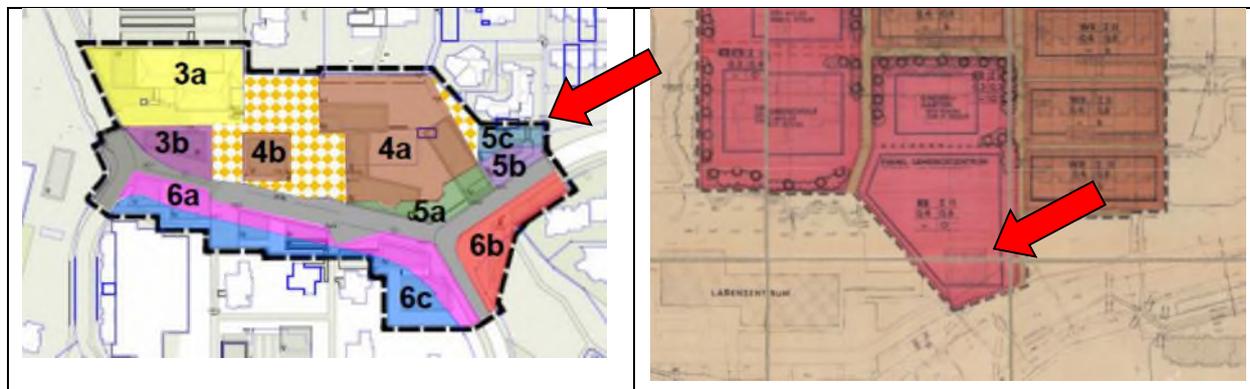
Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße, Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen  
Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teilentsiegelungen auf privaten Flächen.

Neuordnung Stadtteilmitte Abbruch Einkaufszentrum und Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums; Integration öffentlichkeitswirksamer, Nutzungen sowie Wohnnutzung

**Wertzone 5b      Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Anfangswert als Straßenfläche / Verkehrsfläche      10 €/m<sup>2</sup>****Vorläufiger Endwert bei wGFZ 0,8      780 €/m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	12,00	0,70	8,40				
				Bebauung	12,0	0,30	3,60
Zustand der umgebenden Freiflächer	12,00	0,30	3,60				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	8,00	0,50	4,00				
				Nutzung	9,0	0,20	1,80
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	12,00	0,60	7,20				
				Umfeld	11,2	0,30	3,36
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,76
Berechnung des Faktors	10,76	/	10	= Faktor	1,076		
<b>Endwert = vorl. Endwert</b>			<b>780 €/m<sup>2</sup> x Faktor</b>	<b>1,076</b>	<b>=</b>		<b>839 €/m<sup>2</sup></b>

**Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung Wertzone 5b****829 €/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 5c      Ableitung des Anfangswertes**

Das Grundstück der Wertzone 5c ist Teil der Gemeinbedarfsfläche des ev. Pfarramtes auf der Nordseite des Berliner Ringes.

In Anlehnung an die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Tübingen (vgl. Seite 26) wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) mit der Qualität „Gemeinbedarfsfläche € 450/m<sup>2</sup>“ angehalten.

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (GB):      € 450/m<sup>2</sup>**

### Wertzone 5c Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024



#### Geplante Nutzung nach Neuordnung

Ausweisung als urbanes Gebiet (MU)

Neubebauung mit einem zwei- bis dreigeschossigen, gemischt genutzten Gebäudes

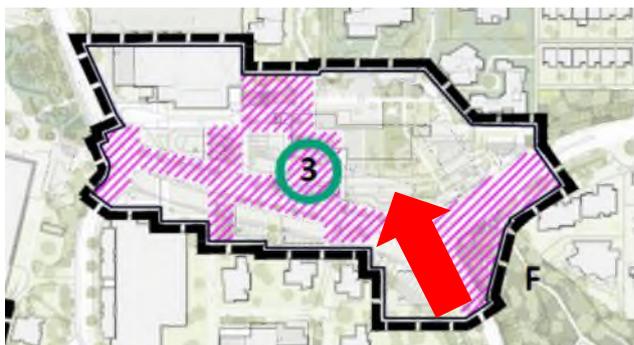
Geplante, oberirdische Geschossfläche ca. 732 m<sup>2</sup> BGF.

Geplante, wertrelevante Geschossflächenzahl wGFZ 0,8

### Wertzone 5c Ableitung des Endwertes

Die Wertzone 5c als ehemalige Gemeinbedarfsfläche wird in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität mit der Wertzone 5b verschmolzen. Der sanierungsbeeinflusste Bodenwert (Endwert) der Wertzone 5c entspricht damit dem Endwert in der Wertzone 5b = € 839/m<sup>2</sup> bei einer wGFZ 0,8 (vgl. Seite 52)

#### Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier



- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
- 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

### Sanierungsbedingte Wertsteigerung Wertzone 5c

Wertzone 5c	sanierungsbeeinflusster Bodenwert (Endwert MU)	839 €/m <sup>2</sup>
Wertzone 5c	abzgl. sanierungsunbeeinflusster Bodenwert (Anfangswert GB)	-450 €/m <sup>2</sup>
<b>Wertzone 5c</b>	<b>sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung</b>	<b>389 €/m<sup>2</sup></b>

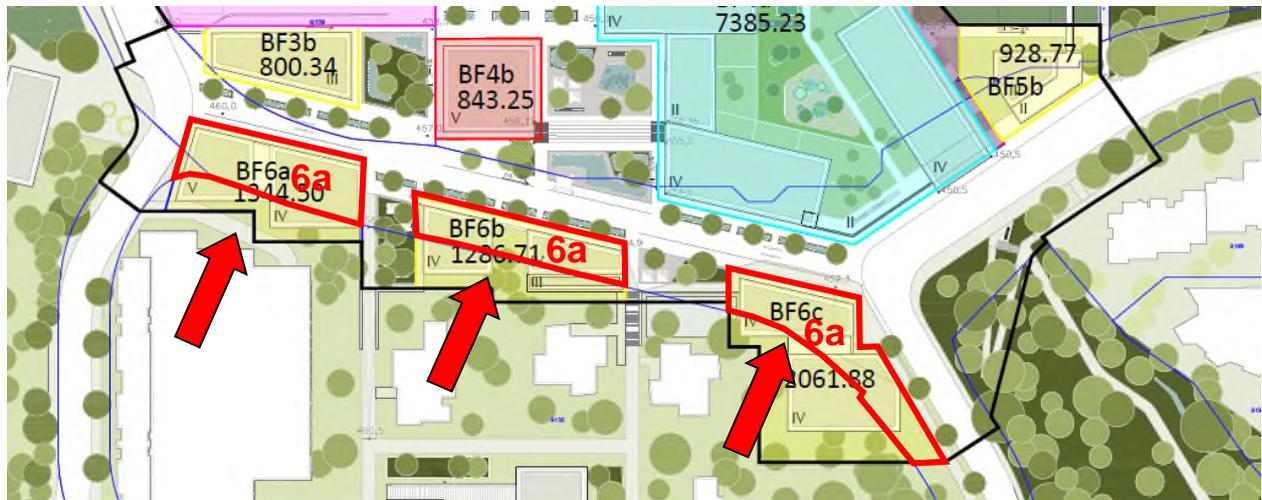
**Wertzone 6a und 6b****Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Das Grundstück der Wertzone 6a und 6b umfasst Teilflächen des heutigen Berliner Rings mit angrenzenden, öffentlichen Grünflächen. Diese Teilflächen sind in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität in dem Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“ von 1968 als Verkehrsfläche (Straße Berliner Ring) und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Ausgewiesene Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen erwirtschaften keine Erträge, sondern verursachen bei dem Träger eher Kosten in Form von Instandhaltungs-, Pflege und Verkehrssicherungskosten. Ausgewiesene Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen haben damit keinen Verkehrswert im Sinne eines Marktwertes. Als Anerkennungswert erfolgt ein Wertansatz in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität in Höhe von € 10/m<sup>2</sup>

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert      € 10/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 6a Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024**



**Geplante Nutzung nach Neuordnung**

Rückbau der Straße Berliner Ring; Verschmelzung von 3 Teilflächen mit dem südlich angrenzenden Flurstück zur Schaffung neuer Baulandflächen. Nachverdichtung, Bebauung mit 3 vier-, bis fünfgeschossigen Wohngebäuden mit ggf. gewerblichen Nutzungen im EG. Ausbau öffentlicher Platz- und Grünflächen.

**Wertzone 6a Ableitung des Endwertes**

Die Wertzone 6a als ehemalige Verkehrsfläche / Straßenfläche wird in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität mit der südlich angrenzenden Baulandfläche verschmolzen. Der sanierungsbeeinflusste Bodenwert (Endwert) als künftige Baulandfläche wird aus dem Bodenrichtwert der südlich angrenzenden Richtwertzone 74501411 in Höhe von € 1.050/m<sup>2</sup> bei einer wGFZ 1,20 abgeleitet.

**Wertzone 6a Ableitung des vorläufigen Endwertes**

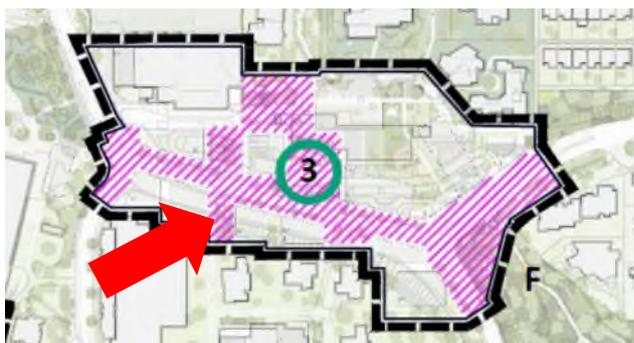
Bodenrichtwert als Ausgangswert € 1.050/m<sup>2</sup> bei wGFZ 1,20

GFZ - Anpassung durch Neubebauung:

Ausgangswert € 1.050/m<sup>2</sup> / 1,07 (wGFZ 1,20) x 1,58 (wGFZ 2,35) € 1.550/m<sup>2</sup> bei wGFZ 2,35

**Vorläufiger Endwert Wertzone 6a bei wGFZ 2,35 € 1.550/m<sup>2</sup>**

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen im Quartier**



- Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
  - 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
  - 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**

Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße, Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen

Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teilentsiegelungen auf privaten Flächen.

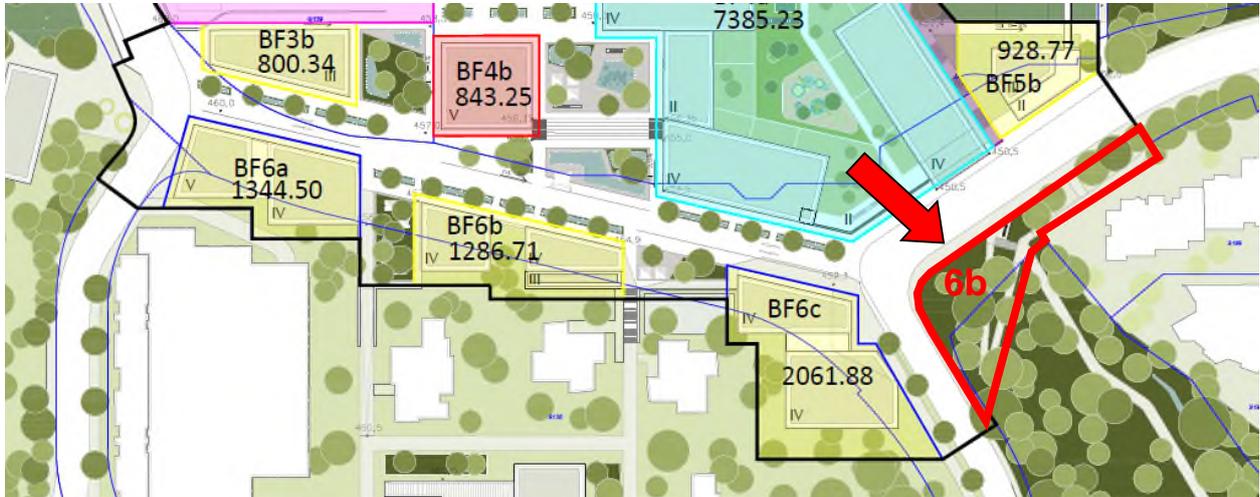
Neuordnung Stadtteilmitte

Abbruch Einkaufszentrum und Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums; Integration öffentlichkeitswirksamer, Nutzungen sowie Wohnnutzung

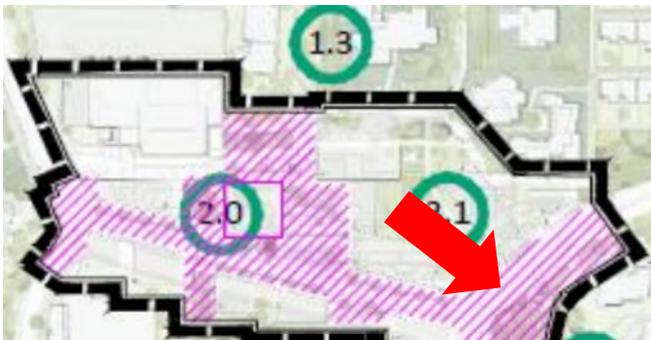
**Wertzone 6a            Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****Anfangswert als öffentliche Verkehrsfläche / Berliner Ring****10 €/m<sup>2</sup>****Vorläufiger Endwert als Baulandfläche bei wGFZ 2,35****1.550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	11,00	0,70	7,70				
				Bebauung	11,3	0,30	3,39
Zustand der umgebenden Freiflächer	12,00	0,30	3,60				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	12,00	0,60	7,20				
				Umfeld	11,2	0,30	3,36
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,75
Berechnung des Faktors	10,75	/	10	= Faktor	1,075		
<b>Endwert = vorl. Endwert</b>	<b>1.550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x Faktor</b>	<b>1,075</b>	<b>=</b>	<b>1.666 € / m<sup>2</sup></b>		

**Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung Wertzone 6a****1.656 € / m<sup>2</sup>**

**Wertzone 6b Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024****Geplante Nutzung nach Neuordnung**

Rückbau der Straße Berliner Ring; Verschmelzung mit der angrenzenden, öffentlichen Grünfläche.

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier****Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße**

- Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen
- Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teil-Entsiegelungen auf privaten Flächen

**Neuordnung Stadtteilmitte**

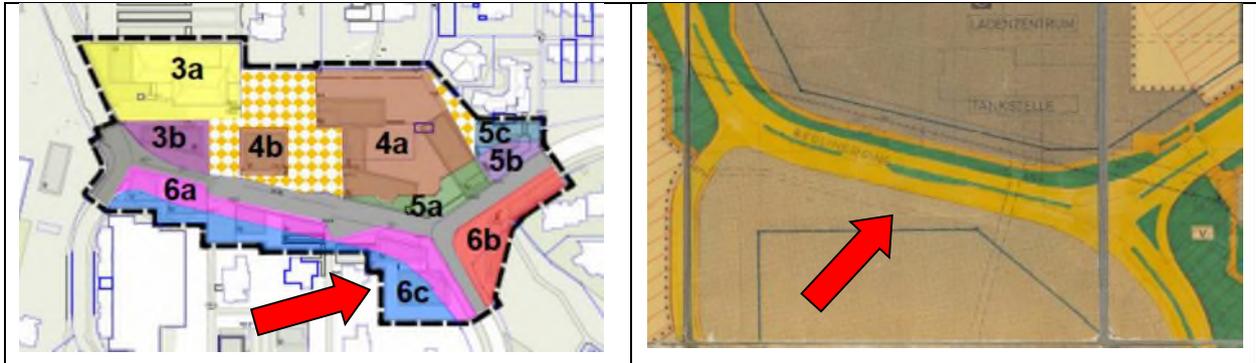
- Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums
- Integration weiterer öffentlichkeitswirksamer Nutzungen sowie Wohnnutzung

**Wertzone 6b Ableitung des Endwertes**

Das Grundstück der Wertzone 6b umfasst eine Teilfläche des heutigen Berliner Rings. Im Rahmen der Sanierung ist der Rückbau der Straße in diesem Teilbereich geplant und die Verschmelzung mit der angrenzenden, öffentlichen Grünfläche.

Öffentliche Grünflächen erwirtschaften keine Erträge, sondern verursachen bei dem Träger eher Kosten in Form von Instandhaltungs-, Pflege und Verkehrssicherungskosten. Öffentliche Grünflächen haben damit keinen Verkehrswert im Sinne eines Marktwertes. Als Anerkennungswert erfolgt ein Wertansatz in der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität in Höhe von € 10/m<sup>2</sup>

**Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert € 10/m<sup>2</sup> = Endwert € 10/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 6c      Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Das Grundstück der Wertzone 6c befindet sich im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes südlich angrenzend an den Berliner Ring. Für das Grundstück besteht in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität der Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“ von 1968 mit den folgenden Festsetzungen:

**Reines Wohngebiet WR, Zahl der Vollgeschosse XVI, GFZ 1,0.**

Nach einer Bestandsberechnung der Stadtverwaltung Tübingen beträgt die realisierte **wGFZ 1,2**.

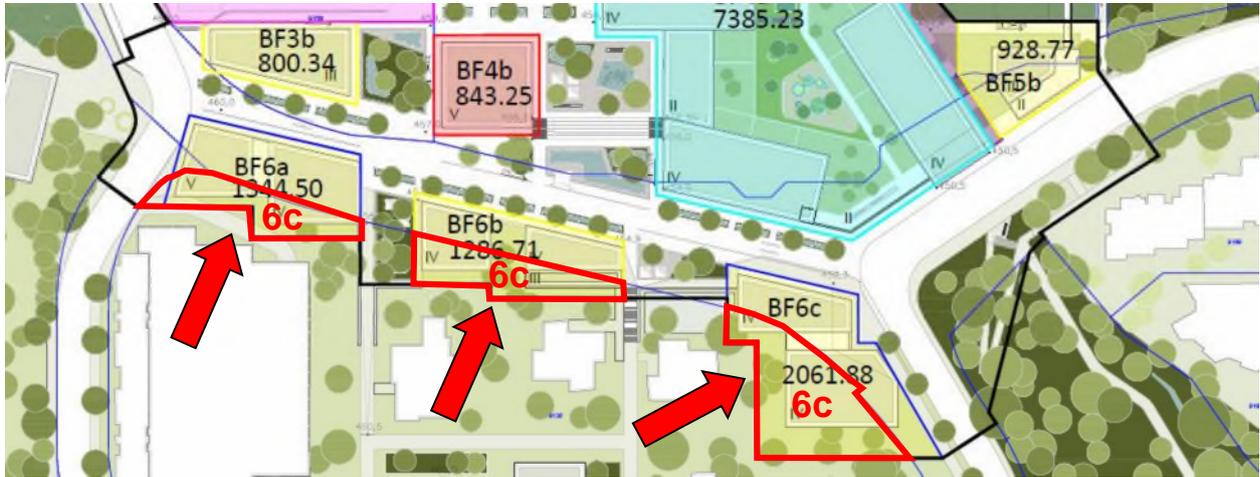
Die Teilflächen der Wertzone 6c weisen in der sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität keine Baufenster aus; sie dienen aber dem gesamten Flst. Nr. 9138 als anrechenbares Bauland und sind dementsprechend als Bauland zu bewerten. Der Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert wird aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert mit Hilfe der wGFZ - Umrechnungskoeffizienten wie folgt angepasst.

**Wertzone 6c      Ableitung des Anfangswertes**

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023	SO	€ 1.050/m <sup>2</sup> ebf
Zugeordnete Nutzung		überwiegen Wohnnutzung, Mehrfamilienhäuser
Zugeordnete wGFZ		1,2
Konjunkturanpassung		0%
Lageanpassung		0%
wGFZ - Anpassung		0%

**Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert:      € 1.050/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 6c Endwertqualität, Rahmenplan vom August 2024**



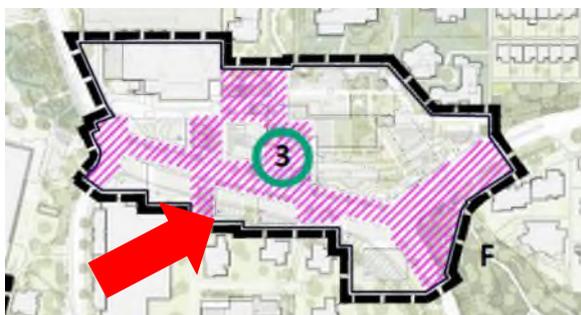
**Geplante Nutzung nach Neuordnung**

Rückbau der Straße Berliner Ring; Verschmelzung des heutigen Flst. Nr. 9138 mit drei neu geschaffenen Teilflächen (bisherige Verkehrsflächen) zur Schaffung neuer Baulandflächen (Nachverdichtung). Geplante Bebauung mit 3 vier-, bis fünfgeschossigen Wohngebäuden mit ggf. gewerblichen Nutzungen im EG. Ausbau öffentlicher Platz- und Grünflächen.

**Wertzone 6c Ableitung des vorläufigen Endwertes**

Bodenwert als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert:	€ 1.050/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 1,20
GFZ - Anpassung wegen geplanter Neubebauung Wohnen :		
Ausgangswert € 1.050/m <sup>2</sup> / 1,07 (wGFZ 1,20) x 1,58 (wGFZ 2,35)	€ 1.550/m <sup>2</sup>	bei wGFZ 2,35
<b>Vorläufiger Endwert Wertzone 6c bei wGFZ 2,35</b>	<b>€ 1.550/m<sup>2</sup></b>	

**Geplante, wertrelevante Sanierungsmaßnahmen in dem Quartier**



- **Ordnungsmaßnahmen**
- 1 Neukonzeption Ort der Generationen [402211, 402212, 40223]
- 2 Kinderhaus WHO (Abbruch) [40211]
- 3 Neukonzeption Stadtteilmitte [40321, 40312]

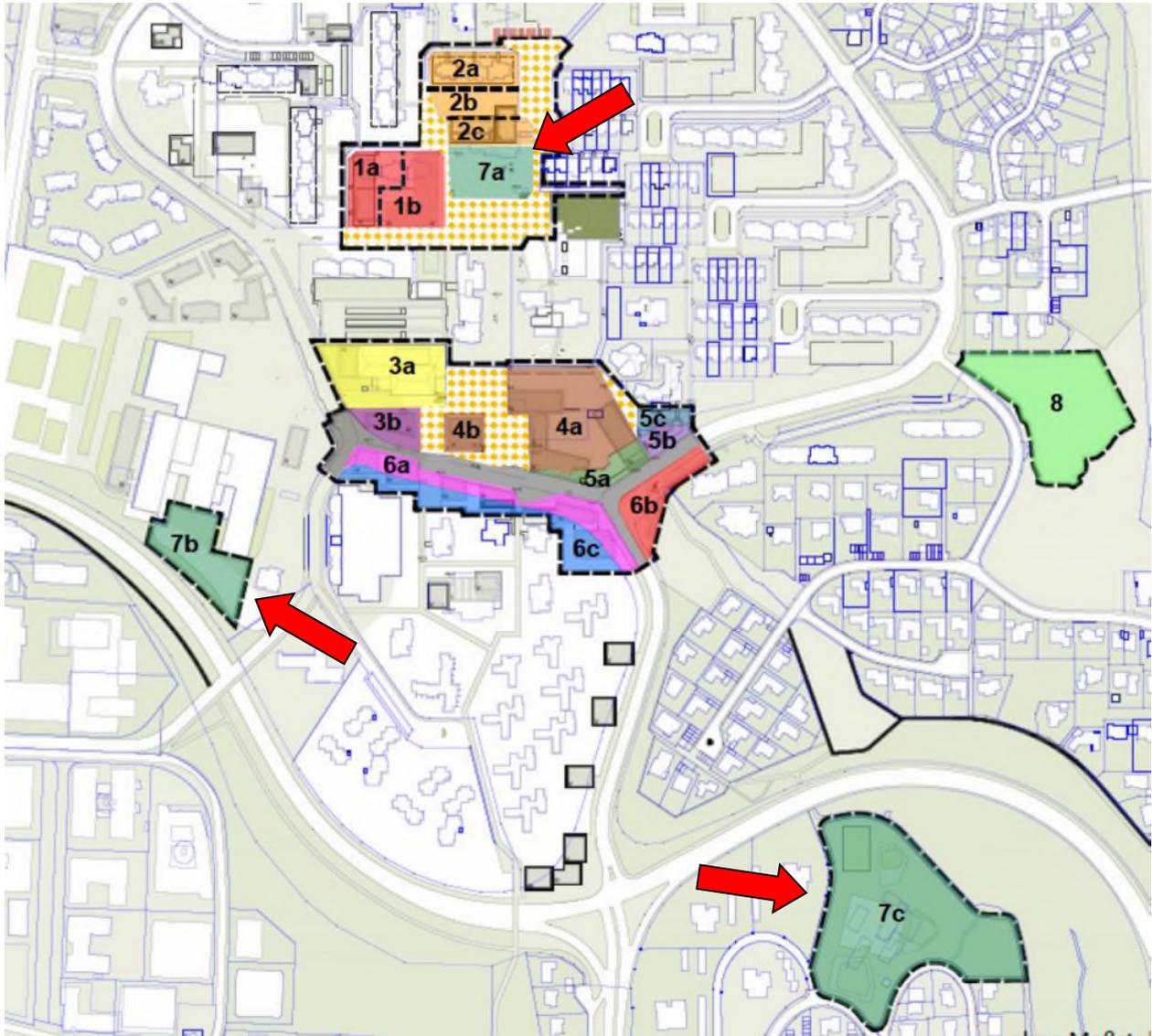
Herstellung öffentliche Räume, Rückbau Straße, Große Umstrukturierungsmaßnahme von Verkehrsflächen und z.T. privaten Flächen zu öffentlichen Räumen  
Verkehrsberuhigung und teilweiser Rückbau der Erschließungsstraße sowie Teilentsiegelungen auf privaten Flächen.

Neuordnung Stadtteilmitte Abbruch Einkaufszentrum und Neukonzeption des kommerziellen, gewerblichen Zentrums; Integration öffentlichkeitswirksamer, Nutzungen sowie Wohnnutzung

**Wertzone 6c          Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes****sanierungsunbeeinflusster Anfangswert als Bauland WA bei wGFZ          1.050 €/m<sup>2</sup>****Vorläufiger Endwert als Baulandfläche bei wGFZ 2,35          1.550 € / m<sup>2</sup>**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	11,00	0,70	7,70				
				Bebauung	11,3	0,30	3,39
Zustand der umgebenden Freiflächer	12,00	0,30	3,60				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,20	2,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	12,00	0,60	7,20				
				Umfeld	11,2	0,30	3,36
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,40	4,00				
							10,75
Berechnung des Faktors	10,75	/	10	= Faktor	1,075		
<b>Endwert = vorl. Endwert</b>	<b>1.550 € / m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>Faktor</b>	<b>1,075</b>	<b>=</b>		<b>1.666 € / m<sup>2</sup></b>

**Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung Wertzone 6c****616 € / m<sup>2</sup>**

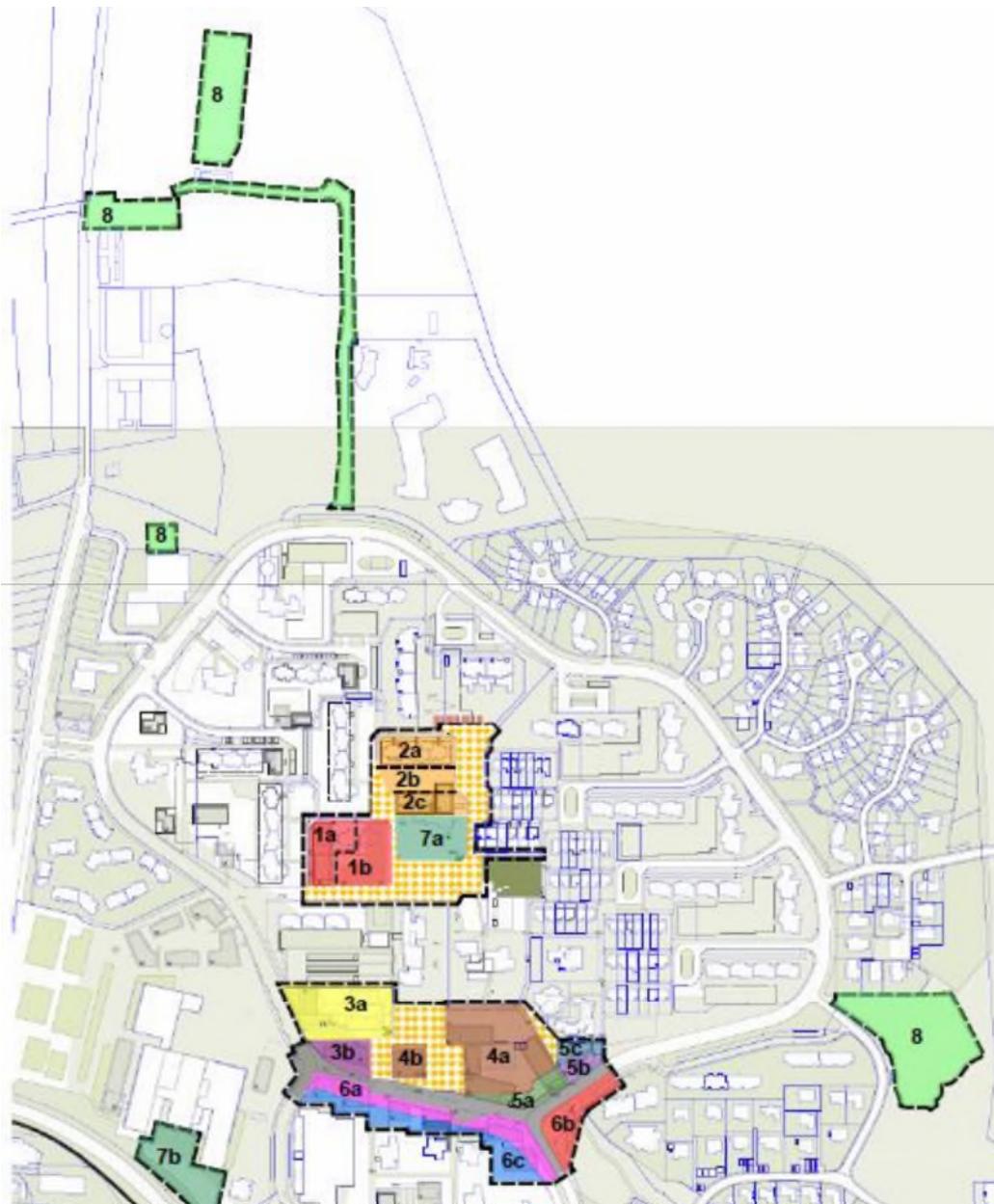
**Wertzone 7a, 7b und 7c****Ableitung des Anfangswertes und Endwertes**

Die Grundstücke der Wertzone 7a, 7b und 7c umfassen das Grundstück der Kita WHO (7a), eine Teilfläche des Schulgeländes der der Geschwister - Scholl - Schule (7b) und das Schulgelände der Grundschule Winkelwiese (7c). Diese Flächen sind sowohl planungsrechtlich als auch entsprechend der tatsächlichen Nutzung als bleibende Gemeinbedarfsflächen zu beurteilen.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind (der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

Bleibende Gemeinbedarfsflächen sind von der konjunkturellen Wertentwicklung ausgeschlossen. Der Endwert in der Wertzone 7a, 7b und 7c entspricht damit dem Anfangswert (bleibender Gemeinbedarf).

**Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert € 450/m<sup>2</sup> = Endwert € 450/m<sup>2</sup>**

**Wertzone 8      Ableitung des Anfangswertes und Endwertes**

Die Teilflächen der Wertzone 8 umfassen öffentliche Wege, Sportflächen und öffentliche Spielplatzflächen (keine Baulandflächen). Für Sportflächen, Wegeflächen, Straßenflächen oder Spielplatzflächen werden keine Anfangs- und Endwerte ermittelt, da solche Flächen durch Sanierungsmaßnahmen keine Wertsteigerung erfahren. Die Anfangswerte entsprechen den Endwerten

**Keine Bewertung, Anfangswert = Endwert**

**7.1 Zusammenstellung der Ergebnisse der Ableitung der Endwerte in den Wertzonen**

Wertzone	Anfangswert	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	Endwert
1a	1.070 €/m <sup>2</sup>	<b>506 €/m<sup>2</sup></b>	1.576 €/m <sup>2</sup>
1b	1.070 €/m <sup>2</sup>	<b>73 €/m<sup>2</sup></b>	1.143 €/m <sup>2</sup>
2a	1.070 €/m <sup>2</sup>	<b>374 €/m<sup>2</sup></b>	1.444 €/m <sup>2</sup>
2b	1.070 €/m <sup>2</sup>	<b>61 €/m<sup>2</sup></b>	1.131 €/m <sup>2</sup>
2c	450 €/m <sup>2</sup>	<b>681 €/m<sup>2</sup></b>	1.131 €/m <sup>2</sup>
3a	1.350 €/m <sup>2</sup>	<b>26 €/m<sup>2</sup></b>	1.376 €/m <sup>2</sup>
3b	1.350 €/m <sup>2</sup>	<b>386 €/m<sup>2</sup></b>	1.736 €/m <sup>2</sup>
4a	1.350 €/m <sup>2</sup>	<b>362 €/m<sup>2</sup></b>	1.712 €/m <sup>2</sup>
4b	1.350 €/m <sup>2</sup>	<b>1.390 €/m<sup>2</sup></b>	2.740 €/m <sup>2</sup>
5a	10 €/m <sup>2</sup>	<b>1.702 €/m<sup>2</sup></b>	1.712 €/m <sup>2</sup>
5b	10 €/m <sup>2</sup>	<b>829 €/m<sup>2</sup></b>	839 €/m <sup>2</sup>
5c	450 €/m <sup>2</sup>	<b>389 €/m<sup>2</sup></b>	839 €/m <sup>2</sup>
6a	10 €/m <sup>2</sup>	<b>1.656 €/m<sup>2</sup></b>	1.666 €/m <sup>2</sup>
6b	10 €/m <sup>2</sup>	<b>0 €/m<sup>2</sup></b>	10 €/m <sup>2</sup>
6c	1.050 €/m <sup>2</sup>	<b>616 €/m<sup>2</sup></b>	1.666 €/m <sup>2</sup>
7a	450 €/m <sup>2</sup>	<b>0 €/m<sup>2</sup></b>	450 €/m <sup>2</sup>
7b	450 €/m <sup>2</sup>	<b>0 €/m<sup>2</sup></b>	450 €/m <sup>2</sup>
7c	450 €/m <sup>2</sup>	<b>0 €/m<sup>2</sup></b>	450 €/m <sup>2</sup>
8	keine Bewertung Anfangswert = Endwert		

Die ermittelten Bodenwerte sind Durchschnittswerte in den Wertzonen unter der Voraussetzung, dass die bewerteten Flächen altlastenfrei sind und ein normaler, tragfähiger Baugrund besteht.

Die Endwerte wurden auf der Grundlage der geplanten Sanierungsmaßnahmen nach dem Maßnahmenplan ermittelt. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme muss überprüft werden, welche der heute geplanten Sanierungsmaßnahmen tatsächlich realisiert werden konnten und die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Vorstehendes Gutachten wurde von dem Unterzeichner als Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, den 11.11.2024

  
Dipl.- Ing. Markus Laiblin



## ANLAGEN

### **PLAN    INHALT**

- |     |   |
|-----|---|
| 1   | Lageplan mit Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes                  |
| 2 a | Bebauungsplan „Waldhäuser Ost“, in Kraft getreten am 21.09.1968           |
| 2 b | Bebauungsplan „Waldhäuser Ost – Zentrum“, in Kraft getreten am 16.10.1979 |
| 2 c | Bebauungsplan „Untere Viehweide – Winkelwiese“ von 1967                   |
| 3   | Rahmenplan  |
| 4   | Maßnahmenplan vom 17.10.2024  |
| 5   | Wertzonenplan   |