

RAHMENGUTACHTEN

über die Anfangs- und Endwerte
gemäß § 154 Baugesetzbuch

Stadt : Neckarsteinach
Gemarkung : Neckarsteinach
Lage: : Sanierungsgebiet
„Altstadt Neckarsteinach“

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

– Geschäftsstelle ¹⁾ –

64293 Darmstadt
Europaplatz 5

Telefon: (06151) 5004 – 200

Telefax: (06151) 5004 – 222

64646 Heppenheim
Tiergartenstraße 7B

oder Telefon: (06252) 127 – 275

Telefax: (06252) 127 – 217

¹⁾ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt–Dieburg, Groß–Gerau^{*)} und Offenbach, des Odenwaldkreis, sowie der Städte Bensheim, Dietzenbach, Heppenheim, Lampertheim, Neu–Isenburg und Viernheim.
^{*)} mit Ausnahme der Stadt Rüsselsheim

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 09.07.2009 die Anfangs- und Endwerte wie folgt ermittelt:

Wertzonen und Anfangswerte:

| lfd. Nr. | Wertzone | Anfangswert [€/m ²] | Beschreibung |
|----------|----------|------------------------------------|----------------|
| 1 | A1 | 205,- | Kernzone |
| 2 | A2 | 195,- | Neckaruferzone |
| 3 | A3 | 190,- | Übergangszone |
| 4 | A4 | 185,- | Burghangzone |

Wertzonen und Endwerte:

| lfd. Nr. | Wertzone | Endwert [€/m ²] | Beschreibung |
|----------|----------|--------------------------------|---|
| 1 | E 1.1 | 225,- | Kernzone - Zentrum |
| 2 | E 1.2 | 215,- | Kernzone - Hauptstr. 20 bis 26 |
| 3 | E 1.3 | 210,- | Kernzone -Hauptstr. 9 bis Bliggergasse |
| 4 | E 1.4 | 205,- | Kernzone - west- und östlicher Randbereich |
| 5 | E 2.1 | 205,- | Neckaruferzone - östlicher Bereich |
| 6 | E 2.2 | 195,- | Neckaruferzone - westlicher Bereich |
| 7 | E 3.1 | 210,- | Übergangszone - Neckarstr./Bürgerhaus |
| 8 | E 3.2 | 190,- | Übergangszone |
| 9 | E 4.1 | 200,- | Burghangzone - obere Bliggergasse |
| 10 | E 4.2 | 195,- | Burghangzone - untere Bliggergasse |

Qualitätsstichtag für den Anfangswert:

Beginn der Sanierung am 17.12.1985
(Satzungsbeschluss zur förmlichen
Festlegung des Sanierungsgebietes)

Qualitätsstichtag für den Endwert:

voraussichtlicher Abschluss der
Sanierung am 31.12.2012

Stichtag der Wertermittlung:

09.07.2009

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Fried, Matthias

als Vorsitzender

Kaffenberger, Dieter

als Gutachter

Dr. Kunzelmann, Gerald

als Gutachter

Lulay, Josef

als Gutachter

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung..... | 4 |
| 1.1. | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.2. | Anfangs- und Endwert, Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 1.3. | Lage des Sanierungsgebietes..... | 6 |
| 1.3.1 | Überörtliche Lage und Infrastruktur | 6 |
| 1.3.2 | Lage im Ort und Gebietsabgrenzung | 6 |
| 2. | Wertermittlung des Bodens | 7 |
| 2.1. | Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes | 7 |
| 2.2. | Bodenrichtwert..... | 7 |
| 2.3. | Kaufpreissammlung | 7 |
| 2.4. | Grundsätze zur Bodenwertermittlung – Sanierungsverfahren..... | 8 |
| 3. | Sanierungsgebiet „Altstadt Neckarsteinach“..... | 10 |
| 3.1. | Gegebenheiten im Sanierungsgebiet..... | 10 |
| 3.2. | Städtebauliche Missstände vor der Sanierung | 11 |
| 3.2.1 | Lage und Zuordnung der Wertzonen – Anfangswerte | 12 |
| 3.2.2 | Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Missstände) | 12 |
| 3.3. | Ziele im Sanierungsgebiet | 13 |
| 3.4. | Städtebauliche Maßnahmen..... | 14 |
| 3.4.1 | Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen | 14 |
| 3.4.2 | Geplante städtebauliche Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung..... | 15 |
| 3.4.3 | Lage und Zuordnung der Wertzonen – Endwerte | 16 |
| 3.4.4 | Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Maßnahmen)..... | 17 |
| 4. | Ermittlung der Anfangs- und Endwerte | 18 |
| 4.1. | Festlegung der Anfangswerte | 18 |
| 4.2. | Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung | 20 |
| 4.3. | Festlegung der Endwerte | 22 |
| 5. | Literaturverzeichnis | 24 |
| 6. | Verzeichnis der Anlagen | 25 |

1. Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

1.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Stadt Neckarsteinach

Der Magistrat der Stadt Neckarsteinach hat das Gutachten am 09.07.2008 beantragt.

Ortsbegehung:

Der Gutachterausschuss hat das Sanierungsgebiet am 24.09.2008 und am 09.07.2009 im Zuge einer Ortsbegehung besichtigt.

An den Besichtigungsterminen hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Herr Umbeck teilgenommen.

Vorhandene Unterlagen:

Die für das Rahmengutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Dies umfasst insbesondere folgende Unterlagen:

- Gutachten des Gutachterausschusses über die zonalen Bodenwerte im Sanierungsgebiet mit Stichtag zum 17.12.1985
- Historische Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000, Stand 17.12.1985
- Historisches Luftbild von 11/81 im Maßstab ca. 1:8.000

Zusätzlich wurden folgende Unterlagen durch den von der Stadt Neckarsteinach beauftragten Sanierungsträger, die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, zur Verfügung gestellt:

- Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung (1979)
- Übersichtsplan „Städtebauliches Neuordnungskonzept“ (1985)
- Fortschreibung des Rahmenplans von 2001
- Aufstellung der durchgeführten Erschließungsmaßnahmen (Stand 17.09.2008)
- Grundstücksbezogene Aufstellung der durchgeführten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen (Stand 17.09.2008)
- Lageplan mit farblicher Kartierung der durchgeführten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen und Erschließungs- und Grünanlagen (Stand 17.09.2008)
- Zusammenstellung der noch geplanten Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2012 (Stand 17.09.2008, aktualisiert am 12.01.2009)

Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchvermerk:

Die zu bewertenden Grundstücke des förmlich festgelegten Sanierungsgebiet von Neckarsteinach liegen in der Gemarkung Neckarsteinach, Flur 1.

Im Grundbuch ist bei den betreffenden Grundstücken jeweils ein Sanierungsvermerk eingetragen.

Gesetzliche Grundlagen:

Die gesetzlichen Grundlagen für die Ermittlung des Anfangs- und Endwert sind:

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BauGB

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 17. April 2007

DVO- BauGB

Wertermittlungsverordnung

Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertV

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz. Nr. 121 S. 4798)

WertR

1.2. Anfangs- und Endwert, Wertermittlungsstichtag

Die Definition des Anfangs- und Endwertes ergibt sich aus dem Baugesetzbuch:

Der **Anfangswert** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. (§ 154 Abs.2 BauGB).

Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs.2 BauGB).

Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, zu dem ein maßnahmeunbeeinflusster oder maßnahmebeeinflusster Boden- oder Grundstückswert unter Berücksichtigung der zu diesem Stichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt wird.

**Definition
Anfangs- und
Endwert,
Wertermittlungs-
stichtag**

1.3. Lage des Sanierungsgebietes

1.3.1 Überörtliche Lage und Infrastruktur

Das Sanierungsgebiet liegt in der Stadt Neckarsteinach mit ca. 4.000 Einwohnern. Die Stadt liegt zwischen Heidelberg (ca. 10 km) und Eberbach (ca. 15 km) im hessischen Neckartal und ist bezüglich ihrer regionalen Infrastruktur mehr an Baden-Württemberg orientiert als an Hessen.

Verkehrsmäßig ist Neckarsteinach durch die Bundesstraße 37 und die Landstraße Richtung Abtsteinach gut erschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr bedient die Stadt mit der Neckartalbahn Heidelberg-Eberbach sowie mit Buslinien in die umliegenden Orte.

Kindergärten und Schulen sind in der Kernstadt vorhanden. Weiterführende Schulen können in Heidelberg und Neckargemünd besucht werden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

(siehe Anlage 1 / Überörtliche Lage)

Lagebeschreibung

1.3.2 Lage im Ort und Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet umfasst den Altstadtbereich und die Altstadterweiterungsgebiete einschließlich der Neckarpromenade und der Burghangzone.

Gebietsabgrenzungen:

Im Norden:

Brücke Kirchenstraße über Steinach, entlang der Steinach Nordseite bis Bachweg, entlang der Bundesbahn Südseite Versprung zur Schönauer Straße, entlang der Schönauer Straße bis Einmündung Bahnhofstraße, Bahnhofstraße Nordseite einschließlich Fußgängerunterführung, Versprung Bahnhofstraße Südseite bis Abgang Werftweg.

Im Osten:

Steinach Ostseite bis Werftweg, Werftweg bis Abgang zum Neckar.

Im Süden:

Neckargemünder Straße Südseite bis Schiedweg, Schiedweg Westseite, Versprung zum Neckar, entlang des Neckars zur Steinach

Im Westen:

Schloßsteige Südseite, entlang der bebauten Grundstücke unterhalb der Burg bis zur Kirchenstraße Westseite bis Weg am Schlossberg und Brücke Kirchenstraße über Steinach.

(siehe Anlagen 2 und 3 / Lage im Ort)

2. Wertermittlung des Bodens

2.1. Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der Bodenrichtwert für die entsprechende Gemarkung herangezogen werden.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

2.2. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für die Gemarkung **Neckarsteinach** verschiedene Bodenrichtwertzonen festgelegt.

Für die angrenzenden Bereiche um das Sanierungsgebiet gelten folgende **Bodenrichtwerte** zum Stichtag **01.01.2009**:

| Lage | BRW (Definition des RW-Grundst.) | Charakteristik |
|---|--|--|
| Zone 01 – Mischgebiet Neckargemünder Str., westlich des Sanierungsgebietes | 180,- €/m ² (Größe 500m ²) | lärmbeeinträchtigt Mischgebiet in Randlage |
| Zone 02 – Wohngebiet Werftweg, südöstlich des Sanierungsgebietes | 200,- €/m ² (Größe 500m ²) | lärmbeeinträchtigte Wohnlage zwischen Neckar und Bahnlinie |
| Zone 05 Kirchstraße, Schönauer Str. | 180,- €/m ² (Größe 500m ²) | tlw. lärmbeeinträchtigt Mischgebiet |
| Zone 04 Wohngebiet nordöstlich der Schönauer Str. | 210,- €/m ² (Größe 500m ²) | tlw. lärmbeeinträchtigte Wohnlage oberhalb der Schönauer Straße |

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, ortsüblicher Größe und durchschnittlicher baulicher Ausnutzbarkeit.

2.3. Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag keine geeigneten Vergleichspreise in der Gemarkung Neckarsteinach oder vergleichbaren Gemarkungen registriert worden.

2.4. Grundsätze zur Bodenwertermittlung – Sanierungsverfahren

In einem Sanierungsgebiet wird zwischen dem sogenannten Anfangswert und dem Endwert eines Grundstückes unterschieden. Die Differenz der beiden Werte stellt die sanierungsbedingte Werterhöhung dar.

Der **Anfangswert (A)** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs.2 BauGB).

Zur Wertermittlung sind Vergleichspreise und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird.

Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist für die Lagebeurteilung bedeutsam und ist genau wie die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Zur **Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung** wird auf das "Modell Niedersachsen", das ursprünglich aus über 200 Sanierungsverfahren entwickelt wurde, zurückgegriffen. Gegenstand dieses Modells ist die Quantifizierung sanierungsbedingter Erhöhungen von Bodenwerten (Wertsteigerungen).

**Wertermittlung
Modell
Niedersachsen**

Die Auswertung des Vergleichsmaterials wurde im Jahr 2004 auf weitere Sanierungsverfahren in anderen Bundesländern erweitert und mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden überarbeitet. Diese überregionale Untersuchung wurde im Wesentlichen von Kanngieser, Schuhr, Bodenstein, Brill und Strothkamp durchgeführt. Zunächst wurden für die Untersuchung Daten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung herangezogen und anschließend um Daten aus weiteren sieben Bundesländern (u. a. ca. 5% aus Hessen) ergänzt. Die vorgelegten Ergebnisse wurden aus insgesamt etwa 700 Datensätzen ermittelt und stellen somit eine gute und gegenüber der ersten Auswertung verbesserte Bewertungsgrundlage dar.

Mit Hilfe **zweier Klassifikationsrahmen**, einem für **städtebauliche Missstände** und einem für **städtebauliche Maßnahmen** sowie einer Matrix für Anfangswerte von mehr als 200,- €/m² bis 300,- €/m² erhält man die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (S) in Prozent des Anfangswertes. Die beiden Klassifikationsrahmen unterscheiden jeweils vier Komplexe, die in insgesamt zehn Klassen unterteilt sind. Hierbei ist zu beachten, dass die Tatbestände der Komplexe "Bebauung" (1) und "Umfeld" (4) grundsätzlich gebietsbezogen sind, die der Komplexe "Struktur" (2) und "Nutzung" (3) grundstücksbezogen.

Bei der Ermittlung des Prozentwertes der Bodenwerterhöhung werden bei Verwendung des Klassifikationsrahmens für städtebauliche Missstände die sanierungsgebietstypischen Missstände aus den vorbereitenden Untersuchungen angehalten. Bei Verwendung des Klassifikationsrahmens für städtebauliche Maßnahmen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die angestrebten Ziele der Sanierung vermutlich nicht alle umgesetzt werden.

Bei der Wertfindung werden dementsprechend nur die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen sowie die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, die aufgrund der Laufzeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme und den Unwägbarkeiten als realisierbar, angemessen und vertretbar erscheinen.

Unter dem **Endwert (E)** ist der Bodenwert zu verstehen, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ergibt (154 Abs.2 BauGB). Der Endwert ergibt sich aus dem Anfangswert plus der prozentualen Bodenwerterhöhung.

Diese Berechnung lässt sich mathematisch in folgender Formel ausdrücken:

$$E = A \times (1 + S / 100),$$

wobei E den Endwert,

A den Anfangswert

und S die sanierungsbedingte Werterhöhung in Prozent darstellt.

Soweit die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, ist nach § 27 Abs. 2 WertV die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

3. Sanierungsgebiet „Altstadt Neckarsteinach“

3.1. Gegebenheiten im Sanierungsgebiet

Der Magistrat der Stadt Neckarsteinach beauftragte 1979 ein Planungsbüro „vorbereitende Untersuchungen“ für das Sanierungsgebiet durchzuführen.

Auf deren Ergebnissen wurde das „städtebauliche Neuordnungskonzept“ entwickelt. Dieses wurde von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die Durchführung der Sanierung beschlossen.

Das ca. 8 ha große Sanierungsgebiet wurde mit Satzung vom 17.12.1985, veröffentlicht am 27. September 1986, als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

In den vorbereitenden Untersuchungen vom 18.10.1979 wird das Gebiet in drei charakteristische Teilbereiche unterteilt:

- **Altstadt Kerngebiet**
„Die Kernstadt hat im wesentlichen ihren eigenen Charakter als Kleinstadt auf dem historischen Stadtgrundriss bewahrt. Die Entwicklung erfolgte entlang den beiden Straßenzügen, Hauptstraße und Kirchenstraße – Hirschgasse.“
- **Altstadterweiterungsgebiet**
„Das südliche und nordöstliche Erweiterungsgebiet erstreckt sich im wesentlichen entlang dem Neckar und der Steinach. Die ursprüngliche Straßenführung ist noch erhalten. In den Randbereichen herrscht offene Bauweise mit stärkerer Durchgrünung vor. Das Erweiterungsgebiet dient vor allem dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von kleinen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Gastronomiebetrieben.“
- **Bereich Kreuzung Bahnhofstraße – Schönauer Straße**
„Der Bereich, ursprünglich ein Wohngebiet der Jahrhundertwende, ist im Laufe der Zeit zum Schwerpunkt des Dienstleistungsgewerbes geworden. Durch den Ausbau der Kreuzung besteht die ursprünglich geschlossene Bauweise nicht mehr und hat einer Bebauung von 4- und 5- geschossigen Solitärbauten Platz gemacht, die wenig in das sonst überwiegend harmonische Bild dieser Stadt passen.“

3.2. Städtebauliche Missstände vor der Sanierung

Die damals vorhandenen Missstände können aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung entnommen werden.

Aus der Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände waren die folgenden Mängel in den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Bereichen erkennbar:

- „Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird besonders im Altstadt-kernbereich bei Einzelgrundstücken, aber auch bei den ermittelten Durchschnittswerten erheblich überschritten, so dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten nicht immer gewährleistet ist.“
- „In bestimmten Bereichen im Altstadtkerngebiet lässt die vorhandene Grundstücksparzellierung keine geordnete **bauliche Nutzung** zu.“
- „Die zum Teil überalterte (zu ca. 50%) in schlechtem bis mittlerem Zustand befindliche **Bausubstanz** ergibt für die Wohnnutzung erhebliche Missstände.“
- „Handel und Handwerksbetriebe leiden an **mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten**
Wegen ihrer Lärmeinwirkung und ihrer flächenintensiven Nutzung sind insgesamt 4 Betriebe auszulagern“
- „Die Einwirkung von **Lärm, Verunreinigungen**,, durch den Durchgangsverkehr auf der Bundes- und Landesstraße, durch die Eisenbahnlinie und durch die Schifffahrt sind außerordentlich hoch“
- „Der Stadt mit ihrer Versorgungsfunktion als Kleinzentrum fehlen **infrastrukturelle Anlagen des Gemeinbedarfs**, wie z.B. ein Bürgerhaus, ein Altenwohnheim, ein Jugendhaus sowie Spielplätze im Altstadtbereich.“
- „**Fahr- und Fußgängerverkehr** stören sich gegenseitig, besonders in den auf die alte Stadtstruktur zurückgehenden Gassen, Straßen und am Neckar.“
- „Der Stadt als Fremdenverkehrsort **fehlen ausreichende Parkmöglichkeiten** für die Besucher. Der Parkplatzsuchverkehr in den engen Straßen stellt eine zusätzliche Belastung dar. Zudem besteht ein Fehlbedarf an Parkplätzen für die Wohnbevölkerung in der Altstadt.“
- „Das Angebot an zusammenhängenden größeren **Grün- und Freiflächen** für Einwohner und Besucher ist zu gering.
Die Gestaltung der Neckaruferzone entspricht nicht ihrer Bedeutung als Erholungsraum... .“

vorhandene
Missstände

3.2.1 Lage und Zuordnung der Wertzonen – Anfangswerte

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 1987 in einem Gutachten über zonale Bodenwerte (Anfangswerte) im Sanierungsgebiet zum Bewertungsstichtag 17.12.1985 **fünf Wertzonen** gebildet, die unterschiedliche Strukturen und/oder Nutzungen aufweisen.

In der nachfolgenden Tabelle werden diese Zonen der Gebietseinteilung aus der vorbereitenden Untersuchung zugeordnet.

(s. Anlage 5)

| lfd. Nr. | Wertzone | Lagebeschreibung <i>(Hinweis zur Gebietseinteilung der vorbereitenden Untersuchung)</i> |
|----------|----------|--|
| 1 | A1 | Kernzone zentrale Geschäftslage mit überwiegend dreistöckiger Bebauung <i>(Altstadt Kerngebiet und Bereich Kreuzung Bahnhofstraße – Schönauer Straße)</i> |
| 2 | A2 | Neckaruferzone mittelbarer Zugang zur Neckarpromenade, überwiegend zweigeschossige Bebauung <i>(südliches Altstadterweiterungsgebiet)</i> |
| 3 | A3 | Übergangszone an die Kernzone anschließend, gemischte Bauflächen mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung <i>(Altstadterweiterungsgebiet)</i> |
| 4 | A4 | Burghangzone Quartier am Südwesthang der Vorderburg, schmale Straßen und sehr enge Bebauung <i>(Altstadterweiterungsgebiet)</i> |
| 5 | A5 | Grünzone entlang der Steinach |

**Wertzonen
Anfangswerte**

Anmerkung zur Zone A 5:

In dieser Zone ist keine Bebauung vorhanden. Es wurde kein Wert festgelegt.

3.2.2 Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Missstände)

Auf Grundlage der Auswertung der in der vorbereitenden Untersuchungen aufgeführten Missstände hat der Gutachterausschuss eine zonenbezogene Einstufung der städtebaulichen Missstände in die unterschiedlichen Komplexe des Niedersachsen-Modells vorgenommen.

(s. Anlage 4)

| lfd. Nr. | Wertzone | Klassifikationsrahmen (Niedersachsenmodell) für städtebauliche Missstände | | | | Mittelwert: |
|----------|----------|--|-----------------|----------------|---------------|-------------|
| | | Bebauung (1) | Struktur (2) | Nutzung (3) | Umfeld (4) | |
| 1 | A1 | 6 | 4 | 5 | 6 | 5,2 |
| 2 | A2 | 4 | 2 | 1 | 4 | 2,8 |
| 3 | A3 | 4 | 2 | 4 | 5 | 3,8 |
| 4 | A4 | 7 | 4 | 5 | 6 | 5,5 |

3.3. Ziele im Sanierungsgebiet

Das Städtebauliche Neuordnungskonzept von 1979 weist unter III. Auswertung und Zielfindung die folgenden **allgemeinen Sanierungsziele** aus:

- **Stadtbild**
Erhaltung des Stadtbildes in Beziehung zur umgebenden Landschaftssituation und Erhaltung des historischen Grund- und Aufrisses der Altstadt
- **Wohnen**
Erhaltung als Wohnstadt, Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnumfeldqualität, Beseitigung der Mängel und Störungen
- **Nutzung**
Entwicklung des Stadtzentrums, Erhaltung und Förderung der Einzelhandelsgeschäfte durch Verbesserung des Einkaufsmilieus, Verbesserung der Infrastruktur durch soziale und kulturelle Einrichtungen
- **Verkehr**
Verkehrsberuhigung der Ortslage durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs – Bau einer Umgehungsstraße, Ausbau der Altstadtstraßen zu Anliegerstraßen mit Fußgängerpriorität, Anlage von Parkplätzen für Besucher in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes, Freihalten des Neckarufers von jeglichem KFZ – Verkehr
- **Grün- und Freiflächen**
Verbesserung der Gliederung, Gestaltung und Funktion der öffentlichen Grün- und Freiflächen; Schaffung zusätzlicher Grün- und Freiflächen, Nutzung der Straßenräume als zusätzlichen Lebensraum für die Bewohner

**Sanierungs-
ziele**

Im Übersichtsplan vom 26.11.1985 zum Städtebaulichen Neuordnungskonzept ist die vorhandene und geplante Bebauung einschließlich der zum Abbruch vorgeschlagenen Gebäude, die geplante Verkehrsberuhigung einschließlich der Parkplätze und die geplanten öffentlichen Grünflächen einschließlich der Kinderspielplätze dargestellt.

3.4. Städtebauliche Maßnahmen

3.4.1 Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen

Im Herbst 2000 wurde aufgrund der Vorgaben des „städtebaulichen Neuordnungskonzeptes“ von der Nassauischen Heimstätte überprüft, welche Maßnahmen durchgeführt wurden und zur Erreichung der Sanierungsziele noch erforderlich sind.

Die Rahmenplanung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt Neckarsteinach“ wurde im Januar 2001 von der Nassauischen Heimstätte fortgeschrieben und die Maßnahmen wie folgt zusammengefasst:

Beseitigung baulicher Anlagen

Eine Beseitigung von baulichen Anlagen hat abgesehen von notwendigen Abbrucharbeiten für Neubaumaßen nur in geringem Umfang stattgefunden:

- **Mühlgasse 8**
Nebengebäude einschl. Entsiegelung von Flächen
- **Bliggergasse 8**
Nebengebäude
- **Hauptstr. 8**
Nebengebäude
- **Kirchenstr. 9 und 16**
Nebengebäude

**Städtebauliche
Maßnahmen**

Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Hier liegt der Schwerpunkt im Bereich der Hirschgasse, Kirchengasse (Zone E1.1) und der oberen Bliggergasse (Zone E4.1).

Erschließung und öffentliche Grün- und Freiflächen

(gemäß Aufstellung der Nassauischen Heimstätte vom 03.09.2008 und Aktualisierung vom 12.01.2009)

- **Bliggergasse (1985–1986)**
Umgestaltung, Pflaster erneuert, neue Straßenleuchten
- **Rathausvorplatz/Hauptstraße, Hirschgasse (1991)**
Pflasterarbeiten, Erneuerung der Beleuchtung
- **Parkplatz Schwanenhof u. Neckarstraße, Platzgestaltung (1992)**
Pflasterarbeiten, Erneuerung der Beleuchtung, Brunnensanierung, Pflanzarbeiten
- **Umgestaltung Stadtgarten (2000)**
Pflasterarbeiten, Erneuerung der sanitären Anlagen, Pflanzungen
- **Neugestaltung Schiedweg (2001/2002)**
Pflasterarbeiten, Erneuerung der Beleuchtung, Erneuerung Geländer
- **Sanierung Kirchenstraße (2005)**
Pflasterarbeiten
- **Umgestaltung Bachweg 1. Bauabschnitt (2006)**
Sanierung Steinachbrücke, Pflasterarbeiten, Erneuerung Mauerkrone und Geländer, Pflanzungen
- **Umgestaltung Neckarlauer (2008)**
Pflasterung und Bepflanzung

3.4.2 Geplante städtebauliche Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung

In der Zusammenstellung zur Chronologie der Sanierung durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft vom 17.09.2008 (Aktualisierung vom 12.01.2009) werden noch folgende Maßnahmen für die Jahre 2008 bis 2012 aufgeführt, denen die Stadtverordnetenversammlung am 5.11.2007 zugestimmt und am 10.11.2008 priorisiert hat.

Grundlage für den aktuellen Sachstand ist die am 10.11.2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Prioritätenliste.

- **Anschluss Stadtgarten an Hauptstraße**
Erneuerung des Pflasters, Bepflanzung
- **Bachweg**
3. Bauabschnitt, Umgestaltung des vorhandenen Parkplatzes nördlich der Hauptstraße, Aufenthaltsbereiche und Weg entlang der Steinach, Erneuerung der Straße und der Beleuchtung
- **Hirschgassenplatz**
Umgestaltung des Platzes
- **Umgestaltung Neckarlauer**
- **Neckarstraße 37**
Umfassende Modernisierung des denkmalgeschützten Hauses.
(Verhandlungen mit den Eigentümern sind derzeit noch nicht abgeschlossen.)
- **Neckarstraße 47**
Um- und Ausbau als Geopark Eingangstor und Informationszentrum
- **Schiedweg 5**
Umgestaltung Fassade
- **Umbau Bistro Nibelungengarten**

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen wurde bei der Einstufung der einzelnen Wertzonen berücksichtigt. (s. u. 3.4.4)

Da es sich jedoch um einzelne Maßnahmen in fast allen Wertzonen handelt, ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass die Realisierung bzw. Nichtrealisierung einzelner geplanter Maßnahmen keine Veränderung der zonenbezogenen Endwerte zur Folge haben wird.

Somit ist die Wartezeit bis zum Abschluss der jeweiligen geplanten Maßnahmen im Zuge des Rahmengutachten nicht zu berücksichtigen.

3.4.3 Lage und Zuordnung der Wertzonen – Endwerte

Der Gutachterausschuss hat ausgehend von den vier Wertzonen für die Anfangswerte, unter Berücksichtigung der ausgeführten und noch geplanten Maßnahmen, insgesamt zehn Wertzonen zur Ermittlung der Endwerte gebildet. (siehe Anlage 6)

| Ifd. Nr. | Wertzone | Lagebeschreibung |
|----------|----------|--|
| 1 | E 1.1 | Kernzone – Zentrum zentrale Geschäftslage und historische Altstadt mit Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Kirchen, Sparkasse, Apotheke, etc.), Geschäftsnutzung und Gastronomie im Bereich Hauptstraße, Hirschgasse und Kirchenstraße |
| 2 | E 1.2 | Kernzone – Hauptstraße 20 bis 26 Gebiet zwischen der Hauptstraße und dem Verbindungsweg zum Stadtgarten, Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftsnutzung |
| 3 | E 1.3 | Kernzone – Hauptstr. 9 bis Einmündung der Bliggergasse Hauptstraße zwischen dem Rathaus und dem Einmündungsbereich der Bliggergasse, Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftsnutzung |
| 4 | E 1.4 | Kernzone – westlicher und östlicher Randbereich Hauptstraße im Bereich zwischen Schloßsteige und Bliggergasse, Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung; Bahnhofstraße und Kreuzungsbereich Schönauer Straße, Mischgebiet im Kreuzungsbereich und Wohnnutzung entlang der Bahnhofstraße |
| 5 | E 2.1 | Neckaruferzone – östlicher Bereich entlang der Neckarpromenade, Mischgebiet mit Wohnnutzung und Gastronomie, Bereich Schiedweg 18, Stadtgarten und südöstl. Neckarstraße |
| 6 | E 2.2 | Neckaruferzone – westlicher Bereich Bereich Schiedweg Nr. 6 bis 18, Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung |
| 7 | E 3.1 | Übergangszone Neckarstraße / Bachweg und Bereich Bürgerhaus an die Kernzone anschließendes, tlw. dicht bebautes Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung; Bürgerhaus einschl. des Parkplatzes |
| 8 | E 3.2 | Übergangszone westlich (Neckargemünder Str./ Schloßsteige) und östlich (entlang der Steinach) an die Kernzone anschließend, Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung |
| 9 | E 4.1 | Burghangzone – obere Bliggergasse am Südwesthang der Vorderburg im Bereich der oberen Bliggergasse und Kirchenstraße, Mischgebiet mit Wohnnutzung |
| 10 | E 4.2 | Burghangzone – untere Bliggergasse am Südwesthang der Vorderburg im Bereich der unteren Bliggergasse, tlw. dicht bebautes Mischgebiet mit Wohnnutzung |
| 11 | E 5 | Grünzone entlang der Steinach |

**Wertzonen
Endwerte**

Anmerkung zur Zone E 5:

In dieser Zone ist keine Bebauung vorhanden. Es wurde kein Wert festgelegt.

3.4.4 Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Maßnahmen)

Auf Grundlage der Erreichung der in der vorbereitenden Untersuchungen aufgeführten Sanierungsziele (s. u. 3.3 allgemeine Sanierungsziele) und der von der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft dokumentierten bisherigen und noch beabsichtigten Maßnahmen bis 2012 (s. u. 3.4.1. durchgeführte städtebauliche Maßnahmen) hat der Gutachterausschuss eine zonenbezogene Einstufung der städtebaulichen Maßnahmen in die unterschiedlichen Komplexe des Niedersachsen-Modells vorgenommen.

(s. Anlage 4)

| Ifd. Nr. | Wertzone | Klassifikationsrahmen (Niedersachsenmodell) für städtebauliche Maßnahmen | | | | Mittelwert |
|----------|----------|---|-----------------|----------------|---------------|------------|
| | | Bebauung (1) | Struktur (2) | Nutzung (3) | Umfeld (4) | |
| 1 | E 1.1 | 3 | 2 | 3 | 5 | 3,2 |
| 2 | E 1.2 | 1 | 2 | 1 | 3 | 1,8 |
| 3 | E 1.3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 4 | E 1.4 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 5 | E 2.1 | 1 | 2 | 1 | 4 | 2 |
| 6 | E 2.2 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 7 | E 3.1 | 3 | 2 | 1 | 4 | 2,5 |
| 8 | E 3.2 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 9 | E 4.1 | 4 | 2 | 2 | 3 | 2,8 |
| 10 | E 4.2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1,5 |

Anmerkung:

In der Zone E 1.4, E 2.2 und E 3.2 haben keine bzw. nur sehr geringe Maßnahmen mit Sanierungsfördermitteln stattgefunden.

4. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.1. Festlegung der Anfangswerte

Die zonalen Anfangswerte im Sanierungsgebiet wurden durch ein Gutachten des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag 17.12.1985 festgelegt.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert – Wohnen (erschließungsbeitragsfrei) betrug zum Stichtag 17.12.1985 170,- DM/m² (86,92 €/m²) und der durchschnittliche Bodenrichtwert – Wohnen der angrenzenden Bodenrichtwertzonen (Zone 02 und Zone 04) zum 01.01.2009 beträgt 205,- €/m².

Daraus ergibt sich ein Wertsteigerungsfaktor von ca. 2,4.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist dieser Wertsteigerungsfaktor jedoch in Abhängigkeit von der Struktur und Nutzung der einzelnen Wertzonen zu differenzieren. So hat sich in den vergangenen Jahren der Wertsteigerungsfaktor in vergleichbaren Gebieten mit Geschäfts- und Wohnnutzung im Gegensatz zu Gebieten mit allgemeiner Wohnnutzung unterschiedlich entwickelt.

Nach sachverständigen Ermessen setzt der Gutachterausschuss somit einen Wertsteigerungsfaktor zwischen 2,0 und 2,4 fest.

Daraus berechnen sich die in der nachfolgenden Tabelle beschriebenen und auf volle fünf Euro gerundeten Anfangswerte (ohne Berücksichtigung der Sanierung).

| Ifd. Nr. | Wertzone | Lagebeschreibung (Struktur und Nutzung) | Bodenwert (17.12.1985) | | Wertsteigerungsfaktor | gerundeter berech. Bodenwert |
|----------|----------|--|---------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | [DM/m ²] | [€/m ²] | | [€/m ²] |
| 1 | A1 | Kernzone (Wohn- und Geschäftsnutzung einschl. Infrastruktureinrichtungen) | 200,- | 102,26 | 2,0 | ca. 205,- |
| 2 | A2 | Neckaruferzone (Wohn- und Geschäftsnutzung /Gastronomie) | 180,- | 92,03 | 2,1 | ca. 195,- |
| 3 | A3 | Übergangszone (überwiegende Wohnnutzung) | 160,- | 81,81 | 2,3 | ca. 190,- |
| 4 | A4 | Burghangzone (Wohnnutzung) | 150,- | 76,70 | 2,4 | ca. 185,- |
| | | durchschnittlicher BRW – Wohnen (erschließungsbeitragsfrei) | 170,- | 86,92 | 2,4 | ca. 205,- |

Der Gutachterausschuss legt für das Sanierungsgebiet „Altstadt Neckarsteinach“ folgende **Anfangswerte zum 09.07.2009** fest:

| lfd. Nr. | Wertzone | Anfangswert [€/m ²] | Beschreibung |
|----------|----------|------------------------------------|----------------|
| 1 | A1 | 205,- | Kernzone |
| 2 | A2 | 195,- | Neckaruferzone |
| 3 | A3 | 190,- | Übergangszone |
| 4 | A4 | 185,- | Burghangzone |

Anfangswerte

Die ermittelten Anfangswerte gelten für durchschnittliche zonentypische Grundstücke (insbesondere bezüglich Größe, Zuschnitt, Lage, bauliche Ausnutzung). Im Einzelfall können sich unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren Abweichungen ergeben.

Dies gilt insbesondere für einige Grundstücke in der Zone A 2 und A 3, die im Überschwemmungsgebiet liegen.

(s. hierzu Karte Nr. 8 zur Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt vom 23. April 2004)

4.2. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung

Bei der Ermittlung des Prozentwertes der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für die einzelnen Wertzonen legt der Gutachterausschuss die unter 3.2.2 und 3.4.4 getroffene Einstufung der Wertzonen nach städtebaulichen Missständen und Maßnahmen (**Mittelwerte**) zugrunde.

Dabei wird gemäß dem „Modell Niedersachsen“ die Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 200,- €/m² bis 300,- €/m² angehalten. (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)
 Für den Anfangswert der Wertzone A2, A3 und A4 mit Werten unter 200,- €/m² wird ebenfalls die untenstehende Tabelle angehalten, da sie sich im Bereich der ermittelten Wertsteigerung nur sehr geringfügig von der Matrix von 100,- €/m² bis 200,- €/m² unterscheidet.

**Sanierungs-
bedingte
Wertsteigerung**

| | | | | | | | | | | |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Ma | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | 20 | 22 | 24 | 25 | 27 | | |
| 7 | | | | 18 | 20 | 20 | 23 | | | |
| 6 | | 12 | 15 | 17 | 17 | 17 | | | | |
| 5 | | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | | | | |
| 4 | 6 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | | | |
| 3 | 5 | 7 | 7 | 9 | 10 | | | | | |
| 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | |
| 1 | 4 | 4 | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Mi |

Maßnahmen (Ma), Missstände (Mi)

Somit ergeben sich folgende prozentuale Wertsteigerungen und ausgehend von den Anfangswerten die gerundeten berechneten Endwerte zu:

| lfd. Nr. | Wertzone | prozentuale Wertsteigerung (s in %) | Faktor (1 + S/100) | Anfangswert [€/m ²] | gerundeter berechneter Endwert = Anfangswert * Faktor [€/m ²] |
|----------|----------|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---|
| 1 | E 1.1 | 10 | 1,10 | 205,- | ca. 225,- |
| 2 | E 1.2 | 6 | 1,06 | 205,- | ca. 215,- |
| 3 | E 1.3 | 4 | 1,04 | 205,- | ca. 210,- |
| 4 | E 1.4 | keine Wertsteigerung | 1,00 | 205,- | ca. 205,- |
| 5 | E 2.1 | 7 | 1,07 | 195,- | ca. 205,- |
| 6 | E 2.2 | Keine Wertsteigerung | 1,00 | 195,- | ca. 195,- |
| 7 | E3.1 | 10 | 1,10 | 190,- | ca. 210,- |
| 8 | E3.2 | Keine Wertsteigerung | 1,00 | 190,- | ca. 190,- |
| 9 | E4.1 | 10 | 1,10 | 185,- | ca. 200,- |
| 10 | E4.2 | 5 | 1,05 | 185,- | ca. 195,- |

Anmerkung zu Zone E 1.3 und E.4.2:

Bedingt durch die geringe Anzahl der Maßnahmen in den Zonen E 1.3 und E 4.2 (Bereich Hauptstr. 9 bis 15 und untere Bliggergasse) ergibt eine unmittelbare Einstufung in die Matrix keine direkt ablesbare prozentuale Wertsteigerung. Die Einstufung der prozentualen Wertsteigerung von 4% bzw. 5% erfolgt nach sachverständigem Ermessen des Gutachterausschusses aufgrund der Auswirkungen der durchgeführten Maßnahmen für die betroffenen Anlieger.

4.3. Festlegung der Endwerte

Aufgrund der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, unter Berücksichtigung der bis zum Abschluss der Sanierung noch geplanten Maßnahmen, legt der Gutachterausschuss für das Sanierungsgebiet „Altstadt Neckarsteinach“ folgende **Endwerte zum 09.07.2009** fest:

| lfd. Nr. | Wertzone | Endwert [€/m ²] | Beschreibung |
|----------|----------|--------------------------------|---|
| 1 | E 1.1 | 225,- | Kernzone - Zentrum |
| 2 | E 1.2 | 215,- | Kernzone - Hauptstr. 20 bis 26 |
| 3 | E 1.3 | 210,- | Kernzone -Hauptstr. 9 bis Bliggergasse |
| 4 | E 1.4 | 205,- | Kernzone - west- und östlicher Randbereich |
| 5 | E 2.1 | 205,- | Neckaruferzone - östlicher Bereich |
| 6 | E 2.2 | 195,- | Neckaruferzone - westlicher Bereich |
| 7 | E 3.1 | 210,- | Übergangszone - Neckarstr./Bürgerhaus |
| 8 | E 3.2 | 190,- | Übergangszone |
| 9 | E 4.1 | 200,- | Burghangzone - obere Bliggergasse |
| 10 | E 4.2 | 195,- | Burghangzone - untere Bliggergasse |

Die ermittelten Endwerte gelten für durchschnittliche zonentypische Grundstücke (insbesondere bezüglich Größe, Zuschnitt, Lage, bauliche Ausnutzung). Im Einzelfall können sich unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren Abweichungen ergeben.

Dies gilt insbesondere für einige Grundstücke in der Zone E 2.1 und E3.1, die im Überschwemmungsgebiet liegen.

(s. hierzu Karte Nr. 8 zur Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt vom 23. April 2004)

Endwerte

In den letzten Jahren hat es keine wesentlichen Veränderungen in der allgemeinen Entwicklung der Bodenrichtwerte gegeben. Nur vereinzelt wurden die Bodenrichtwerte für einzelne Zonen angepasst.

Der Grundstücksmarktbericht 2009 weist unter 6.1 „Indexreihen für Wohnbauflächen von 1995 bis 2008“ im entsprechenden Bodenrichtwertniveau verschiedene Indexwerte zwischen maximal 104,6 und minimal 95,5 aus.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass sich diese insgesamt stagnierende Tendenz der Bodenwertentwicklung bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2012 fortsetzt. Somit wird die Wartezeit (gemäß § 27 Abs.2 WertV) bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Jahr 2012 für die Anfangs- und Endwerte nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Heppenheim den 16.07.2009

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Bergstraße

Fried

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.
Heppenheim, den 20.07.2009

(Umbeck)
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

5. Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto:

WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 4.0, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig

Kleiber – Simon – Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 4. Auflage 2002

Sandner / Weber:

Lexikon der Immobilienwertermittlung, 2. Auflage 2007

Gerardy – Möckel – Troff:

Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

Rössler/Langner u.a.

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Gutachterausschüsse beim AfB Heppenheim

Grundstücksmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Südhessen
Gesamtausgabe 2008

Kanngieser/Bodenstein u.a.

Abhandlung in GUG 3/90 (Grundstücksmarkt und Grundstückswert)
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (aktualisiert in GUG 2/2004)

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1

Überörtliche Lage:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte im Maßstab 1:25.000

Anlage 2

Lage im Ort:

Luftbildaufnahme im Maßstab 1 : 7.500 (Befliegung 2005)

Anlage 3

Lage im Ort:

Ausschnitt aus DATA-Street

Anlage 4

Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell

4.1 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

4.2 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

Anlage 5

Besondere Bodenrichtwertkarte – **Anfangswerte**,
aktueller Bestand im Maßstab 1:1000

Anlage 6

Besondere Bodenrichtwertkarte – **Endwerte**
aktueller Bestand im Maßstab 1:1000

Anlage 7

Übersichtskarte der Stadt Neckarsteinach – unmaßstäblich
Durchgeführte und geplante Maßnahmen
