

Stadt Weinstadt im Landkreis Rems-Murr-Kreis

Ermittlung von Anfangs- und Endwerten
nach § 154 BauGB
im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“



April 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Gegenstand und Inhalt des Gutachtens	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Wertermittlungsstichtag 22.08.2014	3
2	Beschreibung	4
2.1	Die Große Kreisstadt Weinstadt	4
2.2	Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“	5
2.3	Mängel und Missstände	7
2.4	Sanierungsziele und städtebauliche Maßnahmen	8
2.5	Planungsrechtliche Verhältnisse	10
2.6	Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen	12
3	Vorbereitung der Wertermittlung	13
3.1	Erläuterungen	13
3.2	Zwecke der Ermittlung	15
3.3	Vergleichsmaterialien	15
4	Durchführung der Wertermittlung	17
4.1	Wertzone 1 „Schmiedgasse“	17
4.2	Multifaktorenanalyse	18
4.3	Modell Niedersachsen	21
4.4	Fotos	24
5	Ergebnis	26
6	Anlagen	27
6.1	Unterlagen	27
6.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	27

Titelbild: Blick auf Strümpfelbacher Straße 28, Richtung Westen

1 Vorbemerkung

1.1 Auftrag

Am 17.03.2014 wurde die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH vom Leiter des Stadtbauamts der Stadt Weinstadt, Herrn Philipp Schwarz, beauftragt, dieses Gutachten über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ zu erstellen.

1.2 Gegenstand und Inhalt des Gutachtens

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwert-erhöhungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Grundlage für die Erhebung des Ausgleichsbetrags. Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Stadt Weinstadt zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag dient zur Finanzierung der Sanierung.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

In diesem Gutachten werden nicht die Anfangs- und Endwerte für einzelne Grundstücke, sondern für Bereiche (Wertzonen) ermittelt, in denen Maßnahmen durchgeführt wurden bzw. werden, die eine bodenwerterhöhende Wirkung haben. Mit diesen zonalen Anfangs- und Endwerten können die meisten Verwaltungshandlungen erledigt werden; insbesondere bei freiwilligen Regelungen, z. B. bei der Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss des Sanierungsverfahrens (siehe Nr. 3.2).

1.3 Ortsbesichtigung

Das Sanierungsgebiet wurde vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ö.b.u.v.) und fachlichen Leiter der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, Herrn Dr.-Ing. Jürgen E. Koch und unserer Mitarbeiterin, Frau Katrin Enz am 22.08.2014 besichtigt. Die im Gutachten enthaltenen Fotoaufnahmen wurden bei der Besichtigung gemacht.

1.4 Wertermittlungstichtag 22.08.2014

Die Anfangs- und Endwerte werden in diesem Gutachten auf die Wertverhältnisse vom 22.08.2014 bezogen.

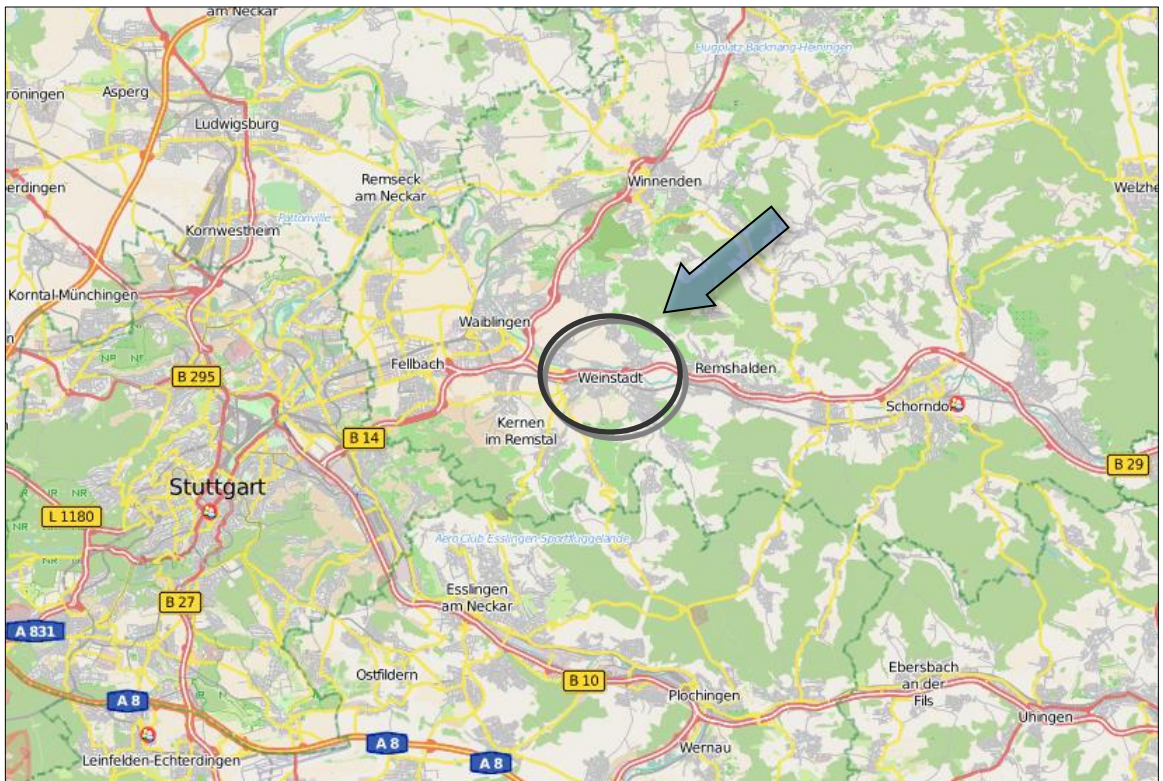
2 Beschreibung

2.1 Die Große Kreisstadt Weinstadt

Weinstadt liegt ca. 15 km östlich von Stuttgart zwischen Waiblingen und Remshalden am Rand des Remstals, nördlich des Schurwalds im Neckarbecken. Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart, liegt in der Region Stuttgart, ist die sechstgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und hat heute knapp 26.200¹ Einwohner.

Die Stadt befindet sich auf der überregionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Fellbach/Waiblingen – Schorndorf und ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen.

Weinstadt ist 1975 aus dem Zusammenschluss der selbständigen Gemeinden Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach entstanden. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Das Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist sehr gut und es gibt vielseitige Sport- und Freizeitangebote.



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.2

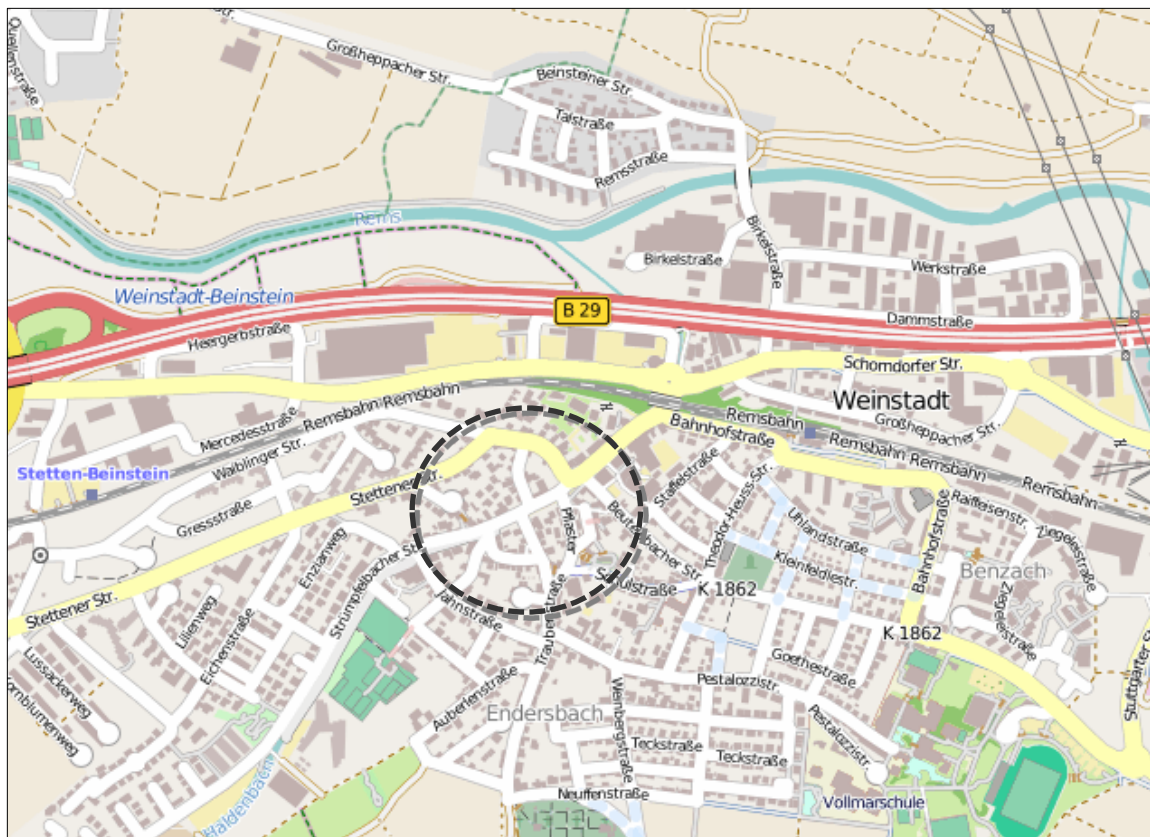
Neben dem Weinbau bietet die Wirtschaft von Weinstadt einen breit gefächerten Branchen-Mix mit regional und international tätigen mittelständischen Unternehmen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadt ein nachgefragter Wohn- und Gewerbestandort. Durch Weinstadt verläuft die Bundesstraße B 29 (Stuttgart – Schwäbisch Gmünd – Aalen) und Waiblingen, Fellbach und Schorndorf sind in rund 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Über das S-Bahn-Netz ist Weinstadt an den Stuttgarter Hauptbahnhof, den Flughafen und die Messe Stuttgart angebunden und ein guter Ausgangspunkt für Pendler. Das zusätzliche Busangebot verbindet die einzelnen Stadtteile miteinander.

¹ Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2013, siehe Nr. 6.1.4

2.2 Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“, deren Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind, befinden sich südlich der Bahnlagen im Zentrum des Teilorts Endersbach nördlich und südlich der Strümpfelbacher Straße.



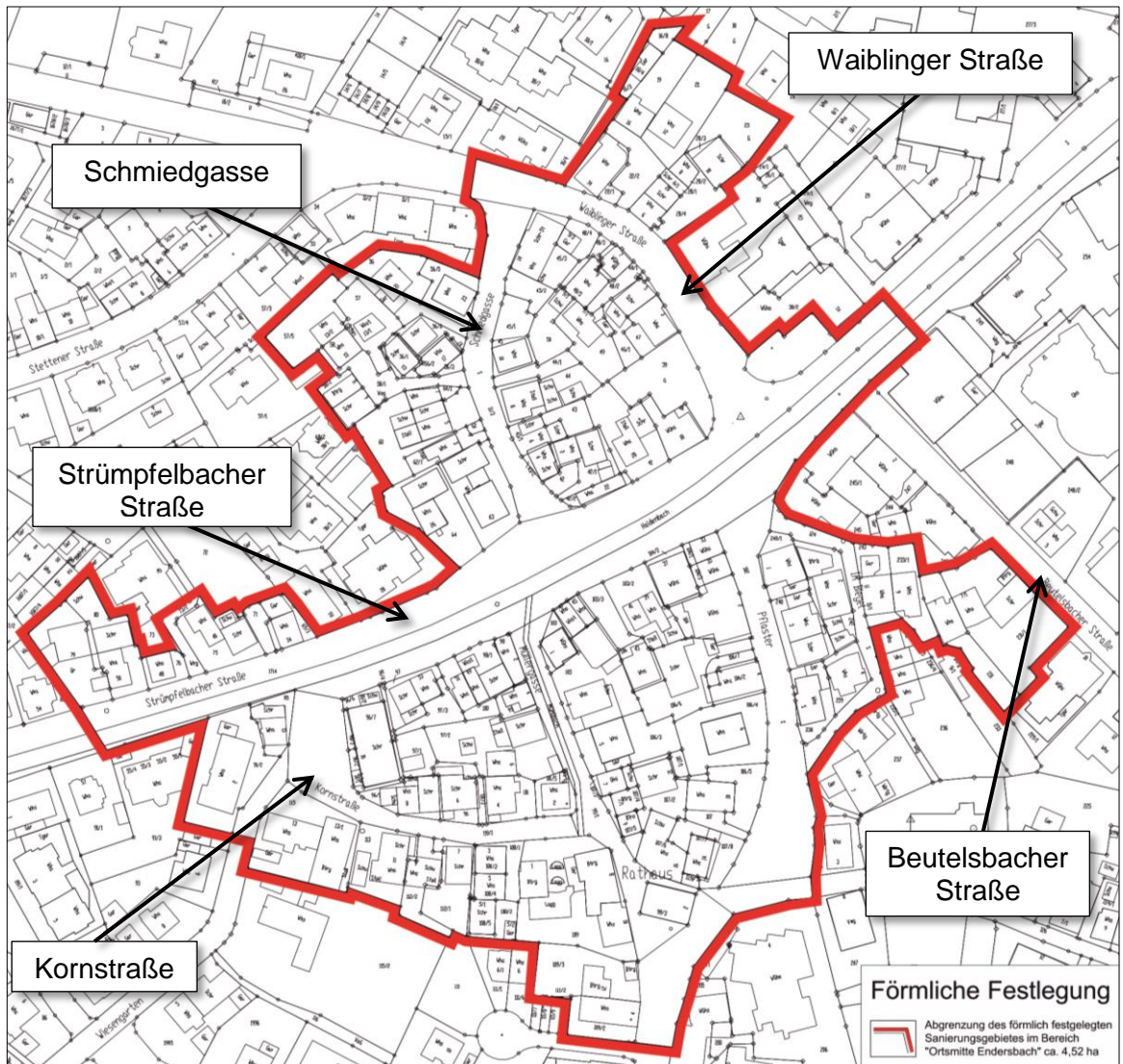
Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.2

Durch vorangegangene Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen wurde Endersbach als Wohn- und Einkaufsstandort aufgewertet. Dennoch lassen sich in der Ortsmitte noch bäuerliche Strukturen erkennen, die auf die ehemals vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung hinweisen. Bei zahlreichen Gebäuden und Nebengebäuden ist ein Modernisierungsbedarf zu vermuten und die von den Einkaufsstraßen abgewandten Bereiche werden ihrer funktionellen und strukturellen Aufgabe nicht gerecht.

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat in seiner Sitzung am 16.06.2005 gemäß § 141 BauGB die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für einen weiteren Bereich beschlossen und beauftragte die STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart mit der Durchführung.

Nach der Präsentation der Ergebnisse über die Vorbereitenden Untersuchungen beschloss der Gemeinderat am 27.07.2006 in seiner öffentlichen Sitzung die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Endersbach“. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde die Sanierungssatzung am 03.08.2006 rechtskräftig.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt. Das ca. 4,52 ha große Sanierungsgebiet (rot umrandet) umfasst die Grundstücke nördlich und südlich der Strümpfelbacher Straße. Die Grundstücke im Norden liegen an der Waiblinger Straße und an der Schmiedgasse. Im Süden wird das Sanierungsgebiet durch die Kornstraße und die Beutelsbacher Straße begrenzt.

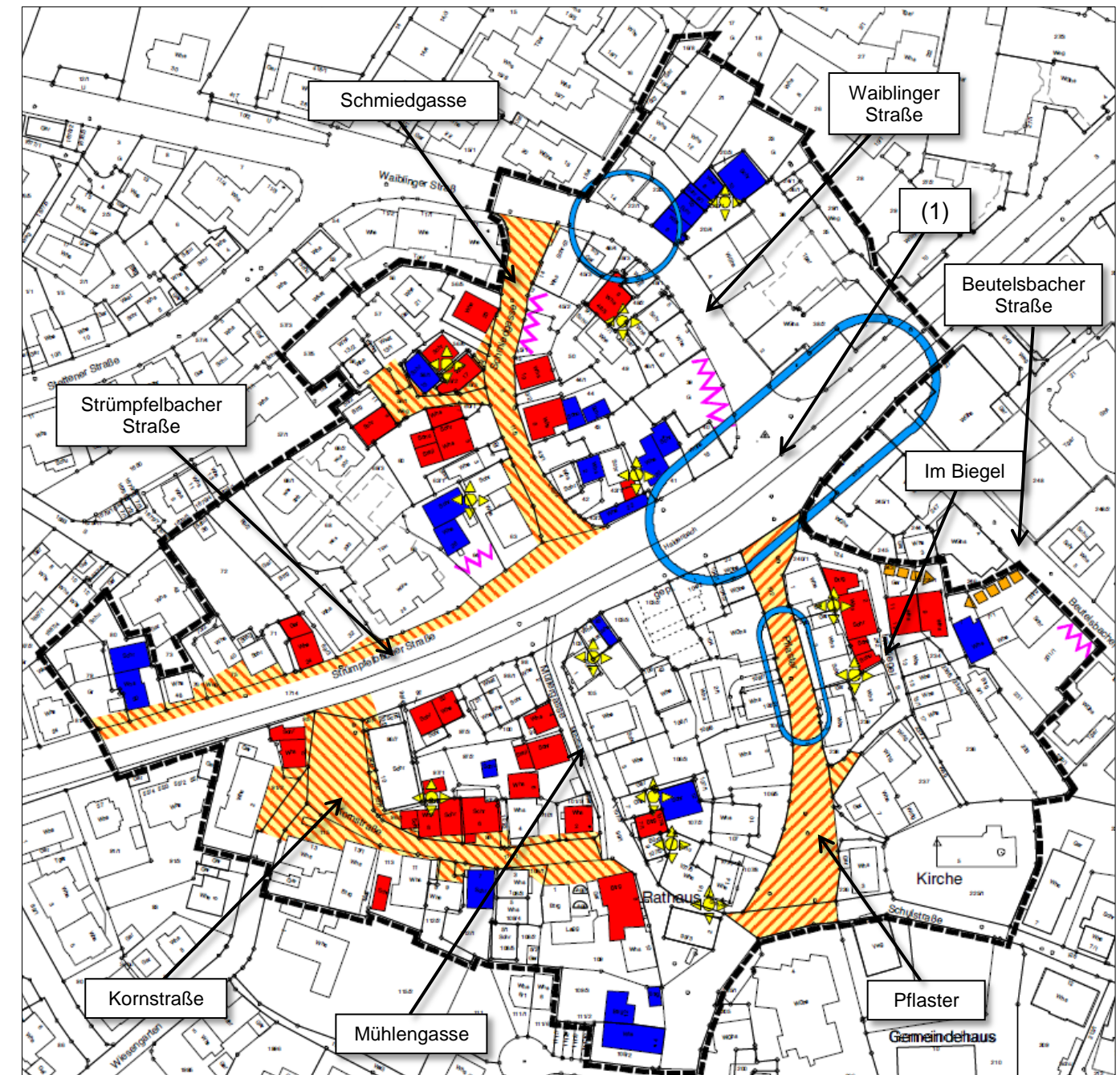


Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, siehe Nr. 6.1.5

2.3 Mängel und Missstände

Im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen der STEG Stadtentwicklung GmbH werden als Ergebnis die Mängel und Missstände beschrieben. Dieser Zustand des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Endersbach“ ist maßgeblich für die Anfangswertermittlung.


- Die Strümpfelbacher Straße hat ein hohes Verkehrsaufkommen durch das die Attraktivität des Einkaufs- und Wohnstandorts vermindert wird. Fußgänger müssen aufgrund des Durchgangsverkehrs längere Wartezeiten oder Umwege in Kauf nehmen, um die Straße sicher überqueren zu können. An den Straßenkreuzungen kommt es immer wieder zu Konflikten zwischen Fußgängern und dem Straßenverkehr (1).
- Die Straßenoberflächen in der Schmiedgasse, in der Kornstraße und im „Pflaster“ sind beschädigt. Die Verkehrsflächen im Pflaster sind unangemessen aufgeteilt und werden unzureichend genutzt (gelb-rot schraffierte Flächen).
- An der Waiblinger Straße, der Schmiedgasse, der Strümpfelbacher Straße und an der Beutelsbacher Straße gibt es Baulücken.
- Bei zwei Gebäuden „Im Biegel“ und an der Beutelsbacher Straße fehlt die Erschließung.
- Die teilweise sehr dicht aneinander gebauten Wohngebäude und Scheunen beeinträchtigen die Wohnqualität. Die Lage ist sehr eingengt. Die Grundstücke sind zum Teil sehr klein und ungünstig geschnitten.
- Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen (z. B. Begrünung, Sitzmöglichkeiten,...) ist verbesserungswürdig oder fehlt. Es gibt keine Aufenthaltsqualität.
- Die Anzahl der Stellplätze für Kunden und Anwohner in der gesamten Ortsmitte ist sehr begrenzt. Durch auf dem Gehweg parkende Autos kommt es zu Konflikten mit den Fußgängern.
- Im gesamten Sanierungsgebiet wurden Mängel in der Bausubstanz festgestellt (rote und blaue Flächen).




Auszug aus dem Plan der städtebaulichen Missstände, siehe Nr. 6.1.6


Legende:


Mängel im Ortsbild

 fehlende Raumkante

 verbesserungsfähige Gestaltung im Erschließungsbereich


funktionale Mängel


 Konflikte
ruhender Verkehr, fließender Verkehr, Fußgänger

 fehlende Erschließung

 eingengte Lagen
Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung

bauliche Mängel

 deutliche Mängel in der Bausubstanz

 substantielle Mängel

2.4 Sanierungsziele und städtebauliche Maßnahmen

2.4.1 Neuordnungskonzept

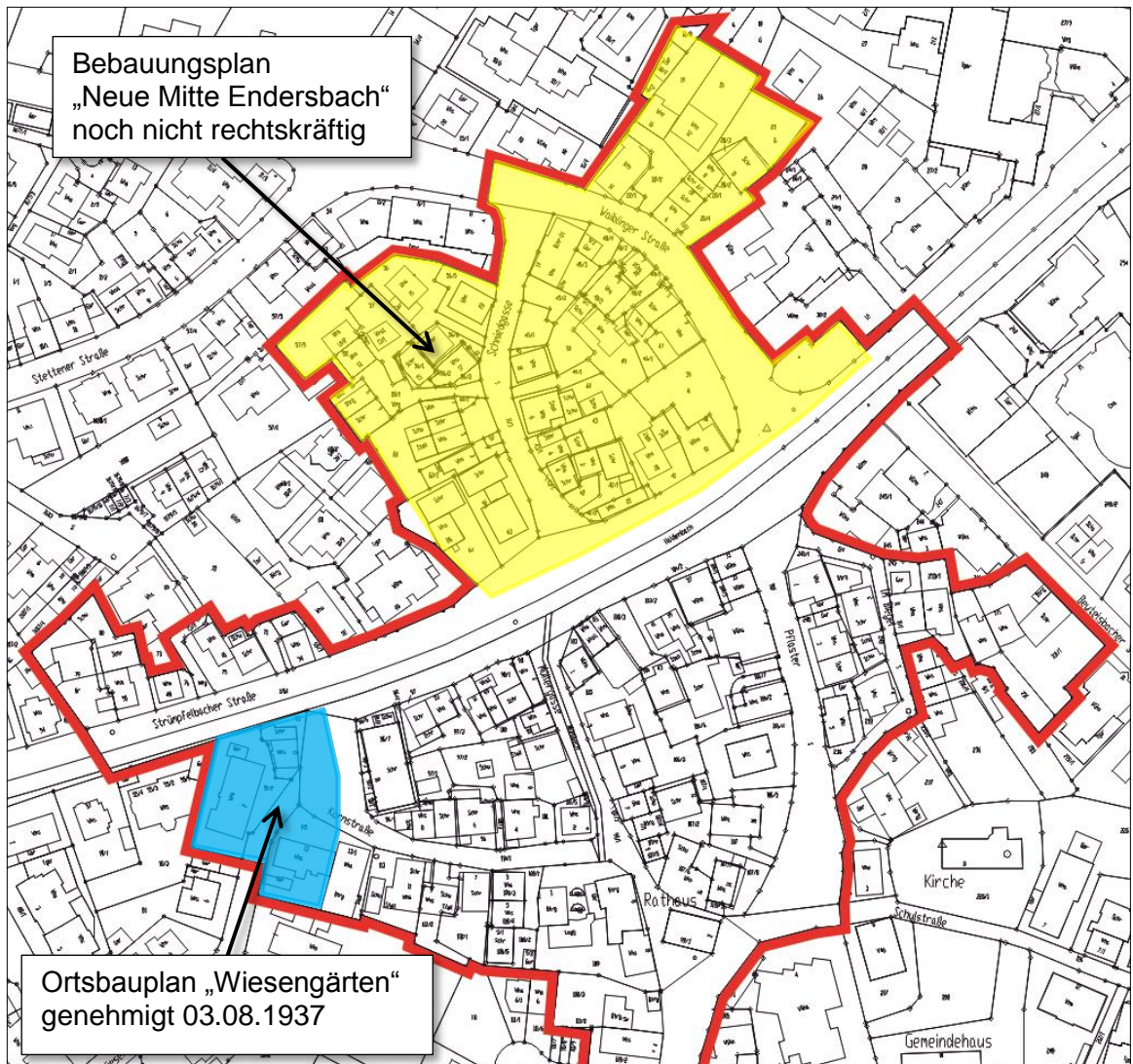
Abgeleitet aus den städtebaulichen Mängeln und Missständen (siehe Nr. 2.3) wurden die Sanierungsziele im Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH formuliert und im Neuordnungskonzept dargestellt.

Das städtebauliche Neuordnungskonzept vom 06.09.2005 ist die planerische Grundlage für die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet und beschreibt den geplanten Zustand am Ende der Sanierung.



Auszug aus dem aktualisierten Neuordnungskonzept, siehe Nr. 6.1.6

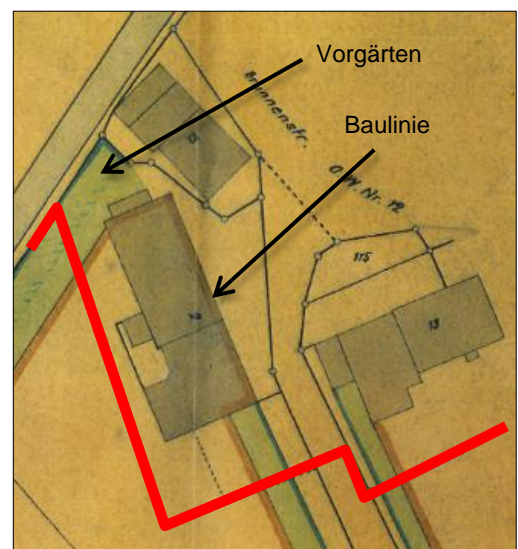
2.5 Planungsrechtliche Verhältnisse



Ortsbauplan „Wiesengärten“

Drei Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen im Bereich des Ortsbauplans² „Wiesengärten“.

Die grünen Flächen sind Vorgärten und von der Bebauung freizuhalten. Die Flächen hinter den Baulinien (hellbraun) sind Bauland.

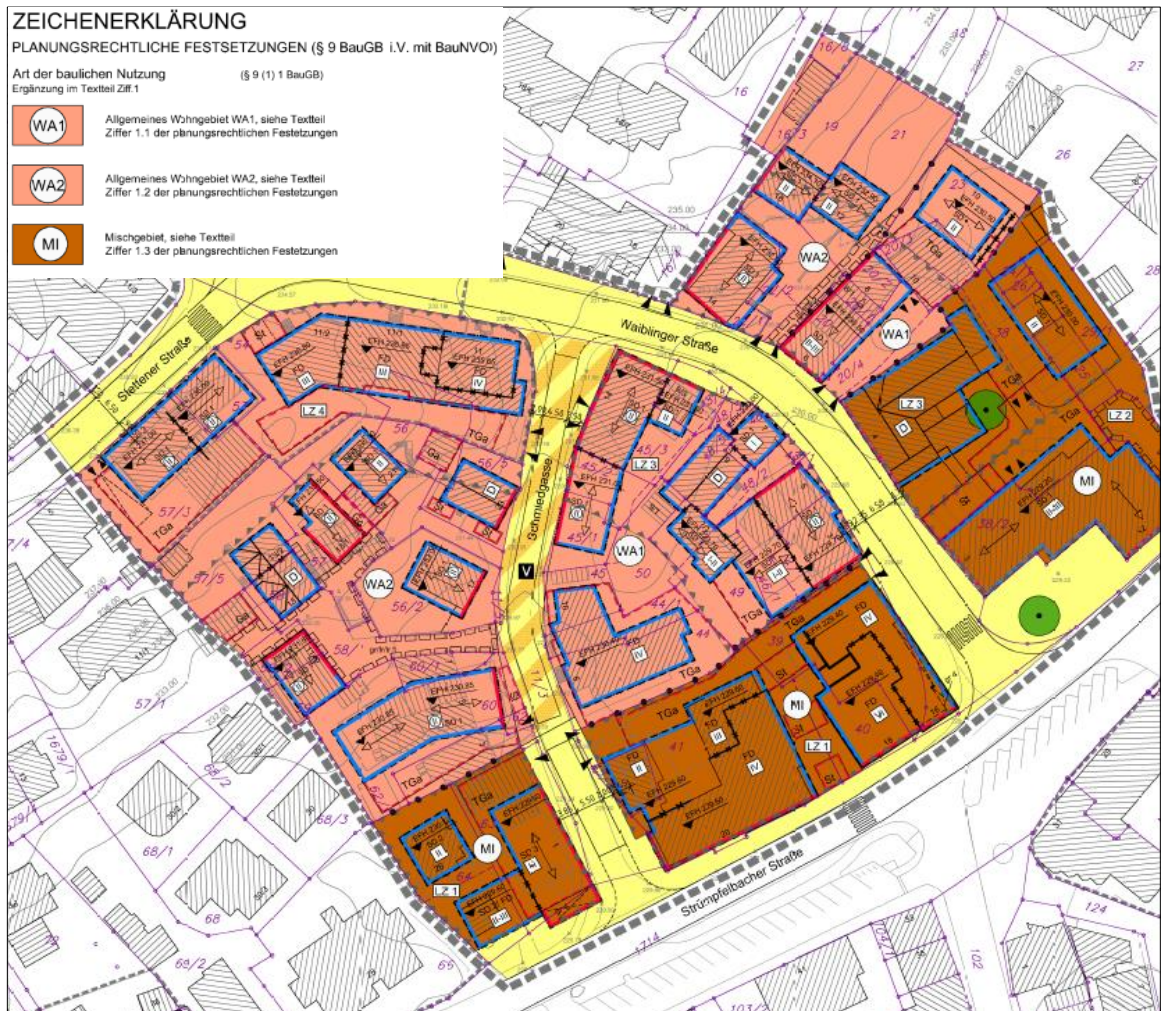


Auszug aus dem Ortsbauplan, siehe Nr. 6.1.9

² Der Ortsbauplan ist eine altrechtliche Planungsvorschrift, die aufgrund der Überleitungsvorschriften des BBauG bzw. BauGB bis heute gilt.

Bebauungsplan „Neue Mitte Endersbach“

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 08.03.2012 im Gemeinderat beschlossen um die bestehenden ortsbildprägenden Merkmale der historischen Bebauung zu erhalten und um Neu- und Umbauten in die vorhandene Struktur integrieren zu können. Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und somit die Rechtskraft des Bebauungsplans stehen noch aus.

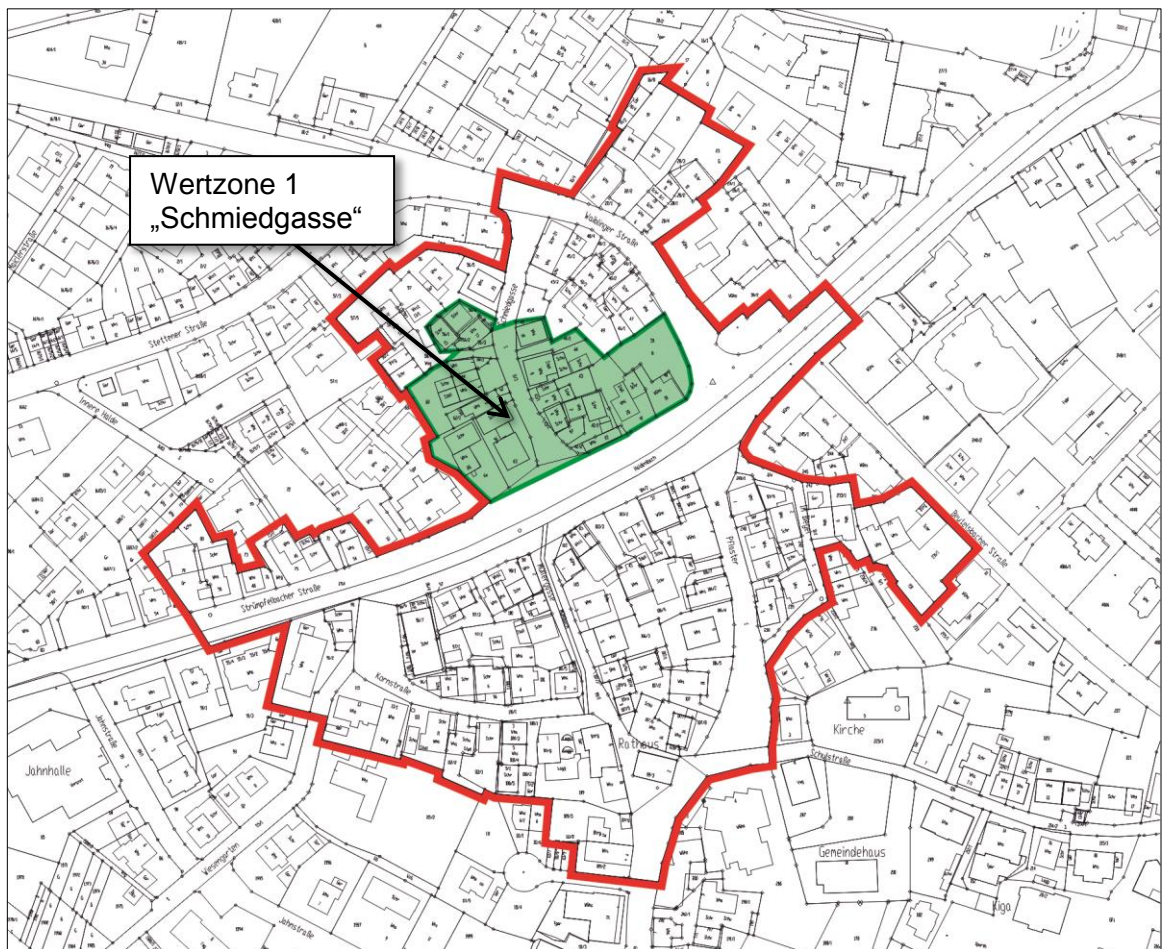


Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans, siehe Nr. 6.1.10

2.6 Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen

Wertzonen sind Bereiche mit weitgehend gleichen städtebaulichen und wertmäßigen Verhältnissen. Die Bildung von Wertzonen erfolgt nach gebietsbezogenen Merkmalen, Art der Nutzung, Zustand der Bebauung, Planungsrecht, Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen sowie nach grundstücksbezogenen Merkmalen wie Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließung. Die Übertragung von Werten der Wertzone auf ein einzelnes Grundstück bedarf jeweils einer Überprüfung.

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ werden in einem Teilbereich Maßnahmen durchgeführt, die eine bodenwerterhöhende Wirkung erwarten lassen. Dieser Teilbereich wird im nachfolgenden Plan als Wertzone 1 dargestellt.



Lageplan mit Wertzone

Auch im übrigen Sanierungsgebiet werden Maßnahmen durchgeführt, z. B. private Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden. Die Maßnahmen sind aber städtebaulich weniger wirksam und räumlich sehr verteilt, so dass aus gutachterlicher Sicht keine bodenwerterhöhenden Wirkungen zu erwarten sind. Daher werden keine weiteren Wertzonen ausgewiesen.

In den nachfolgenden beiden Kapiteln wird die Wertermittlung erläutert, Vergleichsdaten ausgewertet und die Wertermittlung für die Wertzone 1 durchgeführt.

3 Vorbereitung der Wertermittlung

3.1 Erläuterungen

3.1.1 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 ImmoWertV)

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich nach § 154 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert. Nach § 16 Abs. 5 ImmoWertV sind die Werte auf einen gemeinsamen Wertermittlungsstichtag zu beziehen, um zeitbedingte Preisunterschiede auszuschließen. Als Wertermittlungsstichtag für dieses Gutachten wurde der 22.08.2014 gewählt. Ein Anfangswert in diesem Gutachten entspricht also den Preisverhältnissen von August 2014. Dies gilt entsprechend für den Endwert, schon deshalb, weil man die Preisentwicklungen bis zum vorgesehenen Abschluss der Sanierung nicht vorhersehen kann. Liegen zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Erreichen der Sanierungsziele, die der Endwertermittlung zu Grunde gelegt werden, noch größere Zeiträume, ist dies gegebenenfalls wertermittlungstechnisch zu berücksichtigen. (§ 2 ImmoWertV).

3.1.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand (§ 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtage sind die Zeitpunkte, auf die sich die für die Wertermittlung des Anfangs- bzw. Endwerts maßgeblichen, unterschiedlichen Grundstückszustände beziehen. Für den Anfangswert ist dies der Zustand des Grundstücks, der Wertzone und des ganzen Sanierungsgebiets „ohne Aussicht auf Sanierung“, für den Endwert der Zustand, der sich „durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung“ schon ergeben hat oder noch ergeben wird.

Der meist gewählte Stichtag für die Feststellung der Qualität „ohne Aussicht auf Sanierung“ ist der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 2 BauGB). Dieser Zeitpunkt ist geeignet, wenn nicht schon zu einem früheren Zeitpunkt eine konkrete Sanierungserwartung bestanden hat. Wenn es nicht umstritten ist, muss für die Beschreibung des Zustands, auf den sich der Anfangswert bezieht, kein bestimmter Tag angegeben werden. So ist es auch hier. Der für die Anfangswerte maßgebliche Zustand ergibt sich ohne Bezugnahme auf einen bestimmten Qualitätsstichtag aus den Berichten der STEG Stadtentwicklung GmbH über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen.

Für den Zustand, der sich durch die Neuordnung ergibt, ist der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) maßgeblich. Bei Wertermittlungen zu einem früheren Zeitpunkt wie hier, bedarf es keiner exakten Datumsangabe. Wichtig ist die Beschreibung des Zustands, der am vermutlichen Ende der Sanierung erreicht sein wird. Dieser Zustand wird in diesem Gutachten unter Nr. 2.4.1 dargelegt.

3.1.3 Wirkung vorhandener Bebauung

Der Grundstücksbegriff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) bezieht sich auf „Bau und Boden“, das Gebäude ist integraler Bestandteil des Grundstücks. Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB eines Grundstücks umfasst daher immer Bau und Boden. Anfangs- und Endwerte beziehen sich davon abweichend nur auf den Boden, d. h. der Wert einer vorhandenen Bebauung ist weder im Anfangs- noch im Endwert enthalten. Nach § 154 BauGB unterliegt nur die Werterhöhung des Bodens dem Ausgleichsbetrag, nicht eine eventuelle Werterhöhung von Gebäuden.

Bei der Anfangs- und Endwertermittlung ist jedoch die Wirkung einer vorhandenen Umgebungsbebauung auf den Bodenwert zu berücksichtigen, denn in einer Umgebung von herunter gekommenen Altbauten haben Grundstücke einen anderen Bodenwert, als in der Umgebung von gepflegten Alt- oder Neubauten.

3.1.4 Bewertung von öffentlichen Bedarfsflächen

Unter öffentlichen Bedarfsflächen sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zu verstehen oder sonstige Flächen, die für öffentliche Zwecke bestimmt sind, z. B. öffentliche Parkplätze. Solche Flächen sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ dauerhaft entzogen und können daher keinen Verkehrswert (Marktwert) haben. Wenn im Zuge der Sanierung private Flächen zu öffentlichen Flächen werden, gilt für sie der Anfangswert wie für vergleichbare, jedoch privat bleibende Flächen (z. B. als Kaufpreis oder Entschädigungswert). Der Bestimmung eines Endwerts bedarf es nicht. Für die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber den Förderstellen wird ein Wertansatz getroffen, der den örtlichen Gepflogenheiten bei der Bewertung solcher öffentlicher Flächen entspricht. Als Mindestwert kann z. B. die Höhe der in diesen Flächen getätigten Erschließungsinvestitionen angesetzt werden.

3.1.5 Rechtsfragen zum Ausgleichsbetrag

In § 154 Abs. 1 BauGB wird geregelt, dass der Ausgleichsbetrag „zur Finanzierung der Sanierung“ zu leisten ist. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass bei der Wertermittlung nur solche Maßnahmen zu berücksichtigen seien, die mit Sanierungsfördermitteln bezahlt worden sind. Als „sanierungsbedingt“ gilt alles, was zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sinne der Sanierungsziele geschieht, unabhängig von wem, mit welchen Mitteln und aus welchen Förderprogrammen es bezahlt wird.

Der Satz „zur Finanzierung der Sanierung“ stellt hingegen klar, dass der Ausgleichsbetrag keine Steuer ist, über die die Gemeinde im Rahmen ihres allgemeinen Haushalts verfügen könnte, sondern eine zweckgebundene Leistung. Der Ausgleichsbetrag kann nur zur Finanzierung der Sanierung und nicht für andere öffentliche Aufgaben eingesetzt werden. Ergibt sich nach dem Abschluss der Sanierung bei der Gemeinde ein Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke zu verteilen (§ 156a BauGB).

Der Begriff „Ausgleichsbetrag“ (nicht „Ausgleichsbeitrag“) weist darauf hin, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht mit der für einen „Beitrag“ erforderlichen Bestimmtheit ermittelt werden kann. „Anfangs- und Endwerte lassen sich nicht einfach ausrechnen oder einer Tabelle entnehmen, sie sind keine mathematisch exakt ermittelbaren Größen“³. Der Ausgleichsbetrag ist wegen der unvermeidlichen Schätzungsungenauigkeiten nur eine „beitragsähnliche Geldleistung“⁴.

³ VG Stuttgart, Urteil vom 25.06.2002 – 6 K 3695/01 -, EZGuG 73 Dezember 2011

⁴ BVerwG, Urteil vom 17.12.1992 - 4 C 30.90 -, EZGuG 73 Dezember 2011

3.2 Zwecke der Ermittlung

In einem Sanierungsgebiet können mehrere der folgenden Zwecke nebeneinander verfolgt werden. Häufig ergibt sich der Zweck auch erst aus dem Ergebnis der Wertermittlung, z. B. ob die Gemeinde wegen der Geringfügigkeit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beschließt, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen.

- Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 BauGB)
- Genehmigung von Rechtsgeschäften (§§ 144 Abs. 2, 145 Abs. 2, 153 BauGB)
- Grunderwerb durch Gemeinde oder Träger (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)
- Ablösung der Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
 - nach Abschluss der Sanierung (§ 154 Abs. 1 – 5 BauGB)
 - für einzelne Grundstücke (§§ 162, 163 BauGB)
 - als Vorauszahlung (§ 154 Abs. 6 BauGB)
 - als Teil von Kaufgeschäften (§§ 153 Abs. 4, 155 Abs. 3 BauGB)
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 155 Abs. 3 BauGB)
- Wertermittlung für die Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- Übertragung von Grundstücken in das Treuhandvermögen (§ 160 Abs. 5 BauGB)

3.3 Vergleichsmaterialien

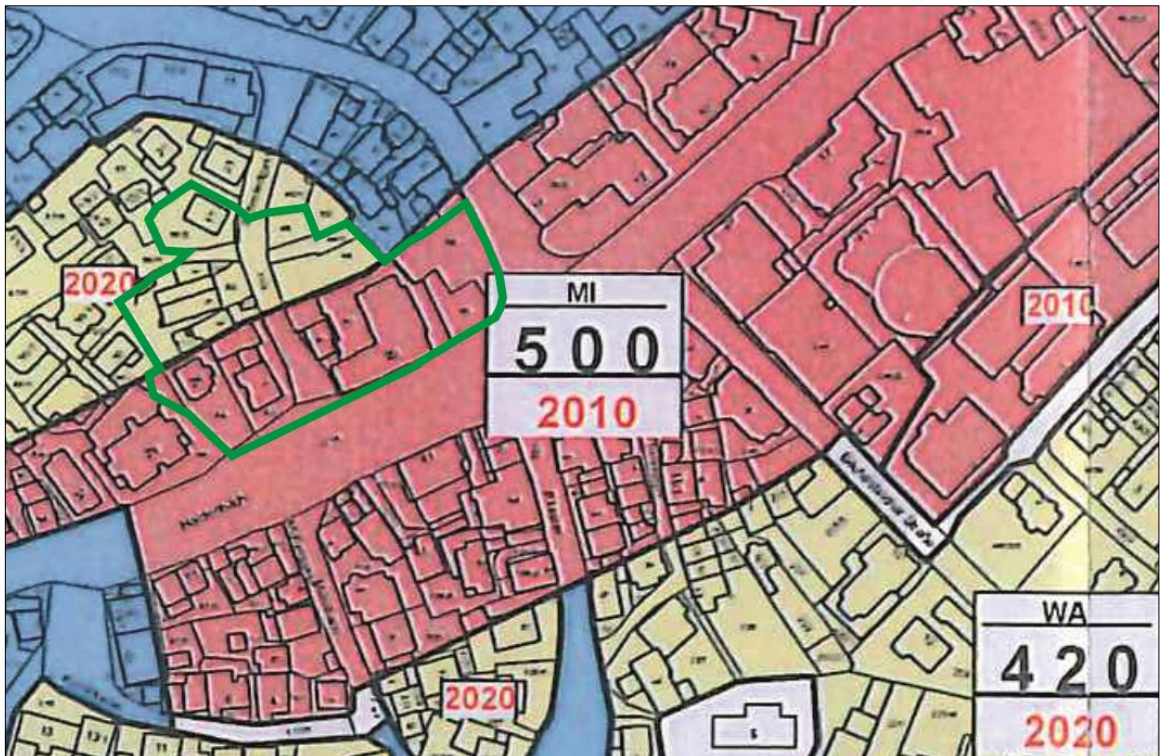
Nach § 16 ImmoWertV ist zur Ermittlung von Bodenwerten vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) werden aus Kaufpreisen von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet selbst oder aus anderen Gebieten Vergleichspreise abgeleitet. Bei der Bildung der Vergleichspreise werden Unterschiede in den Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten. Aus einer ausreichenden Zahl von so ermittelten Vergleichspreisen wird der Vergleichswert abgeleitet.

Der Bodenwert kann nach § 16 ImmoWertV aber auch auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt werden. Soweit die vorhandenen Daten es erlauben, werden beide Verfahren nachfolgend angewandt.

3.3.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden von den örtlichen zuständigen Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht (§§ 195 – 197 BauGB). Bodenrichtwerte sind aus langjähriger Marktkennntnis und aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Bodenrichtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Sie enthalten die örtlichen Erschließungsbeiträge.

Der Gutachterausschuss der Stadt Weinstadt hat am 24.04.2013 die Bodenrichtwerte zum 31.12.2012 mit der zugehörigen Bodenrichtwertkarte beschlossen und veröffentlicht.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2011/2012, siehe Nr. 6.1.11

Die Wertzone 1 (grün umrandet) liegt in der Bodenrichtwertzone 2010 (rote Fläche) und 2020 (gelbe Fläche)

Die Bodenrichtwertzone 2010 umfasst die Ortsmitte von Endersbach. Die Ortsmitte ist ein typisches Mischgebiet mit Wohngebäuden und Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen. Der Bodenrichtwert ist 500 €/m². Die Bodenrichtwertzone 2020 umfasst den historischen Ortskern mit überwiegend Wohngebäuden, welche zum Teil auch unter Denkmalschutz stehen. Der Bodenrichtwert ist 420 €/m². Als typisches Grundstück (Richtwertgrundstück) wurde für beide Zonen lediglich angegeben, dass die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind, d. h. an einer öffentlichen Straße liegen und an die Kanalisation angeschlossen sind.

Der Bodenrichtwert in der Ortsmitte wurde seit 31.12.2008 konstant fortgeschrieben. Die Bodenrichtwerte im historischen Ortskern sind in den vergangenen Jahren von 400 €/m² zum Stichtag 31.12.2008 auf 420 €/m² zum Stichtag 31.12.2012 gestiegen.

3.3.2 Kaufpreise

Für die Bodenrichtwertzonen 2010 sind für unbebaute Grundstücke zwischen 2009 und 2010 zwei Kaufpreise mit 505 €/m² und 685 €/m² bekannt. Für die Bodenrichtwertzone 2020 gibt es einen Kaufpreis aus dem Jahr 2011 mit 474 €/m².

3.3.3 Schlussfolgerung aus den Vergleichsdaten

Es wird davon ausgegangen, dass die Bodenrichtwerte der Wertzone 1 erst dann zutreffen, wenn die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und dass die Bodenrichtwerte dem Endwert entsprechen. Für die gesamte Wertzone 1 wird der Bodenrichtwert für das Mischgebiet in Höhe von 500 €/m² als Endwert angesetzt.

4 Durchführung der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Wertzone 1. Diese wird mit den beiden Verfahren Multifaktorenanalyse und Modell Niedersachsen ermittelt. Beide Verfahren werden nachfolgend näher beschrieben. In diesem Gutachten wird anhand des rechnerischen Ergebnisses beider Wertermittlungsverfahren durch mathematische Verknüpfung und Rundung sowie durch abschließende gutachterliche Entscheidung der Anfangs- und Endwert und damit die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt.

4.1 Wertzone 1 „Schmiedgasse“

Die Wertzone 1 (grün umrandet) umfasst die Grundstücke nördlich der Strümpfelbacher Straße und entlang der Schmiedgasse. Die Bebauung bestand aus Wohnhäusern und Scheunen mit überalterter Bausubstanz (rote und blaue Flächen). Die Scheunen wurden nur noch mangelhaft genutzt und trugen mit ihrer engen Bebauung zur Verschlechterung der Wohnqualität bei (gelbe Punkte und Pfeile). Die Grundstücke waren sehr kleinteilig und unregelmäßig geschnitten.



Auszug aus dem Plan der Städtebaulichen Missstände, siehe Nr. 6.1.6

Im Zug der Sanierung wurden Wohnhäuser und Scheunen abgebrochen (gelbe Flächen), Grundstücke neu geordnet und mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut und Baulücken geschlossen. Gegenüber dem Anfangswert-Zustand werden folgende sanierungsbedingten Verbesserungen festgestellt.

- Verbesserung in der Art der Bebauung durch Abbruch und Neubau von Gebäuden (siehe 4.2: Bebauung: Art von 7,50 auf 10,00)
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte (siehe 4.2: Struktur: Grundstücke von 7,50 auf 10,00)



Auszug aus dem Maßnahmenplan, siehe Nr. 6.1.7

4.2 Multifaktorenanalyse

4.2.1 Erläuterungen

Die Multifaktorenanalyse beruht auf der Bewertung einer Anzahl von wertbeeinflussenden, städtebaulichen Einzelkriterien (siehe unten Spalte 1 „Kriterien“). Die Bewertung erfolgt anhand von Texten und Noten eines Katalogs (siehe Nr. 4.2.5). Die Benotung (B) von 5,0 (= schlechteste Note) bis 15,0 (= beste Note) wird zweimal gewichtet (G_K , G_t) und durch Multiplikation mit ihren Gewichtungen sowie Addition der Produkte zu einem Faktor zusammenfasst. So können durch zweimalige Bewertung und entsprechender Benotung aus einem bekannten Wert, hier dem Endwert, den gesuchten Wert, hier der Anfangswert, abgeleitet werden.

4.2.2 Beurteilung des Endwert-Zustands der Wertzone 1

Der Endwert-Zustand beschreibt den sanierungsbeeinflussten Zustand, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung der Wertzone 1 ergibt. Dieser Endwert-Zustand wird anhand des Beurteilungskatalogs wie folgt benotet.

Kriterien	B	G_K	$B * G_K$	Teilziele	$S B * G_K$	G_t	$G_t * S B * G_K$
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Grundstück	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	12,50	0,5	6,25				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Lage	11,25	0,25	2,81
Umfeld							
öffentl. Umf.	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	7,50	0,5	3,75	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor:	10,00

Der Faktor $f_E = 10,00$ wird dem Endwert 500 €/m² (siehe Nr. 3.3.3) gleichgesetzt.

4.2.3 Beurteilung des Anfangswert-Zustands der Wertzone 1

Der Anfangswert-Zustand beschreibt den sanierungsunbeeinflussten Zustand, also ohne Aussicht auf Sanierung. Dieser Anfangswert-Zustand wird anhand des Beurteilungskatalogs wie folgt benotet.

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	S B * G _K	G _t	G _t * S B * G _K
Bebauung							
Art	7,50	0,5	3,75				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	8,75	0,25	2,19
Struktur							
Grundstücke	7,50	0,5	3,75				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Grundstück	8,75	0,25	2,19
Nutzung							
Lage	12,50	0,5	6,25				
Konflikte	10,00	0,5	5,00	Lage	11,25	0,25	2,81
Umfeld							
öffentl. Umf.	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	7,50	0,5	3,75	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor:	9,38

Aus dieser Benotung ergibt sich für den Anfangswert-Zustand ein Faktor $f_A = 9,38$. Mit diesem Faktor f_A wird über den Dreisatz aus dem Faktor f_E und dem zugehörigen Endwert 500 €/m² der Anfangswert rechnerisch ermittelt.

$$f_A / f_E * \text{Endwert} = \text{Anfangswert} \quad 9,38 / 10,00 * 500 \text{ €/m}^2 = 469 \text{ €/m}^2$$

4.2.4 Rechnerisches Ergebnis aus der Multifaktorenanalyse

Aus der Multifaktorenanalyse ergeben sich folgende Werte:

Anfangswert	469 €/m ²
Endwert	500 €/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	31 €/m ²

4.2.5 Beurteilungskatalog für die Multifaktoren-Analyse

Bebauung	Art	Ruinen, Provisorien, Nebengebäude, Leerstände, Fehlnutzung vorwiegend Altbauten, sehr viele Nebengebäude, auch Fehlnutzung alte und neuere Gebäude mit Nebengebäuden gute Alt- und Neubauten wenig Nebengebäude repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Zustand	verfallen, Brache ungepflegt, deutliche Schäden ordentlich, leichte Mängel, Instandhaltungsrückstände gut gepflegt, kaum Mängel hochwertig oder neu	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
Struktur	Grundstücke, Erschließung	viele Kleingrundstücke, meist ungünstiger Zuschnitt sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger Zuschnitt (unregelmäßig oder Handtuchform) verschiedene Größen, Zuschnitt nicht optimal gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Anordnung der Bebauung	historische Struktur mit großen Unregelmäßigkeiten Randstruktur mit problematischem Innenbereich befriedigende Anordnung der Grundstücke und Gebäude mit einzelnen Problemen befriedigende Anordnung ohne Probleme günstige Anordnung aller Grundstücke und Gebäude	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
Nutzung	Lage	Lage für den Nutzungszweck ungünstig einfache Wohn- und/oder Geschäftslage mittlere Wohn- und/oder Geschäftslage gute Wohn- und/oder Geschäftslage, Teil des Zentrums (1b-Lage) sehr gute Wohn- und/oder Geschäftslage (1a Lage)	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Konflikte	erhebliche Störungen durch benachbarte Nutzungen (Brachen, Ablager- ungen, Fehlnutzung, erheblich störende Betriebe und Anlagen) einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe gebietstypisch hinzunehmende, geringe Nutzungskonflikte ohne Nutzungskonflikte, sich gegenseitig ergänzende Nutzungen	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
Umfeld	auf den öffentlichen Flächen	Reine Verkehrsflächen, unterschiedliche Beläge mit Schäden, kaum Bepflanzungen verbesserungsbedürftige ältere Straßen- und Platzbefestigungen, kümmerliche Grünflächen Ordentliche Fahrbahn- und Gehwegbefestigungen, einfache Grünanlagen befestigte Flächen für unterschiedliche Verkehrs- und Nutzungszwecke mit Pflanz- und Grünflächen besonders gestaltete Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbe- stimmung und gärtnerische Anlagen	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Verkehrsver- hältnisse	ständig starker Verkehr, Gefahr, Lärm, Abgase, keine Parkplätze, Störungen durch starken Verkehr, großer Parkplatzmangel Störungen durch Anlieger- und Kundenverkehr, zu wenig Parkplätze Geringe Störungen durch Anliegerverkehr, Parkplätze knapp keine Störungen, genügend Parkplätze	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0

Bei der Benotung geht im Einzelfall der Notencharakter dem Text vor: die Note 10,0 entspricht immer mittleren Verhältnissen. Die Notenschritte betragen 2,5 Punkte. 5,0 ist die schlechteste Note, 15,0 ist die beste Note. Zur feinen Unterscheidung können auch kleinere Beurteilungsschritte gemacht werden, z. B. von 7,5 auf den Halbschritt 8,75.

4.3 Modell Niedersachsen

4.3.1 Erläuterungen

Gegenstand dieses Wertermittlungsmodells ist die Quantifizierung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch ein mathematisch - statistisches Verfahren, welches in der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung u. a. durch Kanngießer und Bodenstein, den früheren Leiter des Katasteramts Hannover, entwickelt, bundesweit erprobt und mehrfach angepasst worden ist. Das Modell setzt städtebauliche Missstände und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Bezug zur Höhe eines feststehenden Anfangswerts und leitet daraus Erfahrungssätze der Bodenwertsteigerung in % ab.

Zu dem Modell gehören die auf den nächsten Seiten abgebildeten „Klassifikationsrahmen“, die es ermöglichen, Missstände und Mängel einzustufen und Mittelwerte zu bilden. Setzt man diese Mittelwerte und das Anfangswertniveau in die von Bodenstein ermittelte Regressionsformel ein, so kann damit die prozentuale Bodenwertsteigerung explizit ermittelt werden:

$$E = ((1,4039 - 0,1984 \times (A/100)^{-0,15} - 0,7013 \times (M_i/10 \times M_a/10)^{0,15})^{-6,67}) \times 0,8^5$$

E	=	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %
A	=	Anfangswert
M _i	=	Mittelwert der Missstände
M _a	=	Mittelwert der Maßnahmen

Auch für dieses Verfahren gibt es ein Arbeitsschema welches zu den benötigten Mittelwerten im Bereich der Missstände (M_i) und der Maßnahmen (M_a) führt und die prozentuale Bodenwertsteigerung, bezogen auf den Anfangswert und damit auch den Endwert ausweist.

	Bewertung Anfangszustand	Bewertung Maßnahmen
Bebauung	7,0	5,0
Struktur	7,0	4,0
Nutzung	4,0	0,0
Umfeld	6,0	0,0
Mittelwert	6,00	2,25

Bodenwerterhöhung: 6,7% des Anfangswerts von 469 €/m²
ergibt einen Endwert von 500 €/m²

Das Modell Niedersachsen wird in diesem Gutachten nach der Multifaktorenanalyse angewandt. Wenn die Ergebnisse beider Verfahren etwa übereinstimmen ist gesichert, dass die Bewertung schlüssig und zumindest in statistischem Sinne auch marktbezogen ist. Die Anwendung beider Verfahren dient also der Kontrolle und der Plausibilität der gesamten Wertermittlung.

4.3.2 Rechnerisches Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen

Aus dem Modell Niedersachsen ergeben sich folgende Werte:

Anfangswert	469 €/m ²
Endwert	500 €/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	31 €/m ²

⁵ Aufgrund seiner Struktur übersteuert das Modell Niedersachsen bei extrem hohen oder niedrigen Werten, so auch hier. Deswegen wird hier ein zusätzlicher Minderungsfaktor von 0,8 eingefügt.

4.3.3 Modell „Niedersachsen“ - Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände

Komplex	Klasse				
	1	2	3	4	5
Bebauung Art, Zustand	repräsentative Alt- und Neubauten (durchgreifend saniert oder neu)	gut gepflegte Alt- und Neubauten, kaum Mängel	modernisierte Alt- und Neubauten, ordentlicher Gesamtzustand, evtl. geringfügige Mängel	vorwiegend ältere Bauten, gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig
Struktur Grundstücke Anordnung Erschließung	Zuschnitt regelmäßig, gut nutzbare Grundstücke, Anordnung optimal	überwiegend sehr gute Verhältnisse	gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe, Anordnung ohne Probleme	Zuschnitt und Anordnung überwiegend gut, einzelne Probleme bei der Erschließung	sehr verschiedene Größen, Zuschnitt, Anordnung und Erschließung mit einzelnen Problemen
Nutzung Lage Konflikte	sehr gute Wohn- und/oder Geschäftslage mit sich ergänzenden Nutzungen	sehr gute Wohn- und/oder Geschäftslage geringe Störungen	gute Wohn- und/oder Geschäftslage geringe Störungen	gute Wohn- und/oder Geschäftslage mit hinnehmbaren gegenseitigen Störungen	mittlere Wohn- und/oder Geschäftslage mit hinnehmbaren Störungen oder Nachteilen
Umfeld öffentliche Flächen, Verkehrsverhältnisse	keine Verkehrsprobleme, ausreichend Parkplätze vorh., besondere Gestaltung öffentlicher Flächen	kaum Störungen durch Verkehr, Parkplätze vorh., Zustand öffentlicher Flächen sehr gut,	geringe Störungen durch Anlieger- oder Kundenverkehr, Parkplätze vorh., Zustand öffentl. Flächen gut	Verkehrssituation / öffentliche Flächen z.T. verbesserungs- und ergänzungsbedürftig	Verkehrssituation / öffentliche Flächen insgesamt verbesserungs- und ergänzungsbedürftig

Klasse					Komplex
6	7	8	9	10	
im wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig, beginnende Veraltung, dringende Reparaturen	Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung erforderlich	wie 7, schwere Mängel	Gebäudeerhaltende Maßnahmen erforderlich, beginnender Verfall	Verfall, Leerstand, Zweckentfremdung	Bebauung Art, Zustand
unregelmäßige Zuschnitte, Erschließungssituation mit Funktions- und Nutzungsmängeln	Zuschnitt und Anordnung unbefriedigend, z.B. historische Struktur mit großen Unregelmäßigkeiten	stark zersplitterte Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, Erschließung unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unklare Rechtsverhältnisse, Brache	Struktur Grundstücke Anordnung Erschließung
mittlere Wohn- und Geschäftslage, mit deutlichen Störungen oder Nachteilen	einfache Lage, z.B. störende Nutzungsmischung	einfache Wohnlage mit vielen Nebengebäuden, hohe Dichte, störende Nutzungsmischung	übermäßige Verdichtung, erheblich störende Nutzungsmischung	Verfallender Bereich mit Leerständen / Brachen, unzumutbare Verhältnisse	Nutzung Lage Konflikte
Verkehrssituation / öffentliche Flächen stark verbesserungs- und ergänzungsbedürftig, Parkplätze knapp	Verkehrssituation belastend, einfacher Zustand der öffentl. Flächen, Parkplätze knapp	Verkehrssituation stark belastend, schlechter Zustand der öffentl. Flächen, Parkplatzdefizit	stark befahrene Erschließungsstraße, verkehrsorientierter Ausbau, keine Parkmöglichkeiten, mangelhafter Zustand der öffentl. Flächen	Gefahr, Lärm, Abgase, keine Parkplätze, mangelhafter Zustand der öffentl. Flächen	Umfeld öffentliche Flächen, Verkehrsverhältnisse

Hinweis: Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht oder nur teilweise zutreffen, sollte vom Benotungs-Charakter ausgegangen werden: 10 ist schlechteste Note für einen Sachverhalt, 5 ist der Mittelwert, 1 ist Bestnote

4.3.4 Modell „Niedersachsen“ - Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

Komplex	Klasse				
	1	2	3	4	5
Bebauung Art, Zustand	Einzelmaßnahmen ohne gebietsbezogene Auswirkung	mehrere Einzelmaßnahmen, geringe gebietsbezogene Auswirkung	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, einzelne Neubauten
Struktur Grundstücke Anordnung Erschließung	Einzelmaßnahmen ohne gebietsbezogene Auswirkung	mehrere Einzelmaßnahmen, geringe gebietsbezogene Auswirkung	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Erschließung im Quartier	wie 1 bis 4 und Grunderwerb, Grenzregelungen
Nutzung Lage Konflikte	Einzelmaßnahmen ohne gebietsbezogene Auswirkung	Initiierung privater Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung und Beseitigung von Störungen, Einzelmaßnahmen	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Einzelmaßnahmen zur Konfliktbeseitigung	Maßnahmen zur Verminderung der baulichen Dichte
Umfeld öffentliche Flächen, Verkehrsverhältnisse	Einzelmaßnahmen ohne gebietsbezogene Auswirkung	geringfügige Ergänzungen und Verbesserungen	gezielte Ergänzung bestimmter Einrichtungen, z.B. Straßenbeläge, Bepflanzungen	Anlage einzelner verkehrsberuhigter Zonen, Anliegerparken, altstadtgerechter Straßenausbau	Gesamtkonzeptionelle Verkehrsberuhigung und planmäßiger Ausbau der Infrastruktur

Klasse					Komplex
6	7	8	9	10	
umfassende Modernisierung und Instandsetzung mit substanziellen Reparaturen, gebietsbezogen wirksam	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung im Sanierungsgebiet	wie 7 mit teilweisem Abbruch und Neubau, städtebauliche Wirkung	Abbruch und Neubau, städtebauliche Wirkung	totaler Abbruch, Rekonstruktion und Neubau, umfassende städtebauliche Wirkung	Bebauung Art, Zustand
Grunderwerb, Grenzregelungen, Ausbau der Erschließung	wie 5 und 6, mit einzelnen bodenordnenden Eingriffen	Bodenordnung in einzelnen Bereichen durch Umliegung	Komplexe Bodenordnung durch Umliegung und Ergänzung von Erschließung und Infrastruktur	vollständiger Abbruch und Neubau (Flächensanierung), neue Erschließungsanlagen und Infrastrukturen	Struktur Grundstücke Anordnung Erschließung
Maßnahmen zur Verminderung der baulichen Dichte und zur Beseitigung von Nutzungskonflikten	Beseitigung von Störungen durch Bauleitplanung und Änderung baulicher oder betrieblicher Anlagen zur Standortsicherung	Bauleitplanung und Nutzungsänderungen, z.B. Verlagerung von Betrieben oder sonstigen Nutzungen	Entkernung, Beseitigung an sich nutzbarer baulicher Anlagen zur Herstellung von Freiflächen in vorhandener Bebauung	Nutzungsänderung, völlige Beseitigung vorhandener Nutzungen und Bebauungen für geplante andere Nutzungen	Nutzung Lage Konflikte
wie 5 und Verlegung des fließenden Verkehrs	wie 6 und Ersatz entfallender Parkierungsmöglichkeiten	wie 7 und Erweiterung des Stellplatzangebots z.B. Bau von Parkhäusern,	wie 8 und Ergänzung sonstiger Infrastruktur	wie 9 und Schaffung von Fußgängerzonen, Erweiterung des Infrastrukturangebots	Umfeld öffentliche Flächen, Verkehrsverhältnisse

Hinweis: Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht oder nur teilweise zutreffen, sollte vom Benotungs-Charakter ausgegangen werden: 10 ist die Maßnahme mit dem größten Gewicht, 5 ist eine mittlere Maßnahme, 1 ist die Maßnahme mit dem geringsten Gewicht.

4.4 Fotos



Strümpfelbacher Straße 20 (Richtung Westen)



Kreuzung Pflaster/Strümpfelbacher Straße



Bauvorhaben Strümpfelbacher Straße



Kreuzung Strümpfelbacher Straße/Waiblinger Straße (Richtung Norden)



Schmiedgasse (Richtung Süden)



Schmiedgasse (Flst. 45/1)



Schmiedgasse 5 – 7



Schmiedgasse 6



Schmiedgasse (Richtung Süden)



Strümpfelbacher Straße 20 (Ansicht Schmiedgasse)



Schmiedgasse (Richtung Norden)



Strümpfelbacher Straße 26

6 Anlagen

6.1 Unterlagen

- 6.1.1 Homepage der Stadt Weinstadt, <http://www.weinstadt.de>, Abruf: 24.09.2014
- 6.1.2 OpenStreetMap, <http://www.openstreetmap.de/karte.html#>, ohne Maßstabsangabe, Abruf: 24.09.2014
- 6.1.3 Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Weinstadt>, Stand: 22.09.2014, Abruf: 24.09.2014
- 6.1.4 Statistisches Landesamt, Regionaldaten, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>, Stand: 31.12.2013, Abruf: 28.11.2014
- 6.1.5 die STEG Stadtentwicklung GmbH, Förmliche Festlegung, Maßstab 1 : 1.000, Stand: 18.05.2006
- 6.1.6 die STEG Stadtentwicklung GmbH, Bericht „Vorbereitende Untersuchungen“ mit Plänen, Stand: 09/2005
- 6.1.7 die STEG Stadtentwicklung GmbH, Maßnahmenplan „Ortsmitte Endersbach“, Maßstab 1 : 1.000, Stand: 07.02.2013
- 6.1.8 die STEG Stadtentwicklung GmbH, Sachstandsbericht im Programmjahr 2015, Stand: 14.10.2014
- 6.1.9 Stadt Weinstadt, Lageplan über die Änderungen des Ortsbauplans „Wiesengärten“, ohne Maßstabangabe, genehmigt: 03.08.1937
- 6.1.10 Stadt Weinstadt, Gemarkung Endersbach, Entwurf des Bebauungsplans „Neue Mitte Endersbach“, Maßstab 1 : 500, Stand: 16.04.2013, Aufstellungsbeschluss: 08.03.2012
- 6.1.11 Stadt Weinstadt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Bodenrichtwerte 2005/2006 mit zugehörigen Bodenrichtwertkarten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung 2009 bis 2013, Stand: 11.04.2014

6.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- 6.2.1 (BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004
- 6.2.2 (ImmoWertV) Immobilienwertermittlungsverordnung vom 09.05.2010
- 6.2.3 (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990
- 6.2.4 Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger, Köln
- 6.2.5 Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag, München, Loseblattsammlung
- 6.2.6 Sommer, Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Rudolf-Haufe-Verlag, Freiburg, Loseblattsammlung
- 6.2.7 Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, BauGB-Kommentar, Verlag C. H. Beck, Loseblattsammlung
- 6.2.8 Rixner, Biedermann, Steger, BauGB/BauNVO, Systematischer Praxiskommentar, 2010, Bundesanzeiger, Köln
- 6.2.9 VG Stuttgart, Urteil vom 25.06.2002: 6 K 3695/01, EZGuG 73 Dezember 2011
- 6.2.10 BVerwG, Urteil vom 17.12.1992: \$ C 30.90, EZGuG 73 Dezember 2011