

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich Rheinlandpfalz

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt Rheinlandpfalz  
Exterstraße 4, 67433 Neustadt an der Weinstraße  
Tel.: 06341 149-0



RheinlandPfalz

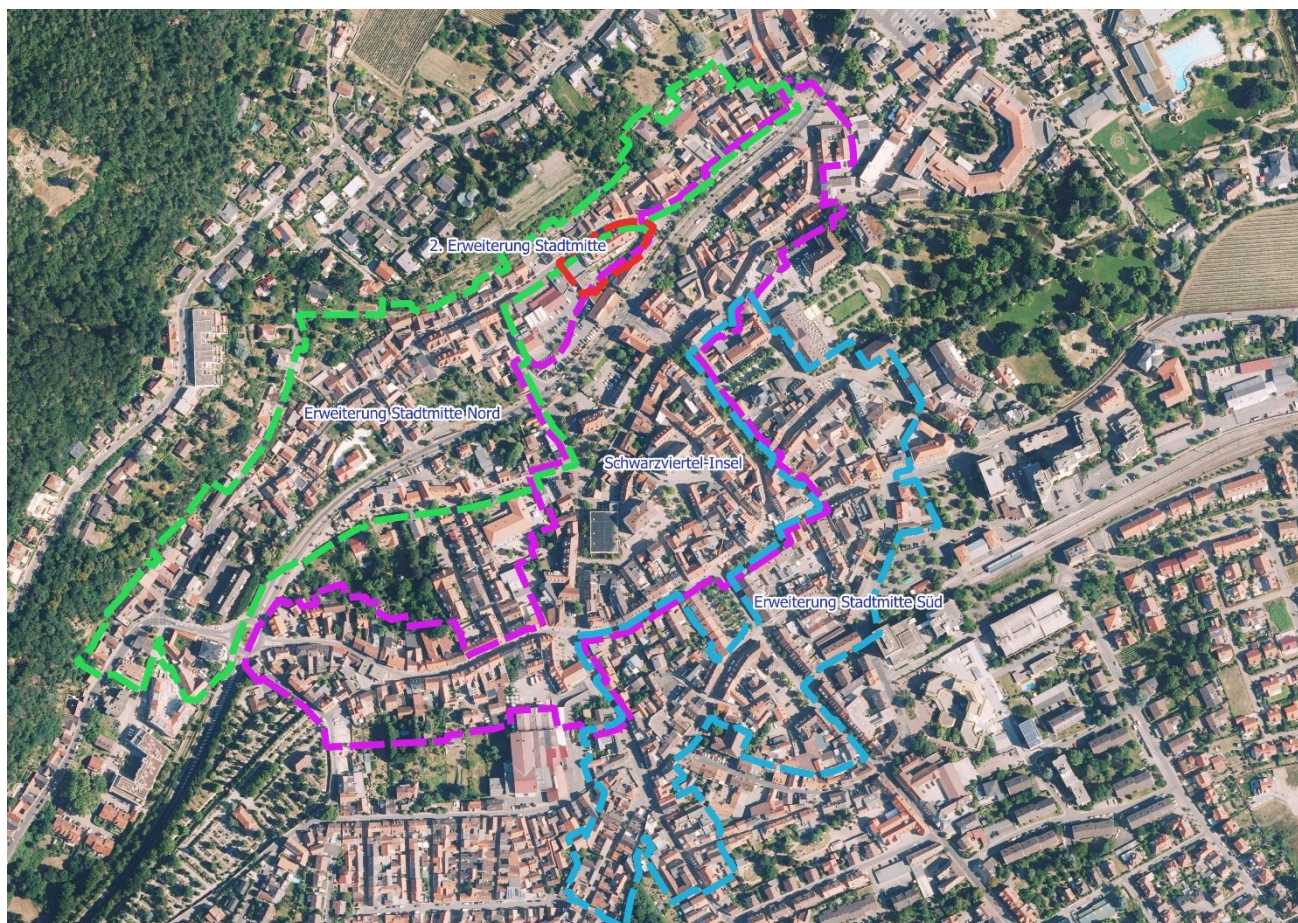
GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR  
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN  
BEREICH RHEINLPFALZ

Az.: GU 70566/2021

# G U T A C H T E N

(zonales Gutachten)

über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte für die Bemessung des  
Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im  
Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße"  
sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte"  
von Bad Dürkheim



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 30.06.2022 in der Besetzung

Herr Hilmar Strauß, Dipl.-Ing.	Vorsitzender und Gutachter
Herr Uwe Knauth, Architekt	Gutachter
Herr Jörg Fröhlich, Architekt	Gutachter
Frau Gabriele Obenauer, Architektin	Gutachterin
Frau Angela Butsch, Stadtplanerin	Gutachterin
Herr Martin Pogodalla, Finanzbeamter	Gutachter

beschlossen:

siehe Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 30.06.2022

**RheinlandPfalz**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR  
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN  
BEREICH RHEINPFALZ

Az.: GU 70566/2021

## BESCHLUSS

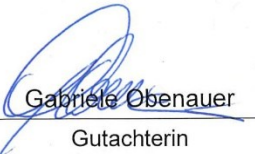
Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2022

in Neustadt a.d.Wstr. beschlossen:

Die **zonalen Anfangs- und Endwerte** zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 1 BauGB in den Sanierungsgebieten „Stadtmitte“, „Erweiterung Stadtmitte“ und „2. Erweiterung Stadtmitte“ von Bad Dürkheim zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.12.2021, lt. Zusammenstellung in nachfolgend aufgeführten Anlagen.

### Anlagen:

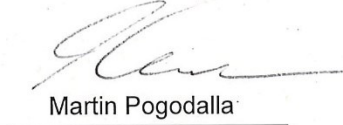
1. Karte des Sanierungsgebietes mit Zonenabgrenzungen
2. Zusammenstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte



Gabriele Obenauer  
Gutachterin



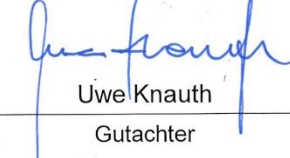
Hilmar Strauß  
vorsitzendes Mitglied




Martin Pogodalla  
Gutachter



Angela Butsch  
Gutachterin



Uwe Knauth  
Gutachter



Jörg Fröhlich  
Gutachter

Gutachterausschusses für den Bereich Rheinpfalz  
Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz  
Pestalozzistraße 4, 76829 Landau i.d.Pf.

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 30.06.2022

**Zonale Anfangs- und Endwerte<sup>1</sup>**

im Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" zum **Wertermittlungstichtag 31.12.2021**

**Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“**

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (10 ct) (Endwert – Anfangswert)
3362-1	44,19 €/m <sup>2</sup>	360,67 €/m <sup>2</sup>	316,40 €/m <sup>2</sup>
3362-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	339,49 €/m <sup>2</sup>	19,40 €/m <sup>2</sup>
3362-3	310,40 €/m <sup>2</sup>	354,13 €/m <sup>2</sup>	43,70 €/m <sup>2</sup>
3362-4	315,83 €/m <sup>2</sup>	330,91 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>
3362-5	288,00 €/m <sup>2</sup>	299,52 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>
3362-6	44,19 €/m <sup>2</sup>	498,58 €/m <sup>2</sup>	454,30 €/m <sup>2</sup>
3371-7	390,97 €/m <sup>2</sup>	417,95 €/m <sup>2</sup>	26,90 €/m <sup>2</sup>
3362-8	306,68 €/m <sup>2</sup>	323,83 €/m <sup>2</sup>	17,10 €/m <sup>2</sup>
3401-9	339,34 €/m <sup>2</sup>	358,31 €/m <sup>2</sup>	18,90 €/m <sup>2</sup>
3401-10	359,89 €/m <sup>2</sup>	393,05 €/m <sup>2</sup>	33,10 €/m <sup>2</sup>
3391-11	460,60 €/m <sup>2</sup>	491,00 €/m <sup>2</sup>	30,40 €/m <sup>2</sup>
3381-12	619,50 €/m <sup>2</sup>	666,59 €/m <sup>2</sup>	47,00 €/m <sup>2</sup>
3381-13	560,50 €/m <sup>2</sup>	584,60 €/m <sup>2</sup>	24,10 €/m <sup>2</sup>
3411-14	426,58 €/m <sup>2</sup>	444,92 €/m <sup>2</sup>	18,30 €/m <sup>2</sup>
3401-15	335,91 €/m <sup>2</sup>	364,87 €/m <sup>2</sup>	28,90 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Graphische Darstellung siehe Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen



Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (10 ct) (Endwert – Anfangswert)
3401-16	340,00 €/m <sup>2</sup>	355,22 €/m <sup>2</sup>	15,20 €/m <sup>2</sup>
3411-17	338,86 €/m <sup>2</sup>	355,04 €/m <sup>2</sup>	16,10 €/m <sup>2</sup>
3411-18	300,31 €/m <sup>2</sup>	316,23 €/m <sup>2</sup>	15,90 €/m <sup>2</sup>
3431-19	340,00 €/m <sup>2</sup>	346,80 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
3361-20	314,83 €/m <sup>2</sup>	328,37 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>
3361-21	306,65 €/m <sup>2</sup>	319,84 €/m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>
3361-22	286,24 €/m <sup>2</sup>	296,55 €/m <sup>2</sup>	10,30 €/m <sup>2</sup>
3361-23	289,36 €/m <sup>2</sup>	303,01 €/m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>
3361-24	349,55 €/m <sup>2</sup>	349,55 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3361-26	224,00 €/m <sup>2</sup>	224,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3362-27	320,00 €/m <sup>2</sup>	333,89 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>
3391-29	553,70 €/m <sup>2</sup>	593,84 €/m <sup>2</sup>	40,10 €/m <sup>2</sup>
3391-30	460,60 €/m <sup>2</sup>	489,39 €/m <sup>2</sup>	28,70 €/m <sup>2</sup>
3391-31	475,30 €/m <sup>2</sup>	505,00 €/m <sup>2</sup>	29,70 €/m <sup>2</sup>
3365	80,00 €/m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3341	393,60 €/m <sup>2</sup>	417,22 €/m <sup>2</sup>	23,60 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte für den **Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“** lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte - Süd“**

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (10 ct) (Endwert – Anfangswert)
341	360,00 €/m <sup>2</sup>	360,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
343-1	340,00 €/m <sup>2</sup>	340,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
343-2	340,00 €/m <sup>2</sup>	340,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
343-3	340,00 €/m <sup>2</sup>	346,80 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
3373-1	455,10 €/m <sup>2</sup>	455,10 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3373-2	418,20 €/m <sup>2</sup>	427,82 €/m <sup>2</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>
3373-3	369,00 €/m <sup>2</sup>	377,49 €/m <sup>2</sup>	8,40 €/m <sup>2</sup>
3382-1	672,60 €/m <sup>2</sup>	672,60 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3382-2	572,30 €/m <sup>2</sup>	589,47 €/m <sup>2</sup>	17,10 €/m <sup>2</sup>
3382-3	483,80 €/m <sup>2</sup>	443,80 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3382-4	507,40 €/m <sup>2</sup>	507,40 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3382-5	531,00 €/m <sup>2</sup>	536,31 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>
3392-1	514,50 €/m <sup>2</sup>	526,34 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>
3392-2	465,50 €/m <sup>2</sup>	465,50 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3392-3	411,60 €/m <sup>2</sup>	411,60 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3421	360,00 €/m <sup>2</sup>	360,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3451-1	320,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3451-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (10 ct) (Endwert – Anfangswert)
3452-1	320,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Zonale Anfangs- und Endwerte für den Bereich „**Erweiterung Stadtmitte - Süd**“ lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022

### **Bereich „Erweiterung Stadtmitte - Nord“**

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (10 ct) (Endwert – Anfangswert)
3351	270,17 €/m <sup>2</sup>	270,17 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
3363-1	320,76 €/m <sup>2</sup>	327,18 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>
3363-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 3: Zonale Anfangs- und Endwerte für den Bereich „**Erweiterung Stadtmitte - Nord**“ lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022

### **Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“**

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (10 ct) (Endwert – Anfangswert)
3353	256,00 €/m <sup>2</sup>	256,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 4: Zonale Anfangs- und Endwerte für den Bereich „**2. Erweiterung Stadtmitte**“ lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022

---

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV):

Anfangswerte<sup>2</sup>      **Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“**

**26.05.1987** – Stadtratsbeschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) für Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung)

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte“      20.06.2002**

**Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“      08.09.2005**

Endwerte<sup>2</sup>      **31.12.2021** – Wertermittlungsstichtag

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV):

Anfangswerte      **31.12.2021**

Endwerte      **31.12.2021**

- a) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die Anfangs- und Endwerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde der Ausgleichsbetrag auf 0,10 € abgerundet.
- c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden, werden bei der Ermittlung des Anfangswertes für die Einzelgrundstücke berücksichtigt und

---

<sup>2</sup>Als Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse für die Anfangs- und Endwerte ist der Tag anzusetzen, an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierung durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt hat. Dies ist der **31.12.2021**.



fließen somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwert-  
erhöhung ein, da sie nicht abgeschöpft werden dürfen  
(vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>GEBIETSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>17</b>
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	17
2.2	Städtebauliche Mängel- und Missstände .....	21
2.3	Situation im Sanierungsgebiet.....	22
2.3.1	Vor der Sanierung .....	22
2.3.2	Ziele der städtebaulichen Sanierung .....	31
2.3.3	Allgemeine Ziele der Sanierung.....	32
2.3.4	Nach der Sanierung .....	34
2.4	Kosten.....	47
2.5	Rechtliche Gegebenheiten.....	55
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNGSSTICHTAGE</b> .....	<b>62</b>
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse .....	62
3.2	Für die Qualitätsbemessung .....	62
3.2.1	Anfangswerte .....	62
3.2.2	Endwerte .....	63
3.2.3	Zusammenfassung .....	63
3.2.4	Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte .....	65
3.2.5	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	68
3.2.6	Entwicklungszustand .....	69
3.2.7	Definitionen nach § 3 ImmoWertV .....	71
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung .....	71
3.3.1	Definitionen .....	72
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	72
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren) .....	73
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke .....	74
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	75

---

3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	77
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren .....	77
3.3.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	80
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen .....	88
3.3.2.3	Mittelbildung.....	93
3.3.3	Ausgewählte Wertermittlungsverfahren .....	93
3.3.3.1	Anfangswert.....	93
3.3.3.2	Endwert.....	94
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DER ANFANGS- UND ENDWERTE .....</b>	<b>95</b>
4.1	Allgemeines.....	95
4.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" .....	96
4.3	Anfangswerte zum Qualitätsstichtag .....	101
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG DER „BESONDEREN BODENRICHTWERTE“ .....</b>	<b>103</b>
5.1	Sanierungsunbeeinflusste „Besondere Bodenrichtwerte“ .....	109
5.2	Anpassung der Bodenrichtwertzonen.....	115
<b>6</b>	<b>ERMITTLUNG DES ANFANGSWERTS (OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER BELASTENDEN UND HERRSCHENDEN RECHTE) .....</b>	<b>123</b>
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren .....	123
6.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	123
6.1.2	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	124
6.2	Bodenrichtwertverfahren .....	125
6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	125
6.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus den verwendeten Verfahren zum Stichtag .....	126

---

<b>7</b>	<b>ERMITTLUNG DES ENDWERTS (OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER BELASTENDEN UND HERRSCHENDEN RECHTE)</b> .....	<b>128</b>
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren .....	128
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“ .....	129
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“ .....	131
7.4	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag .....	133
<b>8</b>	<b>RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>139</b>
<b>9</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS (AUSZUG)</b> .....	<b>140</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte für den Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“ lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022 .....	5
Tabelle 2: Zonale Anfangs- und Endwerte für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte - Süd“ lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022 .....	7
Tabelle 3: Zonale Anfangs- und Endwerte für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte - Nord“ lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022 .....	7
Tabelle 4: Zonale Anfangs- und Endwerte für den Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“ lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.06.2022 .....	7
Tabelle 5: Komponentenmethode .....	80
Tabelle 6: Bodenrichtwertübersicht im Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“ .....	96
Tabelle 7: Bodenrichtwertübersicht im Bereich „Erweiterung Stadtmitte“ .....	97
Tabelle 8: Bodenrichtwertübersicht im Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“ .....	97
Tabelle 9: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“ .....	117
Tabelle 10: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“ .....	118
Tabelle 11: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“ .....	119
Tabelle 12: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“ .....	119



---

Tabelle 13: Zusammenstellung der sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken .....	124
Tabelle 14: Zusammenstellung der sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von bebauten Grundstücken .....	124
Tabelle 15: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „ <b>Schwarzviertel</b> “, „ <b>Insel</b> “ und „ <b>Kaiserslauterer Straße</b> “ zum Stichtag 31.12.2021 .....	126
Tabelle 16: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Süd</b> “ zum Stichtag 31.12.2021 .....	127
Tabelle 17: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Nord</b> “ zum Stichtag 31.12.2021 .....	127
Tabelle 18: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „ <b>2. Erweiterung Stadtmitte</b> “ zum Stichtag 31.12.2021 .....	127
Tabelle 19: Zusammenstellung der sanierungsbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken nach 2012 .....	128
Tabelle 20: Zusammenstellung der sanierungsbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken vor 2012 aus GU 11/2011 .....	128
Tabelle 21: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „ <b>Schwarzviertel</b> “, „ <b>Insel</b> “ und „ <b>Kaiserslauterer Straße</b> “ .....	129
Tabelle 22: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Süd</b> “ .....	130
Tabelle 23: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Nord</b> “ .....	130
Tabelle 24: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „ <b>2. Erweiterung Stadtmitte</b> “ .....	130
Tabelle 25: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „ <b>Schwarzviertel</b> “, „ <b>Insel</b> “ und „ <b>Kaiserslauterer Straße</b> “ .....	131
Tabelle 26: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Süd</b> “ .....	132
Tabelle 27: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Nord</b> “ .....	132
Tabelle 28: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „ <b>2. Erweiterung Stadtmitte</b> “ .....	132
Tabelle 29: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „ <b>Schwarzviertel</b> “, „ <b>Insel</b> “ und „ <b>Kaiserslauterer Straße</b> “ .....	135
Tabelle 30: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Süd</b> “ .....	136
Tabelle 31: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „ <b>Erweiterung Stadtmitte Nord</b> “ .....	136

---

Tabelle 32: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“ ..... 136

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 30.06.2022 .....3

Abbildung 2: Übersichtskarte ..... 17

Abbildung 3: Abgrenzung lt. Sanierungssatzung "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" der Stadt Bad Dürkheim ..... 19

Abbildung 4: Bereich Weinstraße Nord / Mühlgasse / B37 - unmaßstäblich ..... 28

Abbildung 5: Bereich Weinstraße Nord / Römerstraße / Schulplatz - unmaßstäblich..... 29

Abbildung 6: Bereich Kaiserslauterer Straße - unmaßstäblich..... 30

Abbildung 7: Erweiterung Stadtmitte Bereich Nord und Süd sowie 2. Erweiterung Stadtmitte – unmaßstäblich ..... 31

Abbildung 8: Liegenschaftskarte mit Übersicht der durchgeführten Maßnahmen ..... 49

Abbildung 9: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten ..... 64

Abbildung 10: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten ..... 65

Abbildung 11: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz ..... 85

Abbildung 12: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen ..... 91

Abbildung 13: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte ..... 92

Abbildung 14: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022)..... 99

Abbildung 15: Karte der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Stichtag 31.12.2021..... 113

Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen ..... 121

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren ..... 145

Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen..... 203

Anlage 3 Komponentenverfahren ..... 317

Anlage 4 Fotodokumentation ..... 375

---

## 1 Vorbemerkungen

Antragsteller	Stadt Bad Dürkheim mit Schreiben vom 11.02.2021.
Grund der Erstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB.</p> <p><b>Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.</b></p> <p><b>Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.</b></p> <p>Stichtag für den Abschluss der Sanierung ist der 31.12.2021. (Der Tag an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierung durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt hat)</p>
Wertermittlungsgrundlagen	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2805) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die <u>zonalen Richtwertgrundstücke</u> diesbezüglich <u>unbelastet</u> sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.
Wichtige Hinweise	<b>Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen</b>

**schüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen**

1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke,
  2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen und
  3. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in den Abschnitten:
    - 2 Gebietsbeschreibung (insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen))
- 3.2.1 Anfangswerte
- 3.2.2 Endwerte



## 2 Gebietsbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort Stadt Bad Dürkheim

Lage



Abbildung 2: Übersichtskarte

Bad Dürkheim liegt am Haardtrand an der Stelle, wo die Isenach den Pfälzer Wald verlässt und die Rheinebene erreicht. Mit ihrer Lage ist sie als eine Kur- und Kreisstadt der Metropolregion Rhein-Neckar zuzurechnen und mit einer Rebfläche von ca. 855 ha ist sie die drittgrößte Weinbaugemeinde der Pfalz. Neben dem Hauptwirtschaftszweig Weinbau spielen der Tourismus und die Gesundheitsförderung eine wichtige Rolle.

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014<sup>3</sup> ist sie als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt selbst hat ca. 12.300 Einwohner. Mit den Ortsgemeinden Seebach, Grethen, Hardenburg, Leistadt und Ungstein beträgt die Einwohnerzahl ca. 18.500 (Stand 31.12.2020).

Verkehrsanbindung

Der Anschluss an das überregionale Straßen- und Schienennetz erfolgt in Nord-Südrichtung (Neustadt–Monsheim) über die

<sup>3</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

---

Bundesstraße 271 und das Schienennetz der Bundesbahn. In Ostwest-Richtung kreuzt die B37 (Kaiserslautern–Mosbach) Bad Dürkheim und die Rhein-Haardt Bahn verbindet Bad Dürkheim mit Ludwigshafen am Rhein und Mannheim und führt weiter nach Heddesheim. Die Bundesautobahn 650 beginnt kurz hinter Bad Dürkheim und verläuft 4-spurig nach Ludwigshafen.

#### Lage der Sanierungsgebiete

Das Sanierungsgebiet "**Schwarzviertel, Insel, Kaiserslauterer Straße**" liegt im Zentrum der Stadt Bad Dürkheim und hat eine Größe von ca. 12 ha.

Es umfasst den Bereich nördlich der Einmündung Kaiserslauterer Straße / B 37, von der Kaiserslauterer Straße über Römerstraße, Römerplatz und der Weinstraße Nord bis zur Einmündung Weinstraße Nord / B37, sowie den südlichen Bereich der Kaiserslauterer Straße.

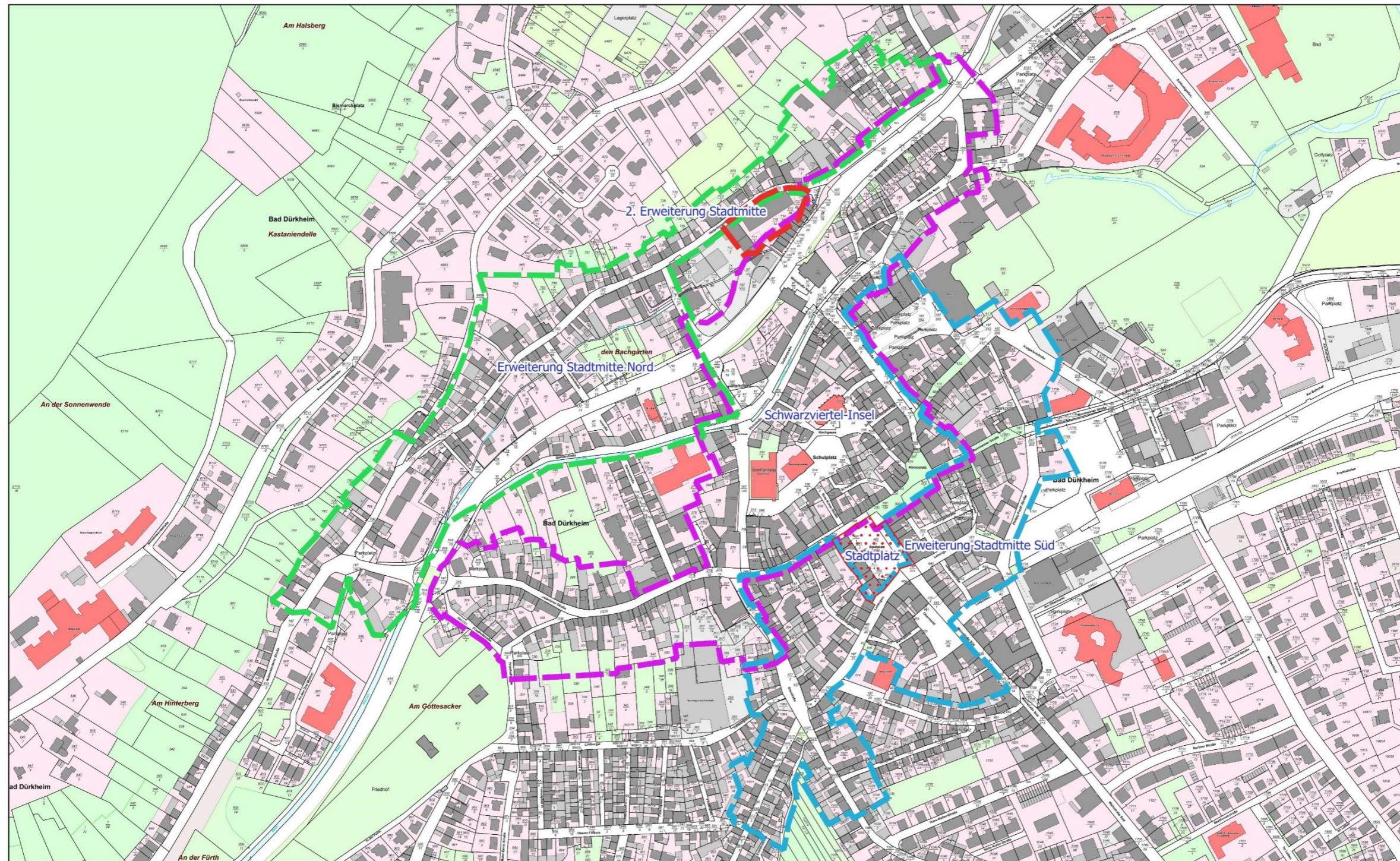
Das **Erweiterungsgebiet** besteht aus 2 Teilgebieten (Nord und Süd) mit einer Fläche von insgesamt 14,8 ha und schließt an das bestehende Sanierungsgebiet sowohl im Norden als auch im Süden an.

Das 2. Erweiterungsgebiet „Stadtmitte“ besteht aus 2 Grundstücken mit einer Fläche von 0,2 ha und liegt zwischen Hinterbergstraße und B 37.

Die Umfangsgrenze des gesamten Sanierungsgebietes "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" ist nachfolgend in Abbildung 3 dargestellt.



Übersicht der Sanierungsgebiete in Bad Dürkheim



0 0.03 0.06 0.09 0.12 km

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz © GeobasisDE/LVermGeo 2021

Abbildung 3: Abgrenzung lt. Sanierungssatzung "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" der Stadt Bad Dürkheim





## 2.2 Städtebauliche Mängel- und Missstände

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“ (§136 Abs. 2 BauGB).

Als Merkmale der Sanierungsbedürftigkeit führt das BauGB § 136 Abs. 3 auf:

Die Wohn- und Arbeitsplätze oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen beeinflussenden Merkmale wie:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Auswirkungen vorhandener Mischungen von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- vorhandene Erschließung
- Energetische Beschaffenheit

---

sowie von Merkmalen, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes einschränken, wie

- fließender und ruhender Verkehr
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsaufgabe im Verflechtungsbereich
- infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Die Definition des Begriffes „Sanierungsbedürftigkeit“ beinhaltet somit nicht nur Merkmale, die die Qualität der Wohnungs- und Gebäudestruktur beeinflussen, sondern umfasst auch funktionelle Merkmale der Wirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Versorgung und des Klimaschutzes.

## 2.3 Situation im Sanierungsgebiet

### 2.3.1 Vor der Sanierung

Bestandsaufnahme „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

1986 - 1988

Der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Sanierung ist in den vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplanung von 1987/1988<sup>4</sup> ausführlich beschrieben.

„Erweiterung Stadtmitte“ und „2. Erweiterung Stadtmitte“

Der Zustand der beiden Erweiterungen vor der Sanierung ist im Anhang<sup>5</sup> der v.g. Untersuchung beschrieben und im jeweiligen Satzungsbeschluss begründet.

---

<sup>4</sup> Bad Dürkheim Altstadtsanierung, vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung September 1987 – Juni 1988, – Erarbeitet durch das Büro Rittmannsperger, Kleebank + Partner GmbH - Bauplanung und Stadtplanung

<sup>5</sup> Grobuntersuchung Stadtkern August 1986 – April 1988

---

	<p>Die nachfolgende Beschreibung des Zustandes des gesamten Sanierungsgebiets vor der Sanierung ist auf die wesentlichen Aussagen beschränkt und sinngemäß aus den beiden v.g. Untersuchungen entnommen.</p>
Gebäudenutzung	<p>Die Zonen mit überwiegend schlechter Bausubstanz und Nutzungskonflikten konzentrieren sich schwerpunktmäßig in 3 Bereichen:</p> <p><u>Schwarzviertel (Bereich Weinstraße Nord / B37 neu)</u></p> <p>Die Abbrüche im Zuge des Neubaus der B 37 haben hier besonders tiefe Wunden in den Stadtorganismus gerissen, die bis heute nicht verheilt sind. Die hierdurch entstandenen Leerstände und Brachflächen machen das Wohnumfeld unattraktiv, so dass substanzerhaltende Maßnahmen der Hausbesitzer bisher unterblieben sind und das Quartier weiter absinkt.</p> <p><u>Insel mit Römerplatz</u></p> <p>Die Bausubstanz am Römerplatz und des Inselbereiches sowie der ungestaltete Blockinnenbereich mit Parkierungsflächen der "Insel" ist überwiegend schlecht. Unterlassene Instandhaltungen und Modernisierungen haben dazu geführt, dass dieser Bereich, trotz seiner zentralen Lage, wenig attraktiv ist.</p> <p><u>Kaiserslauterer Straße</u></p> <p>Hier sind auffallend viele Leerstände und fehlgenutzte Gebäude zu verzeichnen. Häufig handelt es sich um ehemalige Läden oder aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen.</p> <p>Gründe sind hohe Verkehrsbelastung in den Randzonen, unklare Funktionszuweisungen im gesamtstädtischen Gefüge, leerstehende Gebäude, dichte, kleinteilige und überalterte Bebauung und vernachlässigte Freiräume und Platzfolgen.</p>
Verkehrssituation	<p>Die Verkehrsbelastung in der Kernstadt ist extrem hoch. Durch den Bau der B 37 neu konnte der Ost-West-Schwerlastverkehr</p>

---



Funktional und stadtgestalterisch unterentwickelte Verknüpfungen

zwar verlagert werden, in Nord-Süd-Richtung wird die Kernstadt jedoch weiterhin stark belastet.

Allerdings wurden durch die B 37 neu die alten Straßenverbindungen Gartenstraße, Schlachthausstraße, Mühlgasse und Leistadter Straße/Weinstraße Nord unterbrochen. Sie waren wichtige Verbindungsstraßen zur Kernstadt.

Wichtig für ein zusammenhängendes und erlebbares Stadtgefüge sind Übergangsbereiche und Verknüpfungen zwischen benachbarten Teilquartieren. Die Bestandsaufnahme ergab folgende Defizite:

#### Isenach Grünzug

Das Isenachtal als innerörtlicher Grünzug ist ein bedeutendes städtebauliches Element. Eine notwendige Verknüpfung mit angrenzenden Grünbereichen ist nicht vorhanden.

#### Inselbereich

Der Bereich um die Schloßkirche und das alte Schulhaus ist vom übrigen Stadtgefüge sehr isoliert. Hier sind funktionale und stadtgestalterische Maßnahmen nötig, um eine Aufwertung zu erreichen.

#### Stadtteil Nord – Maxbrunnenstraße und Hinterbergstraße

Nach dem Bau der B-37 ist dieser Straßenzug völlig vom Durchgangsverkehr entlastet, was eine gute Entwicklung der Wohnqualität prognostizierte. Durch die Abtrennung von der Kernstadt und den dadurch erfolgten negativen Einfluss auf Gewerbetreibende, Handel, Gaststätten und Dienstleistungen ist dies jedoch bisher nicht geschehen.

#### Obermarkt

Ebenfalls dringend sanierungsbedürftig ist der Bereich um den Obermarkt. Hier ist durch die Neugestaltung des Obermarkts die Aufenthaltsfunktion auf dem Platz und die Nutzung der angrenzenden Gebäude hinsichtlich Gastronomie zu verbessern.

### Schloßplatz Kurgartenstraße

Auch im Bereich um den Schloßplatz und die Kurgartenstraße wurden Konflikte zwischen dem Kfz-Verkehr und den Fußgängern festgestellt. Bauliche wie auch gestalterische Mängel an Gebäuden sowie in Straßen-/Platzräumen sind hier ebenso zu verzeichnen wie eine zu dichte Überbauung der Grundstücke.

### Kurbereich

Der Kurbereich im Osten der Stadt stellt sich als attraktiver Grünbereich dar. Die vorhandenen Gründefizite der Kernstadt könnten durch den Kurbereich besser kompensiert werden, wenn Zugänge, Verknüpfungen und Wegeführung von und zum Kurpark besser gestaltet wären.

### Kaiserslauterer Straße

Überwiegend geprägt durch Wohnnutzung mit Zunahme der Geschäftsnutzung in Richtung Zentrum, jedoch mit hoher Verkehrsbelastung durch Ziel- und Schleichverkehr.

### Bereich Winzergenossenschaft

Hohe Belastung für die direkt angrenzenden Wohnbereiche durch Betriebseinrichtungen, Zuliefer- und Andienungsverkehr.

### Finkenpfade

In diesem Bereich sind mittlerweile überwiegend wohnbauliche Nutzungen anzutreffen. Durch Entkernungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie Flächengestaltung der einzelnen Gassen kann die Wohnqualität weiter verbessert werden.

## Stadtraum und Stadtbild

### Stadtraum

Ortsbildprägend sind die mittelalterlichen Straßenzüge der Kaiserslauterer Straße – Römerstraße – Römerplatz – Weinstraße Nord und Eichstraße sowie die später angelegte Gerberstraße und Gartenstraße. Insbesondere erwähnenswert sind die als Ensemble anzusehenden fast ausschließlich historischen Gebäude

---

---

im Abschnitt Römerstraße – Kaiserslauterer Straße wegen der erhaltenen mittelalterlichen Raumkanten.

Im Bereich des Straßenzugs Gerberstraße – Eichstraße – Weinstraße Nord hingegen bestehen jetzt große Lücken in der ehemals geschlossenen Bebauung. Der Blick ist freigelegt auf Brachflächen bis hin zur B 37. Auffällig ist hier besonders die verlegte Stadteinfahrt im Bereich der Weinstraße Nord, die baulich ungefasst ist.

Weitere Defizite im Stadtraum sind fehlende Baumbestände, eine unbefriedigende Gestaltung des Isenach-Bachbettes in der Gerberstraße, Gestaltungsdefizite im Freibereich innerhalb der "Insel" sowie die schlechte Gestaltung des Römerplatzes und des Schlossplatzes.

#### Stadtbild

Das Stadtbild ist geprägt durch geschlossene Straßen- und Blockrandbebauung mit meist traufständigen Gebäuden.

Winzer- oder Bauernhöfe mit 1-2-geschossigen Hauptgebäuden und Toreinfahrten aus Mittelalter oder Barock sind als ortsbildtypische Bebauung überwiegend an der Kaiserslauterer Straße anzutreffen. Störende Ein- oder Umbauten sind hierbei selten.

2-3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Ladenzone im Erdgeschoss sind im Bereich der Römerstraße, Römerplatzes und Weinstraße Nord anzutreffen. Hier ist die Substanz im Detail jedoch häufig gestört durch Ladeneinbauten im Erdgeschoss. Nur noch lückenhaft ist der Straßenraum Eichstraße und nördliche Weinstraße Nord erhalten.

Ansonsten sind einzelne Gebäude als stadtbildstörend zu bewerten, die aufgrund ihrer Gebäudegröße und -höhe in einer kleinteiligen Bebauung, Dachform oder Fassadengestaltung und Gliederung hervorstechen.

#### Grundstücksstruktur

Gebiete mit hoher baulicher Dichte decken sich z.T. mit schlechter Bausubstanz. Die Grundstücke sind weitgehend überbaut oder es

besteht eine zu geringe Abstandsfläche bei größerem Gebäudevolumen. In solchen Gebieten muss von schlechten Arbeits- und Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Diese sind im Einzelnen:

- Weinstraße Nord an der Einmündung zum Römerplatz mit Kirchgasse und Schulgasse
- Weinstraße Nord Kreuzung mit der Eichstraße
- Bereich Mühlgasse
- Kaiserslauterer Straße an der Einmündung Gartenstraße
- Rückwärtige Bebauung an der Kaiserslauterer Straße – Erweiterung der Winzergenossenschaft
- Block zwischen Kaiserslauterer Straße und Friedhofstraße

Kartendarstellungen vor der  
Sanierung

Schwarzviertel, Insel und Kaiserslauterer Straße

Nachfolgend ist das Sanierungsgebiet zum Stand von 1988 in 3 Kartenausschnitten aufgeteilt dargestellt.



Abbildung 4: Bereich Weinstraße Nord / Mühlengasse / B37 - unmaßstäblich



Abbildung 5: Bereich Weinstraße Nord / Römerstraße / Schulplatz - unmaßstäblich

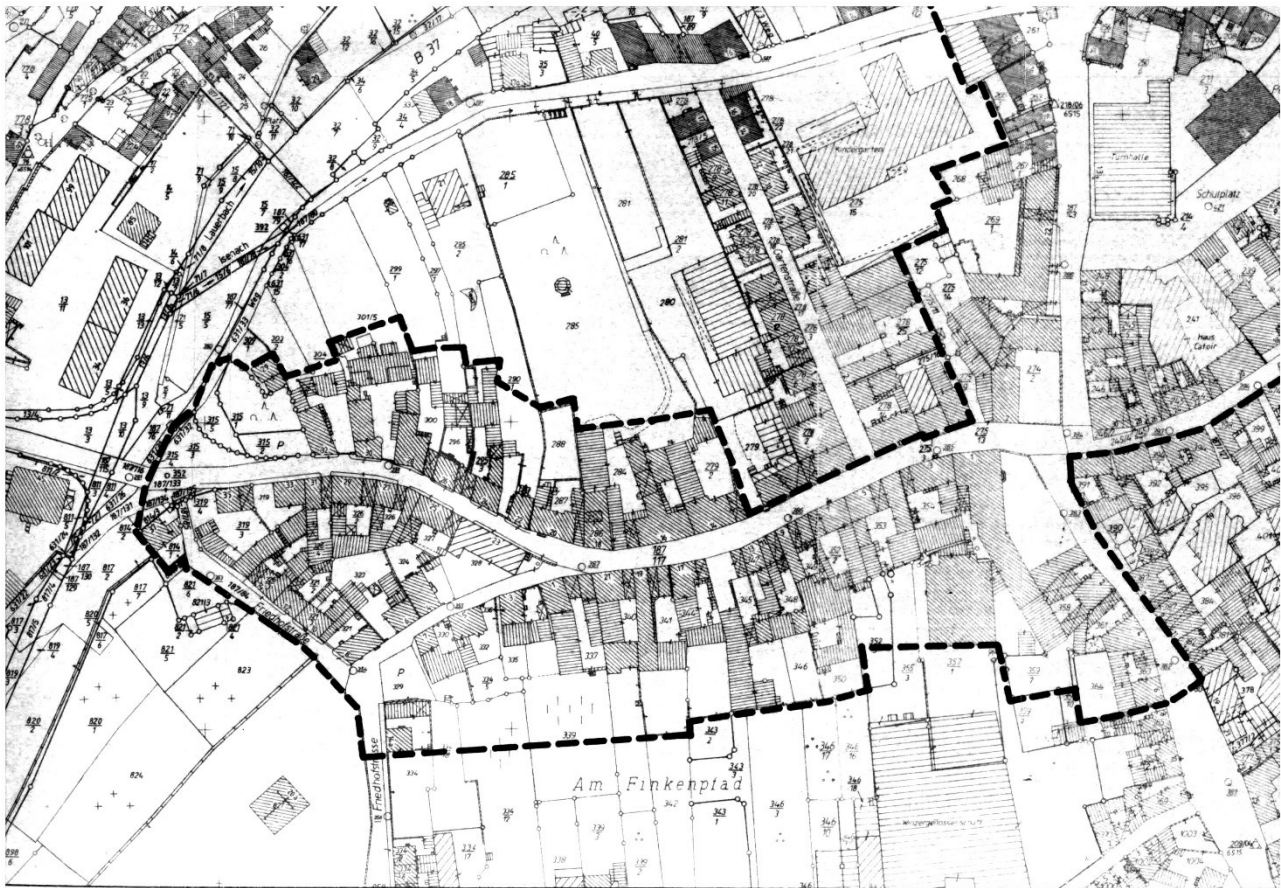


Abbildung 6: Bereich Kaiserslauterer Straße - unmaßstäblich

Erweiterung Stadtmittle Bereich Nord und Süd und 2. Erweiterung

Die nachfolgende Kartendarstellung weist den Bestand von 2002 bzw. 2005 aus.





Abbildung 7: Erweiterung Stadtmitte Bereich Nord und Süd sowie 2. Erweiterung Stadtmitte – unmaßstäblich

### 2.3.2 Ziele der städtebaulichen Sanierung

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahme und Analyse wurden folgende Ziele der Sanierung definiert und sind hier stichpunktartig wiedergegeben (Broschüre Altstadtsanierung Bad Dürkheim – Februar 1989):

- Die Altstadt wird gestärkt und ausgebaut
- Der Wohnstandort wird durch Gebäudemodernisierung und Wohnumfeldverbesserungen stabilisiert und verbessert
- Einzelhandels- und Gastronomiestandorte sollen gestärkt werden

- 
- Verkehrsentlastung der Kernstadt
  - Das Entree Bad Dürkheims wird verbessert
  - Fußgängerverbindungen werden geschaffen
  - Durch altstadtgerechte Umgestaltung der Straßen, Gasen und Plätze entstehen verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Zonen
  - Die kleinklimatischen und ökologischen Verhältnisse in der Innenstadt werden durch die Renaturierung der Isenach, großzügige Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen günstig beeinflusst

### 2.3.3 Allgemeine Ziele der Sanierung

- Die Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum soll erhalten und verbessert werden.
- Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung sollen verbessert werden.
- Die vorhandene Mischung von Gewerbe und Wohnen soll erhalten werden, eine Verdrängung des Wohnens soll verhindert werden.
- Die städtebaulichen Verhältnisse sollen verbessert und die Infrastruktur ergänzt werden.
- Dabei soll der historische Charakter der Altstadt erhalten bleiben.

Zum Erreichen dieser allgemeinen Ziele sollen die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

Arbeiten und Versorgen mit  
Gütern und Dienstleistungen

- Die vorhandene Betriebsstruktur aus vorwiegend kleinen und mittleren, alteingesessenen Betrieben und Geschäften soll erhalten bleiben,

- 
- Betriebe, die im Funktionsgefüge unverträglich sind und keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten in der Altstadt haben, sollten an geeignete Standorte im Randbereich ausgelagert werden und
  - die Parkflächensituation im Hauptgeschäftsbereich soll für Kunden, Beschäftigte und Besucher durch Schaffung von zentrumsnahen Parkplätzen verbessert werden.

#### Wohnen und Bevölkerung

Eines der wesentlichen Ziele der Innenstadtsanierung ist die Modernisierung der vorhandenen Gebäude. Unter Modernisierung wird die Verbesserung und Erhaltung von Wohnungen und Wohngebäuden in ihrer technischen Substanz und funktionellen Gebrauchsfähigkeit verstanden. Durch die Anpassung der Wohnungen und Wohngebäude an die technischen, hygienischen und funktionellen Standards des heutigen Wohnungsbaus soll der Wohnwert erhöht werden. Hiermit werden die folgenden Ziele verbunden:

- Durch Modernisierung und Neubau von Wohnungen, Entkernung und Neugestaltung der Straßenräume (Verkehrsberuhigung) soll ein größeres Angebot qualitätsvoller Wohnungen und eine bessere Wohnumgebung geschaffen werden.
- Durch diese Maßnahmen soll neben den Geschäftsnutzungen die Wohnfunktion im Stadtkern von Bad Dürkheim gesichert und gestärkt werden.
- Die vielen leerstehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude und Scheunen sind durch neue Nutzungen zu beleben.

#### Infrastruktur

- Erhaltung der Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum
- Attraktivierung der Geschäfts- und Einkaufszone
- Infrastrukturelle Einrichtungen nach § 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB sollen ggf. ergänzt oder verbessert werden

### 2.3.4 Nach der Sanierung<sup>6</sup>

Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen

Die in Kapitel 2.3.2 auf Seite 31 ff definierten Ziele der Ortskernsanierung sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Sanierungsgebietes wurden zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt und vom Büro Rittmannsperger und Partner wie nachfolgend aufgeführt beschrieben. Der Gutachterausschuss hat den neuen Bestand in der Örtlichkeit besichtigt.

Erschließungszustand

#### Parkplatz Schlachthausstraße (1992)

Konzept von Anbeginn der Sanierung war die Errichtung von ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten rund um das festgelegte Sanierungsgebiet herum. Damit sollte eine Entlastung des Sanierungsgebietes selbst ermöglicht werden.

Als erste Maßnahme wurde die Errichtung eines Parkplatzes Ecke Gerberstraße/Schlachthausstraße anvisiert. Durch die weitgehende Verwendung von Rasenpflaster wurde eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht. Mit der Anpflanzung von großkronigen Bäumen (Linden) wurde eine erste Aufwertung in diesem Bereich geschaffen.

Investitionskosten: 118.412 €

Zuwendung Bund/Land: 49.639 €

Durchführungszeitraum: 1990 – 1992

#### Freiflächengestaltung des Schloßkirchenbereiches ("Insel") (1992)

Vor der Umgestaltung diente der Bereich Schloßkirchenplatz und Platz vor der Pestalozzischule als ungestalteter Parkplatz. Städtisches Grün war kaum vorhanden, Begrenzungsmauern und Zäune engten den Freiraum unnötig ein.

Konzept war, die Straße und Plätze zu einer vom Autoverkehr weitgehend befreiten Fläche zusammenzufassen und zu einer

<sup>6</sup>nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 27.04.2021 erstellt vom Büro Rittmannsperger und Partner für die Stadt Bad Dürkheim,

---

Ruhe- und Erholungszone umzugestalten. Vorrangig sollte ein an den Bedürfnissen der Klein- und Schulkinder orientierter Spielbereich bzw. Schulhof entstehen.

Für den Platzbereich sowie die angrenzenden Straßen, Gassen und den Treppenabgang zur Eichstraße hin wurde vorwiegend zur historischen Bebauung passendes Natursteinpflaster aus Granit verwandt. Die restlichen Flächen erhielten ein in Farbe und Form dem Natursteinpflaster nachempfundenen Betonsteinpflaster. Die Neuanpflanzung von insgesamt 31 Bäumen verhalf zu einer weiteren Aufwertung des Bereiches.

Investitionskosten: 1.337.577 €

Zuwendung Bund/Land: 622.459 €

Durchführungszeitraum: 1991 – 1992

#### Neugestaltung des Römerplatzes und der Mannheimer Straße (1993)

Der Bereich Römerplatz, Mannheimer Straße und Weinstraße Nord war geprägt durch seine Verkehrsfunktion. Verkehrsstaus mit den bekannten Auswirkungen (Lärm, Luft) waren an der Tagesordnung.

Zu verändern war neben der Herausnahme des Verkehrs vor allem die unansehnliche Platzgestaltung: Triste Asphaltflächen, unnötig störende Betonhochborde sowie fehlendes Grün.

Nach der Umgestaltung hat sich der Römerplatz als das pulsierende Herz der Innenstadt entwickelt. Wie beim Schloßkirchbereich auch wurde die Art der Pflasterung der vorhandenen Bebauung angepasst. Insgesamt wurden 16 Bäume angepflanzt. Die Errichtung des Römerbrunnens hat ebenfalls zu der starken Aufwertung des Bereiches beigetragen.

Investitionskosten: 822.494 €

Zuwendung Bund/Land: 511.292 €

Durchführungszeitraum: 1992 – 1993

---

#### Umgestaltung der Römerstraße (1994)

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Flächengestaltungen wurde auch die Römerstraße altstadtgerecht umgestaltet und zwar so, dass eine spätere Ausweisung als Fußgängerzone möglich wäre.

Die Besonderheit bei dieser Maßnahme liegt darin, dass hier eine Förderung über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz erfolgte. Städtebauförderungsmittel sind nicht geflossen.

Investitionskosten: 255.646 €

Durchführungszeitraum: 1994

#### Neugestaltung Weinstraße Nord (Torgebäude bis Römerplatz) (1997)

Nach Beendigung der vorgenannten Freiflächenmaßnahmen und im Zuge der damit verbundenen Änderung der Verkehrsführung in der Innenstadt konnte die Weinstraße Nord ebenfalls städtebaulich umgestaltet werden.

Hierbei wurde der Fahrbahnquerschnitt auf die notwendige Breite reduziert, so dass nach Beendigung der Maßnahme ca. 800 m<sup>2</sup> zusätzlicher Raum für die Fußgänger zur Verfügung stehen. Für die Gehwege auf der Westseite wurde ein zur historischen Bebauung passendes Natursteinpflaster, auf der gegenüberliegenden Seite das bereits erwähnte Betonpflaster gewählt. Eine besondere Aufwertung der Weinstraße Nord durch das Anpflanzen von ca. 15 Platanen rechts und links der Straße.

#### Neugestaltung Kreuzungsbereich Gau-/Kaiserslauterer Straße (1998)

Im Anschluss an die bereits 1994 umgestaltete Römerstraße wurde 1997 die Fortführung im Bereich Gaustraße/Kaiserslauterer Straße beschlossen. Die Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Errichtung der Zufahrtsrampen für die Winzergenossenschaft "Vier Jahreszeiten" in der Gaustraße und der Errichtung des Bürgerhauses mit öffentlicher Tiefgarage zu sehen.

---

So wurde die Gaustraße verbreitert, um eine Gegenverkehrsregelung bis zur Schillerstraße mit Zufahrtmöglichkeit zur Tiefgarage und Rampe Winzergenossenschaft zu ermöglichen. Die Hoffläche vor dem Bürgerhaus wurde analog zu den bereits durchgeführten Freiflächenmaßnahmen altstadtgerecht umgebaut.

Investitionskosten:	194.802 €
Zuwendung Bund/Land:	126.621 €
Durchführungszeitraum:	1998

#### Höherlegung der Mühlgasse (1998)

Durch die höhergelegte B 37 entstand zur parallel verlaufenden Mühlgasse in Teilbereichen ein Niveauunterschied von über 2 Metern. Eine Bebauung entlang dieser tiefliegenden Straße mit Schluchtwirkung war städtebaulich nicht möglich. Aus diesem Grund war bereits im Bebauungsplan "Schwarzviertel" festgelegt, die Mühlgasse soweit wie möglich an das Niveau der B 37 anzuheben.

Mit der Maßnahme wurde Mitte 1998 begonnen. Als Voraussetzung wurde zu Beginn der Maßnahme ein vorab von der Stadt erworbenes Gebäude niedergelegt. Die Straße wurde aufgeschüttet und erhielt als Oberfläche den gleichen Belag aus Betonpflaster, wie er bereits in verschiedenen anderen Freiflächengestaltungsmaßnahmen zur Anwendung kam. Durch die Wegnahme des trennenden Geländers und die Anpflanzung von Straßengrün konnte die vorher vorhandene Trennwirkung der Straße weiter reduziert werden.

Sofort nach Fertigstellung der Höherlegung der Mühlgasse wurde eine straßenbegleitende Bebauung durch eine private Investorengemeinschaft erfolgreich realisiert.

Investitionskosten:	179.463 €
Zuwendung Bund/Land:	61.807 €
Durchführungszeitraum:	1998

---

Anlage öffentlicher Parkplatz Kaiserslauterer Straße (2001)

Das Konzept in der Stadtsanierung Bad Dürkheim sah von Anfang an vor, die Innenstadt vom ruhenden Verkehr zu entlasten, indem am Rande der Innenstadt Stellplätze errichtet werden sollten. In diesem Sinne war angedacht, im Zuge der Errichtung des Arbeitsamtes die dazugehörigen Stellplätze außerhalb der Beratungszeiten öffentlich zugänglich zu machen.

Die Stellplätze wurden auf dem benachbarten städtischen Grundstück errichtet.

Investitionskosten: 57.700 €

Zuwendung Bund/Land: 34.640 €

Durchführungszeitraum: 2001

Umgestaltung Isenach mit Gerberstraße/Eichstraße (2002)

Vor der Neugestaltung floss die Isenach zwischen Eichhaus und Torgebäude in einem engen, tiefen, schluchtähnlichen Kanal mit abweisenden Betonwänden und Aluminiumgeländer. Auch die den Bachverlauf umgebende Straßengestaltung orientierte sich rein nach ihrer Verkehrsfunktion.

Ziel der Sanierung war die Integration des Bachverlaufs und der angrenzenden Straßen in das aufgewertete Stadtbild.

Das Bachbett wurde aufgeweitet, an mehreren Stellen wurden Treppenabgänge zum Wasser hin geschaffen. Die Betonwände wurden mit Sandsteinplatten verkleidet, ein Übergang von der Kirchgasse über die Isenach zur Gerberstraße errichtet. Neben der städtebaulichen Aufwertung und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Wasser wurde mit der Maßnahme aber auch eine Entschärfung der Hochwassersituation geschaffen. So ist die Aufnahmekapazität der Isenach in diesem Abschnitt um ca. 1.000 m<sup>3</sup> erhöht worden.

Die Eichstraße wurde altstadtgerecht umgebaut, indem der Straßenquerschnitt optisch verengt und die Gehweg- und Kreuzungs-



---

bereiche gepflastert wurden. Der Straßenquerschnitt der Gerberstraße wurde durch die Aufweitung des Gerinnes der Isenach verengt, der Bitumenbelag herausgenommen und vollständig durch eine altstadtgerechte Pflasterung ersetzt.

Investitionskosten: 1.772.698 €

Zuwendung Bund/Land: 1.063.619 €

Durchführungszeitraum: 2000 – 2002

#### Umgestaltung Bereich Torgebäude/ Stadteinfahrt (2003)

In Fortführung der vorgenannten Freiflächenmaßnahme "Isenach" sollte auch der Bereich der sog. "Torgebäude" altstadtgerecht umgebaut werden. Mit dieser Maßnahme wurde auch das Bindeglied zwischen den Maßnahmen Isenach und Weinstraße Nord geschlossen.

Bei der Neubaumaßnahme "Torgebäude" handelt es sich um zwei privat finanzierte Gebäudekomplexe beiderseits der Stadteinfahrt Weinstraße Nord. Nach Vollendung der Neubauten wurden die sie umgebenden Freiflächen altstadtgerecht umgebaut. Hierzu war auch der Abriss und Wiederaufbau des Brückenbauwerks Stadteinfahrt notwendig geworden.

Investitionskosten: 415.105 €

Zuwendung Bund/Land: 176.702 €

Durchführungszeitraum: 2001 – 2003

#### Umgestaltung Schloßplatz / Ludwigsplatz / Kurgartenstraße (2006)

Das Hauptziel der Umgestaltung war, neben einer Verbesserung der stadtgestalterischen Qualität der Freiflächen durch Neuorganisation der Verkehrsführung auch eine bessere fußläufige Verbindung des Innenstadtbereiches mit dem Kurbereich zu schaffen. Ein weiteres Ziel war die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt der Plätze sowie die Reduzierung des ruhenden und fahrenden Verkehrs.

Nach der Realisierung des Parkhauses für die Spielbank in der Weinstraße Nord war es möglich, den vormals auf dem Schlossplatz dominierenden Parkverkehr herauszunehmen und ihn zu einer qualitativ anspruchsvollen Freifläche für die Bürger und Besucher der Stadt umzugestalten. Als besondere gestalterische Attraktivität gelten die beiden Brunnenanlagen. Das Gesamtkonzept des Schlossplatzes wird abgerundet durch die Anbringung einer abgestimmten, farbenfrohen Beleuchtung. Der Platz erlaubt nunmehr einen ungehinderten Blick auf das im klassizistischen Stil errichtete Kurhaus (Spielbank).

Für den Bereich vor der St.-Ludwig-Kirche wurde erreicht, dass aus der ursprünglich fast ausschließlich als Straßenraum genutzten Verkehrsfläche ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden konnte. Die Kirche selbst kommt jetzt besser zur Geltung, das Entree zum Kurpark wurde merklich aufgewertet.

Für die beiden Platzflächen Schlossplatz und Ludwigsplatz wurde ein hochwertiges und repräsentatives Pflastermaterial ausgewählt, die restliche Pflasterung der Geh- und Fahrwege orientiert sich an der Gestaltung der anderen bereits durchgeführten Freiflächenmaßnahmen im Altstadtgebiet.

Investitionskosten: 1.770.000 €

Zuwendung Bund/Land: 611.780 €

Durchführungszeitraum: 2006

#### Umgestaltung Weinstraße Nord (Torgebäude bis Dürkheimer Fass) (2008)

Als letztes Teilstück der Weinstraße Nord ist nunmehr der Bereich zwischen den Torgebäuden und dem Dürkheimer Fass umgestaltet worden. Es gilt als Lückenschluss der Straßengestaltung im Stadtkernbereich.

Gleichzeitig mit der Aufwertung im Bereich der Oberfläche wurde auch ein großer Teil der Kanal-Hausanschlüsse sowie verschiedene Gas-, Wasser- und Elektroanschlüsse erneuert. Die Ober-

fläche der Fahrbahn und des Gehweges selbst wurde niveaugleich ausgebaut und nur durch eine Natursteinrinne getrennt. Der Einmündungsbereich der Kurbrunnenstraße wurde im Pflasterbereich besonders hervorgehoben. Bäume und Bänke sollen den gesamten Straßenverlauf optisch aufwerten. Auf einer von der Stadt erworbenen Fläche im Bereich der Stadtmauer wurden vier zusätzliche Anliegerparkplätze geschaffen. Der Aufgang von der Mühlgasse zur Weinstraße Nord wurde durch die Errichtung einer neuen Treppenanlage mit Altstadtgeländer gestaltet.

Nach Vollendung der Umgestaltung dieses letzten Abschnittes passt sich nunmehr der gesamte Verlauf der Weinstraße Nord in ein zusammenhängendes, harmonisch an die vorhandenen Straßen im Altstadtgebiet angepasstes Straßenkonzept ein.

#### Umgestaltung Obermarkt (2009)

Als letzter zentraler Platz im Zentrum Bad Dürkheims wurde der Obermarkt mit angrenzender Marktgasse im Jahr 2009 umgestaltet. Der zuvor recht kahle Parkplatz wurde – was das Material (Pflaster, Beleuchtung etc.) angeht – in gleicher Weise umgestaltet wie die schon zuvor aufgewerteten Platzbereiche in der Innenstadt.

Nach der Umgestaltung zeigt sich der Platz in einem offeneren, weitläufigeren und freundlicherem Ambiente, welches auch viel besser zu der umliegenden, teilweise historischen Bebauung passt. Durch die Öffnung der Mauer zur Weinstraße Süd hin sowie den großzügigen Treppenanlagen ist der Platz wesentlich besser erlebbar als vor der Umgestaltung. Die vier vorhandenen, stattlichen Platanen konnten erhalten werden, auch wurde die Anzahl der Stellplätze nicht reduziert.

Investitionskosten:	378.000 €
Zuwendung Bund/Land:	192.000 €
Durchführungszeitraum:	2009

---

Umgestaltung Kreuzungsbereich Gaustraße/Schillerstraße/Leininger Straße (2012)

Nach erfolgtem Kauf und Abbruch des Anwesens Gaustraße 18 konnte die Neugestaltung des Bereiches Gaustraße/Schillerstraße angegangen werden. Der Kreuzungsbereich sollte übersichtlicher gestaltet werden, so dass die dort vorhandenen verkehrlichen Gefahrenstellen entschärft werden. Darüber hinaus sollte er als Eintrittsbereich zur Fußwegeverbindung zum/vom Stadtteil Seebach in die Innenstadt aufgewertet werden.

Der Einmündungsbereich zur Schillerstraße wurde aufgeweitet, es entstand eine kleine Platzfläche und damit auch eine besseren Einbindung des Seebacher Pfades. Die Mindestbreite der Gehwege wurde auf 1,50 m verbreitert.

Bezüglich der Ausgestaltung der Straßen- und Platzflächen wurde das gleiche Material wie schon bei den anderen Straßenumgestaltungen in der Innenstadt verbaut.

Investitionskosten:	284.475 €
Zuwendung Bund/Land:	170.685 €
Durchführungszeitraum:	2011-2012

Neugestaltung Kaiserslauterer Straße (2016)

Der Bereich der Kaiserslauterer Straße sollte in Verlängerung der Römerstraße bis zum Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 37 analog zu vorangegangenen Straßenmaßnahmen altstadtgerecht umgebaut und damit städtebaulich aufgewertet werden, auch um die hier dringend erforderliche private Investitionsbereitschaft anzuregen. Durch die Ausführung als Einbahnstraße steht nunmehr zusätzlicher Raum für die Fußgänger zur Verfügung.

Investitionskosten:	478.450 €
Zuwendung Bund/Land:	320.600 €
Durchführungszeitraum:	2015-2016

Aufwertung Isenach im Bereich Eichstraße (2018)

Der erste Bauabschnitt der Umgestaltung des Isenach-Bachlaufs und der angrenzenden Eichstraße/Gerberstraße wurde in den Jahren 2000-2003 durchgeführt. Diese städtebauliche Aufwertung sowie die 2013 erfolgte Freilegung der Isenach im Kurpark (außerhalb des Sanierungsgebietes) hat zu einer enormen Aufwertung des gesamten Innenstadtgebietes und zu einem erkennbaren Anstieg des Besucheraufkommens geführt. Darüber hinaus wurde durch die Aufweitung des Bachbettes das Volumen des Retentionsraumes stark vergrößert, sodass es seither zu keinen nennenswerten Überschwemmungen im Innenstadtbereich mehr kam.

Als Abschluss der Aufwertung sollte nunmehr der noch ausstehende Abschnitt in der Eichstraße zwischen Eichhaus und Unterführung B 37 umgestaltet werden. Der Bachlauf wurde – im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten – etwas natürlicher gestaltet, um damit auch eine Wohnumfeldverbesserung für die Bewohner zu erreichen und ihn für Besucher erlebbarer zu machen. Der Straßenbelag der Eichstraße wurde analog der bereits durchgeführten Straßenmaßnahmen umgestaltet, altstadtgerechte Materialien (Geländer, Sandsteinpfeiler etc.) mit gleicher Ausführung wie im vorhergehenden Bauabschnitt (Schlachthausstraße bis Stadteinfahrt Weinstraße Nord) kamen zur Anwendung.

Investitionskosten: 748.880 €

Zuwendung Bund/Land: 314.900 €

Durchführungszeitraum: 2017-2018

## Grundstücksstruktur

Form und Ausmaß der Grundstücke können den auf dem amtlichen Kartenwerk basierenden Planunterlagen

- Abbildung 4: Bereich Weinstraße Nord / Mühlgasse / B37 - unmaßstäblich auf Seite 28,
- Abbildung 5: Bereich Weinstraße Nord / Römerstraße / Schulplatz - unmaßstäblich auf Seite 29,

- 
- Abbildung 6: Bereich Kaiserslauterer Straße - unmaßstäblich auf Seite 30 und
  - Abbildung 7: Erweiterung Stadtmitte Bereich Nord und Süd sowie 2. Erweiterung Stadtmitte – unmaßstäblich auf Seite 31

entnommen werden.

Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde im Bereich "Schwarzviertel" durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung zur Altstadtsanierung wurde ein städtebaulicher Entwurf für das Gebiet erarbeitet. Insgesamt wurde deutlich, dass der Bereich Schwarzviertel und der Einmündungsbereich B 37 / Weinstraße Nord einer umfassenden Neuordnung bedurfte. Dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Schwarzviertel" vom 28.11.1989 folgte nach Durchlauf der entsprechenden Verfahrensschritte die Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.06.1994.

Durch Steuerung des Grundstücksverkehrs (An- und Verkauf oder auch Tausch von Grundstücken) durch die Stadt Bad Dürkheim wurde die Möglichkeit geschaffen, eine Bebauung nach den Zielen der Sanierung durch private Bauträger zu realisieren. Dazu gehört im Einzelnen:

- Neubebauung an der höhergelegten Mühlgasse / Ecke Weinstraße Nord seit 2001
- Errichtung der sog. Torgebäude im Kreuzungsbereich Weinstraße Nord / B 37
- Neubau Autohaus Köhler mit Umstrukturierung des Betriebs
- Neubaumaßnahme B 37 Ecke Hinterbergstraße

## Verkehrssituation

Verkehrsführungskonzept für die Innenstadt

Zur Entlastung der Verkehrssituation im Sanierungsgebiet wurde ein Verkehrsführungskonzept erarbeitet und weitestgehend umgesetzt. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Öffnung der Philipp-Fauth-Straße für den Gegenverkehr
- Fahrbahnaufweitungen in den Einmündungsbereichen Weinstraße Süd und Mannheimer Straße
- Errichtung von Fußgängerampeln

Durch diese veränderten Verkehrsführungen war es dann möglich die Innenstadt wesentlich zu beruhigen sowie Römerplatz und Kurgartenstraße als Fußgängerzone umzuwidmen und auszubauen.

Den dadurch entstandenen südwärts gerichteten Schleichverkehr über die Kaiserslauterer Straße und Eichstraße wurde durch weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen und Einbahnstraßenregelungen entgegengewirkt.

Städtebauliche Nachbesserung Bundesstraße 37 (1998)

(nur die Bereiche im Sanierungsgebiet betreffend)

Der in den 1970er Jahren erfolgte Bau der Bundesstraße 37 neu brachte zwar eine spürbare Entlastung der Kernstadt vor allem beim Schwerlastverkehr, hatte aber gravierende Auswirkungen auf die Stadtgestalt. Die höhergelegte B 37 wurde zu einer trennenden Barriere zwischen der Kernstadt und der nördlich gelegenen Bebauung. Historisch gewachsene Straßenverbindungen waren unterbrochen, die Bereiche beiderseits der Straße verloren zunehmend an Attraktivität.

Durch die Umgestaltung der B 37 wurde der Charakter der Straße von einer "autobahnähnlichen Rennstrecke" in eine Ortsdurchfahrts- und Erschließungsstraße mit angepasster Fahrbahnbreite, Baumpflanzungen zu beiden Seiten und z. T. in der Fahrbahnmitteln, Wiederherstellung von Straßenverbindungen, Wegnahme

---

der Leitplanken sowie Schaffung von niveaugleichen Fußgängerüberwegen verändert.

Investitionskosten: 311.326 €

Zuwendung Bund/Land: 94.551 €

Durchführungszeitraum: 1995 – 1998

#### Soziale und kulturelle Einrichtungen

Das nördliche Gebäude der ehemaligen Winzergenossenschaft an der Ecke Kaiserslauterer Straße / Gerberstraße wurde von der Stadt Bad Dürkheim erworben, abgebrochen und bis 1998 als Bürgerhaus mit Festsaal, kleineren Tagungsräumen und öffentlicher Tiefgarage ausgebaut. Das südliche Gebäude an der Kaiserslauterer Straße 1 befindet sich in Privatbesitz und wurde durch den Stadtbildpflegefonds gefördert und beherbergt mittlerweile eine Tanzschule.

#### Baustruktur und Ortsbild

Wie schon in den vorbereitenden Untersuchungen dargelegt, lag bezüglich der Baustruktur und dem Ortsbild durch überwiegend schlechte Bausubstanz und Nutzungskonflikten ein erheblicher Sanierungsbedarf vor. Die durchgeführten Maßnahmen sind ausführlich in der Broschüre "20 Jahre Stadtsanierung Bad Dürkheim" der Stadt Bad Dürkheim aus dem Jahr 2009 sowie in dazugehörigen Plakaten und Roll-ups zur Stadtsanierung dargestellt.

Weitere Informationen können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden.

<https://www.bad-duerkheim.de/rathaus-buergerservice/stadtentwicklung/stadtsanierung-foerderprogramme/stadtsanierung-innenstadt/>



## 2.4 Kosten

Nach Auskunft der Stadt Bad Dürkheim (Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 27.04.2021) sind ca. 15,1 Mio. € an Investitionen in das Sanierungsprojekt geflossen.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

3.043.291 €	Vorbereitung
9.563.819 €	Ordnungsmaßnahmen
2.489.099 €	Baumaßnahmen
48.740 €	sonstige Maßnahmen

In dieser Summe sind ca. 5,787 Mio. € Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Stadt Bad Dürkheim sowie 8,310 Mio. € Zuschüsse von Bund und Land, sowie 1,406 Mio € zweckgebundene Einnahmen enthalten. Eine Übersicht der durchgeführten Maßnahmen ist nachfolgend in der Abbildung 8 - Liegenschaftskarte mit Übersicht der durchgeführten Maßnahmen auf Seite 49 sowie als Einzelaufstellung auf den Seiten 51 ff dargestellt.





Übersicht der sanierungsbedingt durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet von Bad Dürkheim

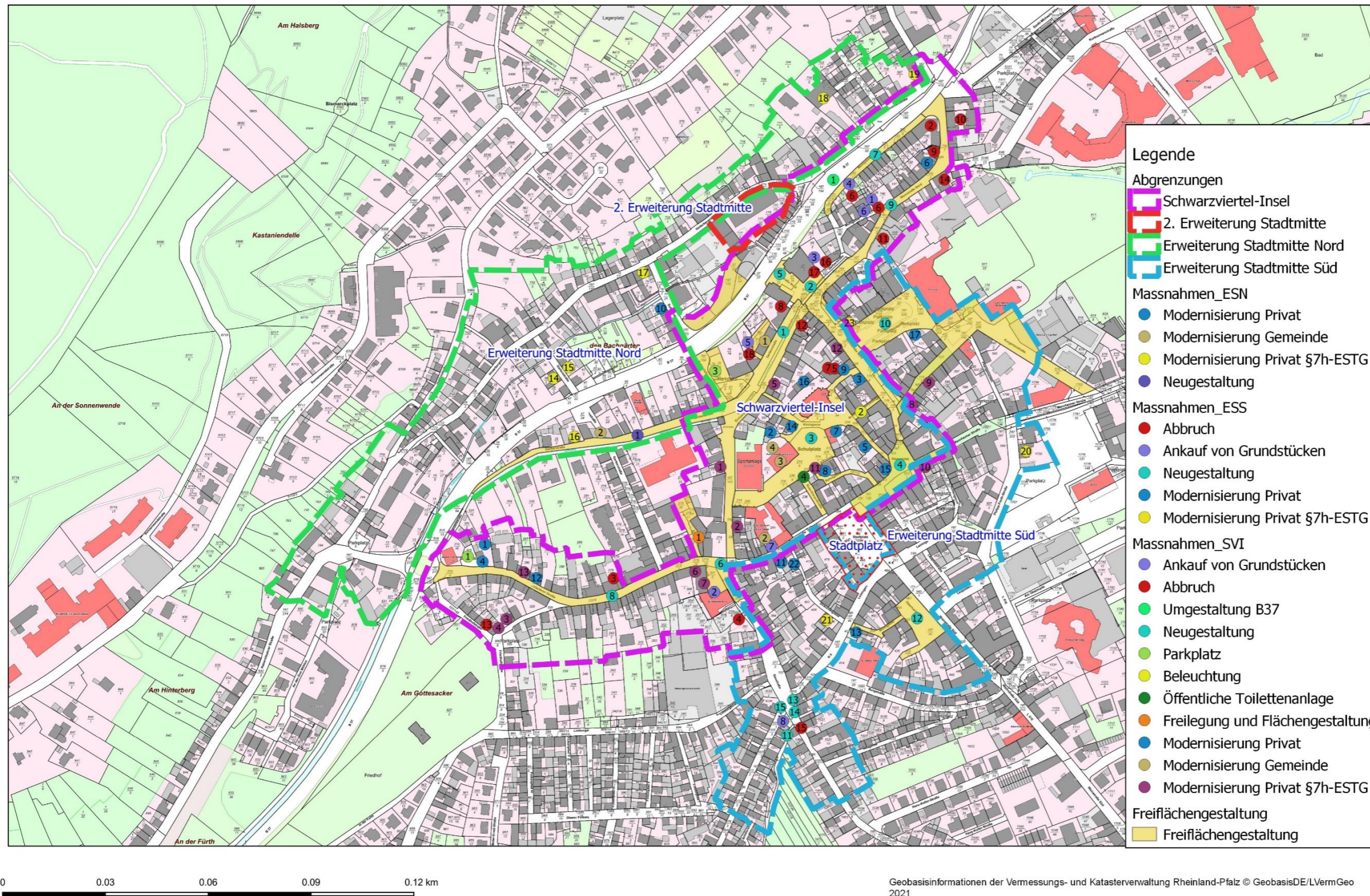


Abbildung 8: Liegenschaftskarte mit Übersicht der durchgeführten Maßnahmen





---

Durchgeführte Maßnahmen	<u>Einzelauflistung</u>	
	<b>„Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“</b>	
Ankauf von Grundstücken	1 Mühlgasse 1	vor 2004
	2 Kaiserslauterer Straße 1	1995
	3 Gerberstraße 2 (ehemals 1)	1996
	4 Mühlgasse 3a	1997
	5 Gerberstraße 6a	1997
	6 Mühlgasse 5 (jetzt 8)	2000
	7 Römerstraße 22	2012
Freilegung und Flächengestaltung	1 Kaiserslauterer Straße 4	vor 2004
Abbrüche	2 Weinstraße Nord 37/39	vor 2004
	3 Kaiserslauterer Straße 14	vor 2004
	4 Gaustraße 2-4	vor 2004
	5 Schuppen Kirchgasse 12 / Weinstraße Nord 7	vor 2004
	6 Mühlgasse 1 und 3a	vor 2004
	7 Zwischengebäude Kirchgasse 12 / Weinstraße Nord 7	vor 2004
	8 Gerberstraße 2	vor 2004
	9 Weinstraße Nord 35	vor 2004
	10 Weinstraße Nord 46	vor 2007
	11 Weinstraße Nord 28	vor 2004
	12 Eichstraße 1	vor 2004
	13 Freidhofstraße 8	vor 2004

---

---

	14	Weinstraße Nord 40 (Rückgebäude)	vor 2004
	16	Gerberstraße 1	2010
	17	für Parkhaus Torgebäude Mühlgasse	2000
	18	Gerberstraße 6a	2006
Umgestaltung B37	1	B 37 im Bereich des Sanierungsgebietes	1995 - 1998
Neugestaltung	1	Isenach mit Straßen (Gerberstraße / Eichstraße)	2000 – 2002
	2	Freifläche (Torgebäude)	2001 - 2003
	3	Schlosskirchenbereich	1991 - 1992
	4	Freifläche Römerplatz	1992 - 1993
	5	Weinstraße Nord mit Stadteinfahrt	1997
	6	Gaustraße / Kaiserslauterer Straße (Kreuzungsbereich)	1998
	7	Mühlgasse – Höherlegung	1998
	8	Kaiserslauterer Straße	
	9	Weinstraße Nord (Torgebäude bis Dürkheimer Fass)	2008
Parkplatz	1	Kaiserslauterer Straße 32 a und b	vor 2004
Beleuchtung	2	Schlosskirchenpassage	vor 2004
Parkplatz	3	Schlachthausstraße / Gerberstraße	vor 2004
Öffentliche Toilettenanlage	4	Rote-Kreuz-Straße	vor 2004
Modernisierung Privat	1	Kaiserslauterer Straße 32 - Rückgebäude	vor 2004
	2	Kirchgasse 13	vor 2004
	3	Weinstraße Nord 5	vor 2004
	4	Kaiserslauterer Straße 32	vor 2004
	5	Kirchgasse 3	vor 2004

---

---

	6	Weinstraße Nord 33	vor 2004
	7	Kirchgasse 9	vor 2004
	8	Schulgasse 8	vor 2004
	9	Kirchgasse 12 / Weinstraße Nord 7	vor 2004
	12	Kaiserslauterer Straße 24	2004 / 2006
	16	Kirchgasse 14	2006
	14	Kirchgasse 11	2009
	15	Römerplatz 9-11	2009
Modernisierung Gemeinde	1	Gerberstraße 6	vor 2004
	2	Römerstraße 22	2012
	3	Schule	vor 2004
	4	Stadtmauer an der Pestalozzischule	vor 2004
Modernisierung Privat §7h- ESTG	1	Eichstraße 20	2007
	2	Eichstraße 23	2014
	3	Friedhofstraße 6	2010
	4	Friedhofstraße 8	2000
	5	Gerberstraße 7	2014
	6	Kaiserslauterer-Straße 1	2005
	7	Kaiserslauterer-Straße 1	2018
	8	Kurgartenstraße 2	2005
	9	Kurgartenstraße 8	2010
	10	Mannheimer Straße 2	2016
	11	Schulgasse 8	1998
	12	Weinstraße Nord 11	2009
	13	Kaiserslauterer-Straße 26	1991

---

---

Freilegung und Freiflächen- gestaltung	1	Kaiserslauterer Straße 4a	vor 2004
<b>„Erweiterung Stadtmitte Bereich Nord“</b>			
Modernisierung Privat §7h- ESTG	14	Gartenstraße 23	2008
	15	Gartenstraße 24	2014
	16	Gerberstraße 17	2015
	17	Hinterbergstraße 37	2003/2006
	18	Maxbrunnenstraße 4	2006
	19	Weinstraße Nord 45	2005
Modernisierung Gemeinde	2	Gerberstraße 16	vor 2004
Modernisierung Privat	10	Schlachthausstraße 3D	2004
Neugestaltung	1	Gerberstraße und Isenach	2017/2018
<b>„Erweiterung Stadtmitte Bereich Süd“</b>			
Modernisierung Privat §7h- ESTG	20	Philipp-Fauth-Straße 1A	2014
	21	Strauchelgasse 10	2013
	23	Weinstraße Nord 12	2012
Ankauf von Grundstücken	8	Gaustraße 18	2005 / 2008
Neugestaltung	10	Schlossplatz / Kurgartenstraße	2004-2007
	11	Fußweg Gaustraße 18	2007
	12	Obermarkt mit Marktgasse	2009
	13	Gaustraße / Leiningersstraße	2009
	14	Gaustraße	2009
	15	Schillerstraße	2009
Modernisierung Privat	11	Römerstraße 17	2004

---



---

	13 Marktgasse 9	2006
	17 Schlossplatz 2	2006
	22 Römerstraße 15	nach 2012
Abbruch	15 Gaustraße 18	2006
Freiflächengestaltung	10 Schlossplatz und Kurgartenstraße	2004-2007
	12 Obermarkt und Marktgasse	2006

### „2. Erweiterung Stadtmitte“

Keine Maßnahmen

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren Das förmliche Sanierungsverfahren „Schwarzviertel“, „Insel“, „Kaiserslauterer Straße“ hatte schon einen längeren zeitlichen Vorlauf als der Gemeinderat am 04.10.1988 den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes fasste.

So wurde z.B. im August 1986 das Büro Rittmannsperger, Kleebank und Partner GmbH von der Stadt Bad Dürkheim mit der Erstellung einer städtebaulichen Grobuntersuchung (§ 141 Abs. 3 BauGB) beauftragt.

Der Stadtratsbeschluss zur Durchführung vorbereitender Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung) erfolgte dann am 26.05.1987.

Die Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung erfolgte am 14.03.1988.

Am 28.04.1988 wurde die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder beantragt.

Weitere wichtige Daten

**04.10.1988**

Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“ durch den Stadtrat von Bad Dürkheim.

**25.11.1988**

Bestellung des Büros Rittmannsperger und Partner als Sanierungsbeauftragten.

**02.02.1989**

Veröffentlichung der Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „**Schwarzviertel**“, „**Insel**“ und „**Kaiserslauterer Straße**“ vom 04.10.1988 im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim.<sup>7</sup>

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

**20.06.2002**

Veröffentlichung der Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „**Erweiterung Stadtmitte**“ vom 23.04.2002 im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim.<sup>6</sup>

**08.09.2005**

Veröffentlichung der Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „**2. Erweiterung Stadtmitte**“ vom 19.07.2005 im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim.<sup>6</sup>

**08.02.2022**

Stadtratsbeschluss über die Aufhebung der Satzungen der Stadt Bad Dürkheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ (Schwarzviertel, Insel, Kaiserslauterer Straße) vom **02.02.1989**, des Sanierungsgebietes „Erweiterung Stadtmitte“ vom **20.06.2002** sowie des Sanierungsgebietes „2. Erweiterung Stadtmitte“ vom **08.09.2005**. Diese werden **rückwirkend** zum **31.12.2021** aufgehoben.

---

<sup>7</sup> Das Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim ist Veröffentlichungsorgan der Stadt Bad Dürkheim gemäß Hauptsatzung.

---

---

**24.02.2022**

Veröffentlichung der Satzung der Stadt Bad Dürkheim zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“, des Sanierungsgebietes „Erweiterung Stadtmitte“ und des Sanierungsgebietes „2. Erweiterung Stadtmitte“.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Sanierungsgebietes enthält der Flächennutzungsplan von Bad Dürkheim die Darstellung „gemischte Baufläche“ (M) (§ 1 Abs. 2 BauNVO). Eine sanierungsbedingte Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erfolgt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Sanierungsgebietes "**Schwarzviertel**", "**Insel**" und "**Kaiserslauterer Straße**" wurde der Bebauungsplan "Schwarzviertel" aufgestellt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.

Werbeanlagen Satzung

Die Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die "Werbeanlagen und Ladenfronten zum Schutz des Stadtbildes und zur Durchführung der gestalterischen Absichten der Stadt" mit Beschluss vom 21.07.1992 hat am 12. Februar 1993 mit der Veröffentlichung Rechtskraft erlangt. Sie hat jedoch keine verkehrswertrelevanten Auswirkungen auf den hier nur interessierenden Bodenwert der Bewertungsbereiche und auch nicht für die jeweiligen Bewertungsobjekte der Einzelgutachten.

---

Das Bewertungsgebiet liegt im Geltungsbereich dieser Satzung, die neben den allgemeinen Anforderungen an Anlagen und Außenwerbung auch Bezug nimmt auf die Gestaltung der Schaufenster und Ladentüren sowie Sonnenschutzanlagen, Warenautomaten und Schaukästen.

Da es vorliegend rein um die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes geht – die sanierungsbedingte Erhöhung von Gebäudewerten folglich außen vor bleibt<sup>8</sup> – dürfen die Festsetzungen der Gestaltungssatzung bei vorliegender Wertermittlung nur Berücksichtigung finden, soweit sie sich auf den Bodenwert auswirken, was aus der Sicht des Gutachterausschusses nicht zu erwarten ist.

#### Stadtbildpflegefonds

Der Stadtbildpflegefonds ist ein ergänzendes städtebauliches Programm zur Aufwertung des Stadtbildes. Dieser bietet die Möglichkeit, nicht förderfähige Maßnahmen der Städtebauförderung durchzuführen. Durch die rein kommunale Förderung wurde in einigen Kommunen eine 4- bis 5-fache Investition im privaten Bereich zur Aufwertung des Stadtbildes erreicht.

Hierbei erwies sich die Entscheidung der Stadt Bad Dürkheim als äußerst hilfreich, zur Unterstützung der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms zusätzlich ein städtisches Fassadenprogramm für Verschönerungsmaßnahmen - den so genannten Stadtbildpflegefonds - aufzulegen. Beide Programme ergänzen sich in idealer Weise zur Verbesserung des Stadtbildes.

Die durch den Stadtbildpflegefonds ausgeschütteten Fördermittel wurden zwar parallel zur Sanierungsförderung gewährt, sind jedoch nicht als sanierungsbedingt anzusehen. Zum einen ist die Förderung nicht an die Lage des Förderobjektes im Sanierungsgebiet gebunden und zum anderen ist seine Entstehung nicht abhängig davon, ob ein Sanierungsverfahren durchgeführt wird

---

<sup>8</sup> Abgesehen von der Ausnahme in § 40 Abs. 1 und 5 ImmoWertV.

oder nicht. Der Fond unterliegt allein der Verantwortung der Stadt Bad Dürkheim.

**Aus diesem Grund bleiben dadurch bewirkte Bodenwerterhöhungen in diesem Verfahren unberücksichtigt.**

#### Denkmalschutz

Zu Beginn der Sanierung waren im Sanierungsgebiet insgesamt 5 Einzelgebäude unter Schutz gestellt. Im Einzelnen:

- Evangelische Schloßkirche
- Museum in der Eichstraße
- Eichstraße 10
- Kaiserslauterer Straße 2
- Kurbrunnenstraße 21a und 21b

Im Laufe der Sanierung erfolgte durch die untere Denkmalschutzbehörde die Ausweisung der Denkmalzonen

- "Gründungskern Bad Dürkheim",
- "Kaiserslauterer Straße / Westliche Vorstadt der Stadt Bad Dürkheim" und
- "Schwarzviertel"

sowie die Unterschutzstellung von weiteren Einzelobjekten. Diese sind im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Bad Dürkheim nachgewiesen.

Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe<sup>9</sup> entnommen werden:

*Ein Sonderfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung*

<sup>9</sup>Auszug aus „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

---

*führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden. Sollte diese Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.*

*Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur noch die denkmalmäßige (Minderaus-) Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des nutzungsadäquaten Endwerts abzüglich des nutzungsadäquaten Anfangswerts ermittelt wird.*

*Dabei wird der Endwert und der Anfangswert des Grundstücks unter der Maßgabe verstanden, dass die Minderausnutzung – sofern sie auch bereits beim Grundstück im sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswertgrundstück) gegeben war – dauerhaft beibehalten werden muss.*

Nutzungsstruktur im Sanierungsgebiet

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Im Sanierungsgebiet von Bad Dürkheim sind generell keine Geschossflächen durch die Bauleitplanung festgesetzt worden, auch nicht im Bebauungsplan "Schwarzviertel" vom 28.11.1989. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung

war es u.a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist.

#### Wertrelevanz der GFZ

In Kapitel 5, Seite 103 - Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte - des Gutachtens sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ im Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Altstadtbereich von Bad Dürkheim die GFZ überwiegend nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nur im Bereich des Stadtzentrums (Fußgängerzone) notwendig. Bisher war in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes keine Geschossflächenzahl angegeben.

---

### 3 Wertermittlungsstichtage

#### 3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse<sup>10</sup>

Allgemein **31.12.2021** - Der Stichtag gilt sowohl für die Anfangs- als auch für die Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 4 ImmoWertV ist für die Anfangs- und Endwerte im Falle des hier greifenden § 162 BauGB bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

#### 3.2 Für die Qualitätsbemessung

##### 3.2.1 Anfangswerte

Bereich „Schwarzviertel“,  
„Insel“ und „Kaiserslauterer  
Straße“

Es gilt hier der Stichtag **26.05.1987** – Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim.

Dies ist der früheste, dem Gutachterausschuss bekannte Zeitpunkt in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

Bereich „Erweiterung Stadt-  
mitte“

Es gilt hier der Stichtag **20.06.2002** – Veröffentlichung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Stadtmitte“ im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim.

Bereich „2. Erweiterung  
Stadtmitte“

Es gilt hier der Stichtag **08.09.2005** – Veröffentlichung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „2. Erweiterung Stadtmitte“ im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim.

Auch wenn die beiden Erweiterungsgebiete schon in den vorbereitenden Untersuchungen und im Rahmenplan mitbehandelt wurden, so ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass

---

<sup>10</sup>Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [28]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.



dies der früheste bekannte Zeitpunkt ist, in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde. Das bedeutet zum einen, dass für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die Grundstücksqualität für den Anfangswert zu diesem Stichtag anzuhalten ist und zum anderen, dass alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“, die vor diesen Stichtagen sanierungsbedingt erfolgten, für den Bereich der beiden Erweiterungen nicht bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu berücksichtigen sind.

### 3.2.2 Endwerte

Stichtag 31.12.2021. Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt, zu dem die Sanierungssatzungen per Satzungsbeschluss aufgehoben worden sind.

### 3.2.3 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden die jeweiligen Stichtage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nachfolgend zusammengefasst:

Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“

- Qualitätsstichtag des Anfangswerts

Abschluss der Sanierung (sowohl gemäß § 162 (Aufhebung der Sanierungssatzung) als auch gemäß § 163 (Abschlussklärung der Sanierung für einzelne Grundstücke))

- Qualitätsstichtag des Endwerts
- Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts
- Wertermittlungsstichtag des Endwerts

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von steigenden Bodenwerten ist in der nachfolgenden Abbildung 9 dargestellt.

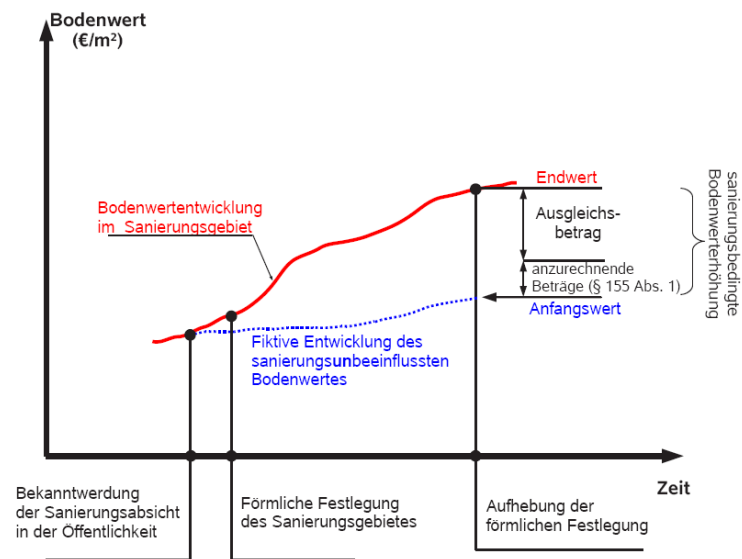


Abbildung 9: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der vorangegangenen Abbildung wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. Obwohl in den letzten Jahren nahezu flächendeckend Bodenwertsteigerungen festzustellen sind, können die Bodenwerte insbesondere in ländlichen Gebieten auch stagnieren oder sogar real sinken. Eigentümer argumentierten dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind. Nicht selten treffen diese Erwartungen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgleichen zu müssen deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abbildung 10 Seite 65, „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind die Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu betrachten (vgl. Abbildung 10, „Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungs-

verfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von fallenden Bodenwerten dar.

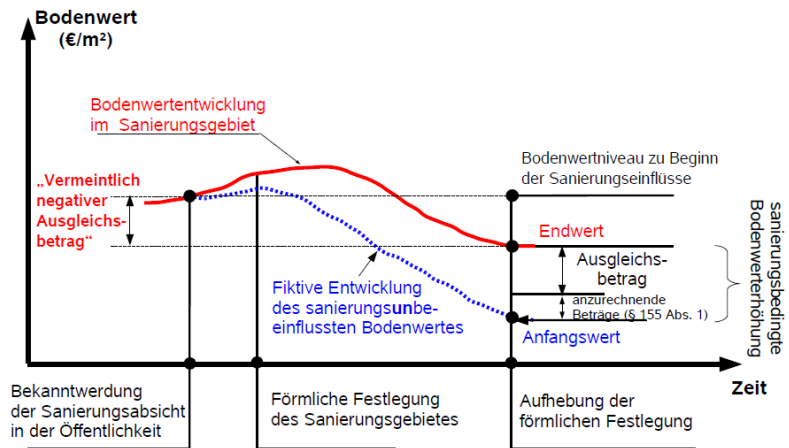


Abbildung 10: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten

### 3.2.4 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

Auf folgendes Problem bzw. folgende Problemlösung soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Das nachfolgende Zitat spricht zwar vorrangig die Entwicklungsmaßnahme an, aber im Hinblick auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – Az. 6 A 10530/04 – wird darauf verwiesen, dass dieses Problem auch im Sanierungsverfahren – nämlich dann, wenn „werdendes Bauland“ entwickelt wird – auftreten kann. Wie im Folgenden noch ausgeführt wird, darf dann die Qualität des „werdenden Baulands“ zum Stichtag der Qualitätsbemessung für die Anfangswerte nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauerwartung eingestellt hätte. Risthaus<sup>11</sup> führt dazu folgendes aus:

<sup>11</sup>Aus RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, so auch Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/3.3/15.

---

*„Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und somit zur Bemessung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden. Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die Abschöpfung in der Sanierung auf die Wertsteigerungen beschränkt, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des bodenrechtlichen Instrumentariums, zu dem der einzelne Eigentümer keinen Beitrag leistet, bewirkt werden. Diese von den Gerichten entwickelten Grundsätze sind dementsprechend auch auf Entwicklungsmaßnahmen zu übertragen.*

*Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre<sup>12</sup>.*

*Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten und vom Landgericht Kiel<sup>13</sup> bestätigt worden<sup>14</sup>.*

---

<sup>12</sup>In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP, 1993, S. 17.

<sup>13</sup>Landgericht Kiel, Urteil v. 3.11.1988 – 19 O 4/83 – GuG (1990), S. 103 ff und – mit Anmerkungen von SEELE – VR (1995) S.51 ff.

<sup>14</sup>Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

---

*KLEIBER<sup>15</sup> hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden könne. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könne es somit nicht zu Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgeschichtshof<sup>16</sup> ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden können. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde."*

Von daher wird in diesem Verkehrswertgutachten der Auffassung von Kleiber nicht gefolgt und somit die vorgenannte Interpretation des Subsidiaritätsprinzips der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Das bedeutet also, dass zwar die sanierungsbedingten Bauerwartungen bzw. die sanierungsbedingten Verkürzungen der Wartezeit bis zur Baureife nicht zu berücksichtigen sind, dass aber die Bauerwartungen, die während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auch ohne diese Maßnahme entstanden wären, sehr wohl in die Wertermittlung des Anfangswerts einfließen müssen.

---

<sup>15</sup>KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

<sup>16</sup>Bayerischer Verwaltungsgeschichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.

### 3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster  
Zustand

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i.S.d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d.R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen.

Sanierungsbeeinflusster Zu-  
stand

Durch die Sanierung wurden die meisten Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet „**Schwarzviertel**“, „**Insel**“ und „**Kaiserslauterer Straße**“ neu ausgebaut oder zu Fußgängerzonen umgestaltet und mit Infrastruktureinrichtungen versehen. Es wurden neue Parkplätze im Gebiet selbst als auch im Umfeld geschaffen.

Im Bereich der „**Erweiterung Stadtmitte**“ wurde der Platz am Obermarkt mit angrenzender Marktgasse und der Schlossplatz mit Kurgartenstraße neu ausgebaut und umgestaltet.

**Diesbezüglich dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern die Wert-erhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln<sup>17</sup>.**

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebau-

---

<sup>17</sup>Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaukosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

ungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB hinaus festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 4 BauGB ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „naturschutzbei-tragsfrei“ abgeleitet wird.

Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Ein-griffsgrundstücken, sondern an anderer Stelle vorgesehen, so bedarf es der Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Eingriff nach § 9 Abs. 1a BauGB. Fehlt eine derartige Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, so ist eine Kos-tenerstattung nach § 135a BauGB nicht zulässig.

Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sind (fiktiv) als bei-trags- und abgabenfrei zu bewerten.

### **3.2.6 Entwicklungszustand**

#### **Anfangswerte**

Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestim-men, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchge-führt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wer-termittlungsstichtags 31.12.2021 zu ermitteln, wobei sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Dies trifft auf das Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslau-terer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" insgesamt zu.

Aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeitpunkte des Sa-nierungsgebietes setzt der Gutachterausschuss als Qualitäts-stichtag für den Anfangswert des jeweiligen Gebietes die unter Absatz 3.2.1 Anfangswerte auf Seite 62 beschriebenen Zeit-punkte an. Denn erst ab diesen Zeitpunkten tritt eine gewisse

---

Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

Für die im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend sind, eigene Zonen gebildet und zonale Anfangswerte abgeleitet (i.d.R. sind diese Anfangswerte mit den Endwerten identisch).

Da die Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwerte Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Allgemein liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabenfreies „baureifes Land“ i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV vor. Die Beitrags- und Abgabenfreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland



---

einzustufen. Für Grundstücke mit diesem Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend sind, zonale Endwerte abgeleitet. Da die überwiegende Zahl der Bewertungsobjekte bebaubar und erschlossen ist, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

### 3.2.7 Definitionen nach § 3 ImmoWertV

Bauerwartungsland	sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
Rohbauland	sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegt hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Baureifes Land	sind von der Größe und Form her bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

### 3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

---

### 3.3.1 Definitionen

Kaufpreissammlung	<p>Bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse werden die Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.</p> <p>Die Kaufpreissammlungen ermöglichen dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.</p>
Verkehrswert	<p>Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 198 BauGB i.V.m. § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB (der Bodenwert i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB ist der Verkehrswert des reinen Grund und Bodens).</p>
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	<p>Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (<b>Anfangswert</b>), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (<b>Endwert</b>).</p>

### 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung	<p>Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwertes der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (<b>Vergleichswertverfahren</b> durch Preisvergleich gemäß § 24</p>
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**<sup>18</sup> zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung<sup>19</sup> – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen<sup>20</sup>. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen<sup>21</sup>. Wegen der eindeutigen Regelung in § 40 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

### 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Vorbemerkungen	Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zustande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden Werte ergibt
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>18</sup>Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

<sup>19</sup>BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

<sup>20</sup>BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

<sup>21</sup>Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

---

die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Allerdings weist dieses Modell u.U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.

Die ungünstige Fehlerfortpflanzung wirkt sich im Bewertungsmodell des Gesetzgebers umso stärker aus, desto geringer die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Verhältnis zum Anfangswert ausfällt.

### 3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Abschöpfbare Bodenwerterhöhungen

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i.d.R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i.d.R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Aus diesem Grund regelt § 25 ImmoWertV dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, 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. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier

selten vorkommen<sup>22</sup>. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung<sup>23</sup> im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

Als Vergleichsgrundstücke für die Endwertermittlung kommen zum Beispiel Kaufpreise in Betracht, die bei bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassenen Grundstücken gezahlt wurden. Auch zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde veräußerte Grundstücke sind als Vergleichsgrundstücke zur Ermittlung des Endwerts heranzuziehen. Dabei ist zu beachten, dass für diese Grundstücke eventuell noch Ausgleichsbeträge zu erheben sind, wenn im Kaufpreis noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

### 3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz<sup>24</sup>, dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden.

Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 35 - 39 ImmoWertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell der ImmoWertV wird mit folgender Formel beschrieben:

$$SW = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$

mit SW = marktangepasster Sachwert

<sup>22</sup>Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

<sup>23</sup>OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

<sup>24</sup>OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

---

k	=	Sachwertfaktor
BW	=	Bodenwert
SW <sub>Geb</sub>	=	vorl. Sachwert der baulichen Anlagen
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

$$KP = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$
$$\Rightarrow BW = \frac{KP - boG}{k} - SW_{\text{Geb}}$$

Insbesondere, wenn der Bodenwertanteil am Kaufpreis unter 50 % liegt, ist auch dieses Verfahren besonders fehleranfällig (Auswerteverfahren wird zum Residualwertverfahren) bzw. das Ergebnis weist hohe Ungenauigkeiten auf, die zusätzlich zu der oben dargestellten Fehleranfälligkeit treten ( $W = E - A$ ). Aufgrund der Fehleranfälligkeit wird das jeweilige Verfahrensergebnis mit einem geringeren Gewicht in die Ableitung der Anfangs- und Endwerte eingeführt. Das Gewicht ist umso geringer anzusetzen, desto größer der Wertanteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ist.

Der aus der ImmoWertV abzuleitende grundsätzliche Vorrang der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit Hilfe tatsächlicher Kaufpreise gilt jedoch nicht, wenn die Datengrundlage für eine zuverlässige Ermittlung der Bodenwerterhöhung nicht ausreicht<sup>25</sup>.

Im vorliegenden Fall liegen nur wenige geeignete Kaufpreise bebauter Grundstücke ab 2012 vor.

Zur Auswertung wurden nur solche Verkaufsfälle verwendet, für die eine gutachterliche Stellungnahme im Rahmen einer Kaufpreisprüfung nach § 144 BauGB durchgeführt wurde. Aufgrund der über den Auswertungszeitraum ab 2012 anzuwendenden

---

<sup>25</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 16.02.2017 – Az 6A 10137/14

---

Wertermittlungsmethodik (Modell mit NHK 2010) ist die Rückrechnung des Bodenwertes aus dem Kaufpreis deutlich aufwendiger und ohne örtliche Besichtigung nicht möglich. Das Verfahren für die Rückrechnung des Bodenwertes aus Verkäufen bebauter Grundstücke ab 2012 wird deshalb nur für die o.g. Verkaufsfälle angewendet.

Im Vorgutachten (GU 11/2011) lagen jedoch genügend Kaufpreise für eine zuverlässige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zum damaligen Stichtag 07.11.2012 vor. Diese werden deshalb für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zum Stichtag **31.12.2021** durch Hochindizierung mit dem örtlichen Index für Mischbauflächen angepasst.

### 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

#### Vorbemerkungen

Alle Wertermittlungsverfahren, die nicht unmittelbar auf originären Vergleichspreisen, sondern auf aus Vergleichspreisen abgeleitete – in der Regel normierte – Ergebnisse abstellen, werden als „Vergleichsfaktorverfahren“ bezeichnet. Diese Verfahren haben dann eine günstigere Fehlerfortpflanzung, wenn mit diesen Verfahren der Endwert unmittelbar aus dem Anfangswert abgeleitet wird und nicht Anfangswert und Endwert isoliert voneinander aus Kaufpreisen bestimmt werden.

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

- das **Bodenrichtwertverfahren**,
- das **Komponentenverfahren** und
- das **Modell Niedersachsen**

zur Anwendung.

#### 3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

##### Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

---

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z.B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren).

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke, dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 153 Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)<sup>26</sup>.

Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „SU“ (sanierungsunbeeinflusst), ohne jedoch Anfangswerte zu sein. Denn Anfangswerte beziehen sich bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (vgl. §§ 162, 163 BauGB). Der Zusatz „SU“ weist lediglich darauf hin, dass die diesbezüglich gekennzeichneten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Wenn im Rahmen der Sanierung Grundstücke insgesamt oder in Teilstücken vom Sanierungsträger veräußert werden, ist dieser

---

<sup>26</sup>Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.



---

nach § 153 Abs. 4 BauGB verpflichtet, dabei den Kaufpreis am Verkehrswert mit Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu orientieren. Daher sind die Bodenrichtwerte für größere Bereiche, bei denen vorstehendes zutrifft, sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (sanierungsbeeinflusst), ohne jedoch Endwerte zu sein<sup>27</sup>. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

Bei den Bodenrichtwerten mit dem Zusatz „SU“ und „SB“ handelt es sich daher um Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, nicht um die besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, da letztere nur auf Antrag auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Bei den besonderen Bodenrichtwerten handelt es sich insbesondere um zonale Anfangs- und Endwerte mit dem Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“.

Werden die sanierungsunbeeinflussten und -beeinflussten Bodenrichtwerte<sup>28</sup> – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

---

<sup>27</sup>In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „SU“ / „SB“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

<sup>28</sup>Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

### 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

Statt aus sanierungsbeeinflussten Vergleichskaufpreisen unbebauter oder bebauter Grundstücke oder aus sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten Endwerte zu ermitteln, können diese auch aus Anfangswerten mittels der Komponentenmethode abgeleitet werden.

Wertermittlungsmodell „Komponentenverfahren“		
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung
1. Art der baulichen Nutzung	<b>Aufzoningvorteil „Art“</b> (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 – 100% (Erfahrungssätze)
2. Maß der baulichen Nutzung	<b>Aufzoningvorteil „Maß“</b> (Änderung der GFZ)	0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
3. Erschließungszustand	<b>Erschließungsvorteil</b> (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenz- ausgleich)	0 - 10 % 0 – 5%
4. Lage des Grundstücks	<b>Lagevorteil</b> (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 20% (Erfahrungssätze)
5. allgemeiner Sanierungsvorteil	<b>Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen</b> (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt) Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 – 2 %  0 – 2 %

Tabelle 5: Komponentenmethode

#### Komponentenmethode

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt.

---

Das Komponentenverfahren ist ein (deduktives) Vergleichsverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren nach § 154 Abs. 2 BauGB.

Die zu schätzenden Komponenten entstehen in der Regel aus den folgenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteilen:

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- der Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen.

Zur Vorgehensweise bei der Bewertung der einzelnen Sanierungsvorteile werden die nachfolgenden Erläuterungen gegeben:

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Dieser Vorteil ist von der Natur der Sache her nur von untergeordneter Bedeutung und bewirkt daher auch nur eine geringe Bodenwerterhöhung. Diese liegt i.d.R. in eher ländlich strukturierten Gebieten zwischen 0 % und 5 % je nach Nachfrage nach Grundstücken in der Art der Objekte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die genannten Werterhöhungen sind i.d.R. nur durch „intersubjektiven“ Preisvergleich oder zusammen mit anderen Lagevorteilen mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln,

---

da sich der allgemeine Sanierungsvorteil aufgrund der häufig geringen Größenordnung kaum aus Vergleichspreisen, die nicht selten Varianzen von  $\pm 35\%$  aufweisen, errechnen lässt.

Sanierungsbedingte Steuervorteile

Diese gehören im weitesten Sinn auch zu den Sanierungsmaßnahmen. Nach § 7 h EStG können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als außerhalb der Sanierungsgebiete. Diese Vorteile werden bereits durch den sogenannten „allgemeinen Sanierungsvorteil“ erfasst, da ausschließlich die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen auszugleichen sind und nicht die konkreten Steuervorteile.

Ausbaubeitragsvorteil

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lagevorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten. Da der Gesetzgeber fordert, dass ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, ist der Grundstücksmarkt darauf zu untersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

Im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – wird ausgeführt, dass „fiktiv ermittelte Ausbaubeiträge jedenfalls nicht ohne weiteres zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden dürfen. Das schließt allerdings nicht aus, dass fiktive Ausbaubeiträge je nach den Umständen des Einzelfalls als Anhaltspunkt bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung mit herangezogen werden. Je nach Art und Umfang des Erschließungsvorteils, der Höhe der Erschließungskosten im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 14 WertV Rn. 138) und den Gegebenheiten des Grund-

stücksmarktes kann die Annahme gerechtfertigt sein, dass ersparte Aufwendungen für Erschließungs- oder Ausbaubeiträge zu einer Wertsteigerung des Grundstücks in entsprechender Höhe führen (so im Ergebnis Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV Rn. 46). Insoweit müssen jedoch die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von fiktiven Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden.“

Mit dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz und des BVerwG wird klargestellt, dass die Bodenwerterhöhungen in Folge der Herstellung und/oder des Ausbaus von Erschließungsanlagen auf der Grundlage fiktiver Beiträge in Sanierungsgebieten ermittelt werden können, wenn die Umsetzung von „Kosten in Wert“ nachvollziehbar dargelegt wird. Dies führt zu folgenden grundlegenden Überlegungen.

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Be-

kanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden<sup>29</sup>. Die durch die sanierungsbedingten Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" von Bad Dürkheim, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweitererschließung vor<sup>30</sup>. Im gesamten Kreis Stadt Bad Dürkheim sind nur wenige Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus Ortskernen<sup>31</sup> selektiert worden. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

Als Konsequenz aus dieser Rahmenbedingung hat der Obere Gutachterausschuss die Gutachterausschüsse im Zuständigkeitsbereich der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz aufgefordert, Kauffälle unbebauter Grundstücke, die im Zusammenhang mit Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen stehen, zu selektieren.

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten<sup>32</sup> in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Untersuchung ist nachfolgend in Abbildung 11 dargestellt<sup>33</sup>.

---

<sup>29</sup>In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i.S.d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

<sup>30</sup>Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

<sup>31</sup>Bei den Ortskernen mit Vergleichspreisen handelt es sich nicht um Sanierungsgebiete.

<sup>32</sup>Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt ca. 1.600 Kauffälle).

<sup>33</sup>Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

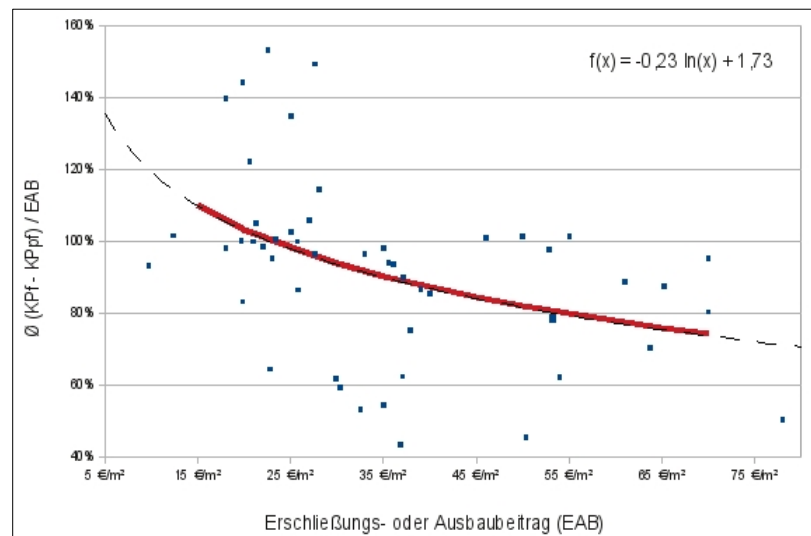


Abbildung 11: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz

(EAB = einmaliger Erschließungs- oder Ausbaubeitrag; KPf = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis; KPpf = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

#### Rentierlichkeit

Die landesweite Auswertung belegte, dass sich bei einem Bodenwertniveau für erschlossenes, aber beitrags- und abgabepflichtiges Land von rd. 75,- €/m<sup>2</sup> die (zeitnah abgerechneten) **Erschließungskosten in Neubaugebieten** mit rd. 94% bei einem Betrag von rd. 30,-€/m<sup>2</sup> und mit rd. 71% bei einem Betrag von rd. 80,-€/m<sup>2</sup> auf den Bodenwert der abgerechneten Grundstücke ausgewirkt haben.

#### Anpassung

Bevor der eingesparte Ausbaubeitrag in die entsprechende Bodenwerterhöhung überführt wird, ist der Beitrag ggf. noch anzupassen:

- Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Es ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. inwieweit die Bauleistungspreise für

---

Straßenbauwerke sich am Wertermittlungstichtag (vgl. oben) verändert haben.

- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.

Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nach dem folgenden Modell in 5 Schritten vorzunehmen:

1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag.
2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z.B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswertergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**
4. Umrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.



5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung).

#### Lagevorteile

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten<sup>34</sup> erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjektes überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. **Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.**

#### Wiederkehrende Ausbaubei- träge

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 23.09.2020 auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) und der §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.05.2020

---

<sup>34</sup>Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

---

(GVBl. S. 158) eine Satzung über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Stadt Bad Dürkheim (Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge) beschlossen.

Dieses Thema ist in der Arbeitshilfe „**Der Ausgleichsbetrag**“ - *Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten* - unter Abschnitt 8.2.1.3 ausführlich abgehandelt.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbavorteils durch Kapitalisierung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge zu verzichten, weil sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht bildet bzw. zumindest der diesbezügliche Beweis nicht zu erbringen ist.

Darüber hinaus kann durch die Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen (§ 10 a KAG) auch kein rentierlicher Ausbavorteil (Einsparung der rentierlichen Ausbaubeiträge nach § 10 KAG) entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Straßenausbau vor Einführung der Satzung über wiederkehrende Beiträge erfolgt ist. Denn zum Ende der Sanierung kann bei einem möglichen Verkauf der rentierliche Ausbaubeitragsvorteil, wie auch beim Verkauf eines Grundstücks dessen Straßenausbau nach Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen erfolgt ist, nicht erzielt werden, da ja auch tatsächlich keine Ausbaubeiträge gezahlt wurden (§ 154 BauGB Abs. 1 Satz 3). Auf diese Vorgabe stellt dieses Gutachten ab. Sollte diese nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Es verbleibt aber auf jeden Fall der **Lagevorteil aus der Neugestaltung der Erschließungsanlagen**.

### 3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die

---

Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von Kann-gieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 13: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 12: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

Jeder Rahmen ist wiederum in **vier Komplexe** gegliedert:

- |          |                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebauung | <ul style="list-style-type: none"><li>• bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks,</li></ul> |
| Struktur | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung,</li></ul>                    |
| Nutzung  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit,</li></ul>   |
| Umfeld   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen.</li></ul>                      |

Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Abbildung 12). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen (vgl. Abbildung 13).

Das „Modell Niedersachsen“ beruht ursprünglich auf einer Untersuchung von 34 Sanierungsgebieten im Raum Niedersachsen. Der erweiterte Missstände- und Maßnahmenkatalog nach Kann-gieser / Bodenstein wurde anhand von überregional ausgewertetem Vergleichsmaterial aufgestellt. Als Vergleichsmaterial dienten die Daten aus Niedersachsen sowie Daten aus weiteren Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

**Der damalige Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat 1988 und in den Folgejahren durch Auswertung von Stichproben nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Kann-gieser / Bodenstein i.d.R. ohne weitere Anpassung in Rheinland-Pfalz angewendet werden können.**

**Darüber hinaus weist das „Modell Niedersachsen“ eine günstige Fehlerfortpflanzung auf.**

Klassifikationsrahmen für städtebauliche <b>Misstände</b> im Modell „Niedersachsen“											
Klasse											
Komplex	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) <b>Bebauung</b>	intakt	überwiegend intakt	geringste Behebung der Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starke Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(2) <b>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</b>	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(3) <b>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</b>	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(4) <b>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

Klassifikationsrahmen für städtebauliche <b>Maßnahmen</b> im Modell „Niedersachsen“											
Klasse											
Komplex	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) <b>Bebauung</b>	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierungs- und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(2) <b>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</b>	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
(3) <b>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</b>	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Änderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(4) <b>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Ergänzung der Infrastruktur	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsleistungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsbenutzter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verhältnisse, Ausstattung mit Neuanschaffung von Infrastruktureinrichtungen

Abbildung 12: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

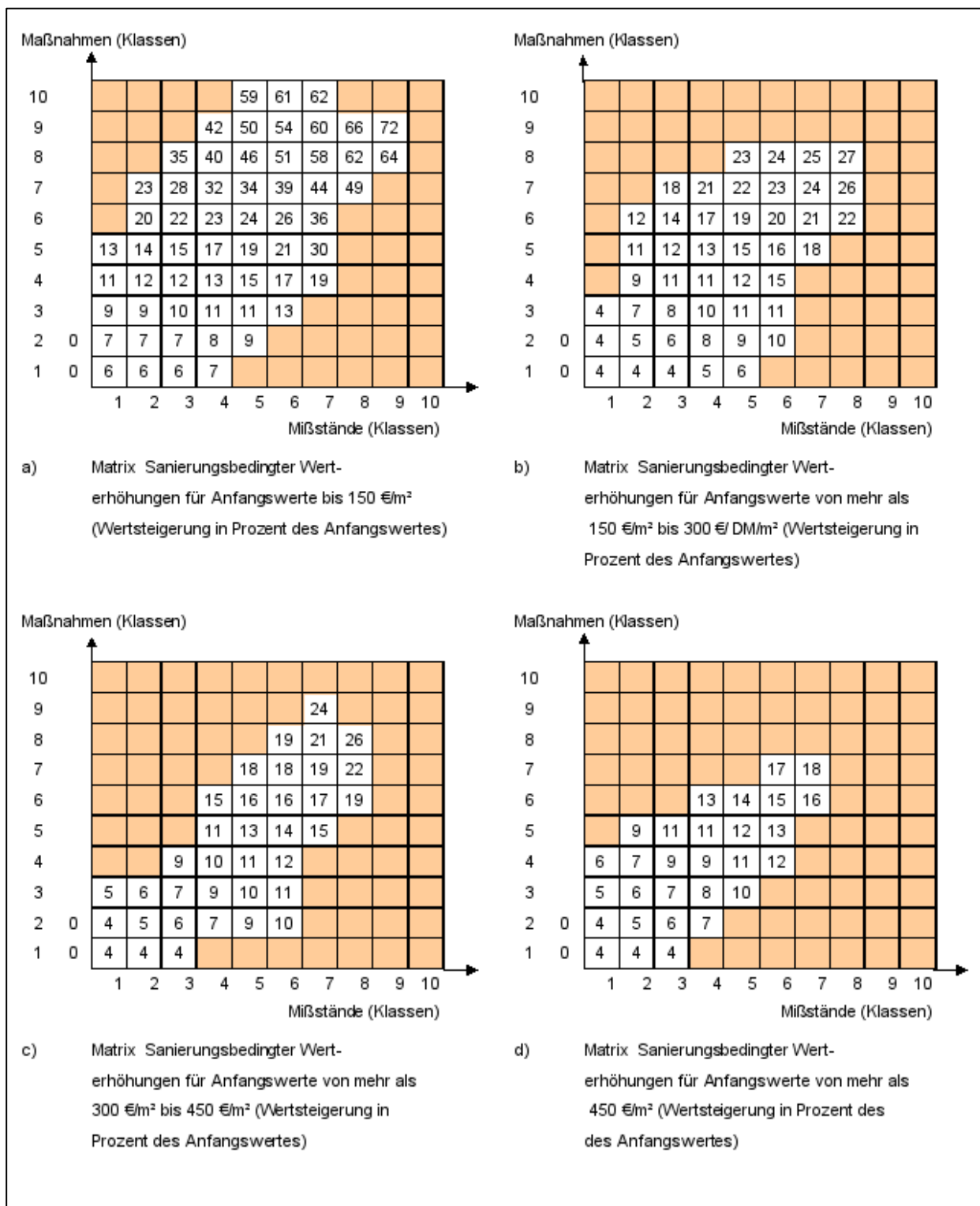


Abbildung 13: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

### 3.3.2.3 Mittelbildung

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Modell Niedersachsen) werden entsprechend ihrer Bestimmtheit gewichtet. Aus den Einzelergebnissen wird wie folgt das gewichtete arithmetische Mittel gebildet.

Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
$W_1$	$p_1$	$\frac{W_1 \times p_1 + W_2 \times p_2 + W_3 \times p_3 + W_4 \times p_4 + W_5 \times p_5}{(p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5)}$
$W_2$	$p_2$	
$W_3$	$p_3$	
$W_4$	$p_4$	
$W_5$	$p_5$	

### 3.3.3 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren

#### 3.3.3.1 Anfangswert

Zur Ableitung der Anfangswerte wurde die Kaufpreissammlung nach unbebauten und bebauten geeigneten Vergleichspreisen durchsucht. Im Ergebnis (vgl. Kapitel 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren ab Seite 123) wurden jedoch, wie in Kapitel 3.3.2.1 ab Seite 73 beschrieben, nur wenige Kauffälle gefunden bzw. die Kauffälle verwendet, die bereits im Vorgutachten GU 11/2011 verwendet wurden, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier zur Anwendung kommt.

Zur Ableitung des Anfangswertes wird außer dem Vergleichskaufpreisverfahren noch das Bodenrichtwertverfahren durchgeführt, da ein Bodenrichtwert vorliegt, der entsprechend gegliedert und hinreichend bestimmt ist. Eine Plausibilisierung ergab, dass der Bodenrichtwert auch in der Höhe angemessen ist.

**3.3.3.2 Endwert**

Zur Ableitung der Endwerte wurde die Kaufpreissammlung nach unbebauten und bebauten geeigneten Vergleichspreisen durchsucht. Im Ergebnis (vgl. Kapitel 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren ab Seite 123) wurden jedoch nur Kauffälle gefunden, die bereits im Vorgutachten GU 11/2011 schon verwendet wurden (siehe Kapitel 3.3.2.1 ab Seite 73), so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier zur Anwendung kommt.

Zur Ableitung des Endwertes (vgl. Kapitel 7 ab Seite 128) wird deshalb außer dem Vergleichskaufpreisverfahren noch das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen herangezogen. Diese Verfahren besitzen eine günstige Fehlerfortpflanzung, sind erprobt und die Ergebnisse sind nachweislich auch in Rheinland-Pfalz anwendbar.



## 4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

### 4.1 Allgemeines

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, wie für die Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ gelten im Wesentlichen die gleichen Wertermittlungsgrundsätze und –verfahren wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Die Bodenrichtwerte werden anhand der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung des Bodenpreisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können den Tabellen 6-8 auf den Seiten 96 und 97 sowie der Abbildung 14: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022) auf Seite 99 entnommen werden.

Die Bodenrichtwerte innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land (gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind, außer der Eigentümer hat sie durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt (vgl. § 153 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 153 Abs. 2 BauGB).

#### 4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte"

##### Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

Zone	3341	3361	3362	3371	3381	3391	3401	3411	3431	3365
Stichtag	B-M-o-A-300	B-M-g-A-300	B-M-g-A-300	B-M-g-A-400	B-M-g-A-300	B-M-g-A-300	B-M-g-A-300	B-M-g-A-300	B-M-g-A-300	BFLF-KLG-A
31.12.1992	380 DM/m <sup>2</sup>	310 DM/m <sup>2</sup>	310 DM/m <sup>2</sup>	460 DM/m <sup>2</sup>	690 DM/m <sup>2</sup>	580 DM/m <sup>2</sup>	330 DM/m <sup>2</sup>	400 DM/m <sup>2</sup>	330 DM/m <sup>2</sup>	x
31.12.1994	460 DM/m <sup>2</sup>	370 DM/m <sup>2</sup>	370 DM/m <sup>2</sup>	510 DM/m <sup>2</sup>	760 DM/m <sup>2</sup>	640 DM/m <sup>2</sup>	400 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	x
31.12.1995	510 DM/m <sup>2</sup>	410 DM/m <sup>2</sup>	410 DM/m <sup>2</sup>	510 DM/m <sup>2</sup>	760 DM/m <sup>2</sup>	640 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	480 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	x
31.12.1997	510 DM/m <sup>2</sup>	410 DM/m <sup>2</sup>	410 DM/m <sup>2</sup>	510 DM/m <sup>2</sup>	760 DM/m <sup>2</sup>	640 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	480 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	x
31.12.1999	510 DM/m <sup>2</sup>	410 DM/m <sup>2</sup>	410 DM/m <sup>2</sup>	510 DM/m <sup>2</sup>	760 DM/m <sup>2</sup>	640 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	480 DM/m <sup>2</sup>	440 DM/m <sup>2</sup>	x
31.12.2001	261 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	261 €/m <sup>2</sup>	389 €/m <sup>2</sup>	327 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	x
31.12.2003	260 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	325 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	x
01.01.2006	260 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	480 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	x
01.01.2008	260 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	480 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	x
01.01.2010	260 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	B-M-o-A-300	B-M-g-A-300	B-M-g-A-300	B-M-g-2,1-400-A	B-M-g-2,2-300-A	B-M-g-2,1-300-A	B-M-g-A-300	B-M-g-1,9-300-A	B-M-g-A-300	BFLF-KLG-A
01.01.2012	260 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	B-M-o-300-SU	B-M-g-300-SU	B-M-g-300-SU	B-M-g-2,1-400-SU	B-M-g-2,2-300-SU	B-M-g-2,1-300-SU	B-M-g-300-SU	B-M-g-1,9-300-SU	B-M-g-300-SU	BFLF-KLG-SU
01.01.2014	290 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>	420 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
01.01.2016	302 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	302 €/m <sup>2</sup>	437 €/m <sup>2</sup>	364 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
01.01.2018	320 €/m <sup>2</sup>	253 €/m <sup>2</sup>	253 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	463 €/m <sup>2</sup>	386 €/m <sup>2</sup>	265 €/m <sup>2</sup>	286 €/m <sup>2</sup>	265 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
01.01.2020	355 €/m <sup>2</sup>	281 €/m <sup>2</sup>	281 €/m <sup>2</sup>	356 €/m <sup>2</sup>	514 €/m <sup>2</sup>	428 €/m <sup>2</sup>	294 €/m <sup>2</sup>	317 €/m <sup>2</sup>	294 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
01.01.2022	410 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	590 €/m <sup>2</sup>	490 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 6: Bodenrichtwertübersicht im Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte“**

<b>Zone</b>	<b>3351</b>	<b>3363</b>	<b>3373</b>	<b>3382</b>	<b>3392</b>	<b>3421</b>	<b>3451</b>	<b>3452</b>	<b>341</b>	<b>343</b>
<b>Stichtag</b>	<b>B-M-g-A-300</b>	<b>B-M-g-A-300</b>	<b>B-M-g-A-400</b>	<b>B-M-g-A-300</b>	<b>B-M-g-A-300</b>	<b>B-M-g-A-300</b>	<b>B-M-g-A-400</b>	<b>B-M-g-A-400</b>	<b>B-M-g-A-300</b>	<b>B-M-g-A-300</b>
31.12.2003	175 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	325 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>
01.01.2006	175 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	325 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>
01.01.2008	175 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	325 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>
01.01.2010	170 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>
01.01.2012	170 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>
01.01.2014	190 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>	420 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	260 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
01.01.2016	198 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	302 €/m <sup>2</sup>	437 €/m <sup>2</sup>	364 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	239 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
01.01.2018	210 €/m <sup>2</sup>	253 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	463 €/m <sup>2</sup>	386 €/m <sup>2</sup>	286 €/m <sup>2</sup>	253 €/m <sup>2</sup>	253 €/m <sup>2</sup>	286 €/m <sup>2</sup>	265 €/m <sup>2</sup>
01.01.2020	233 €/m <sup>2</sup>	281 €/m <sup>2</sup>	356 €/m <sup>2</sup>	514 €/m <sup>2</sup>	428 €/m <sup>2</sup>	317 €/m <sup>2</sup>	281 €/m <sup>2</sup>	281 €/m <sup>2</sup>	314 €/m <sup>2</sup>	294 €/m <sup>2</sup>
<b>Stichtag</b>	<b>B-M-g-300-SU</b>	<b>B-M-g-300-SU</b>	<b>B-M-g-2,1-400-SU</b>	<b>B-M-g-1,8-300-SU</b>	<b>B-M-g-1,7-300-SU</b>	<b>B-M-g-300-SU</b>	<b>B-M-g-400-SU</b>	<b>B-M-g-400-SU</b>	<b>B-M-g-1,5-300-SU</b>	<b>B-M-g-300-SU</b>
01.01.2022	270 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	590 €/m <sup>2</sup>	490 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 7: Bodenrichtwertübersicht im Bereich „Erweiterung Stadtmitte“

**Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“**

<b>Zone</b>	<b>3353</b>	<b>3352</b>
<b>Stichtag</b>	<b>B-M-g-A-300</b>	<b>B-M-g-300</b>
01.01.2006	175 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>
01.01.2008	175 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>
01.01.2010	170 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
01.01.2012	170 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>
01.01.2014	190 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>
01.01.2016	198 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
01.01.2018	210 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>
01.01.2020	233 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
01.01.2022	270 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 8: Bodenrichtwertübersicht im Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“





Übersicht der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 im Sanierungsgebiet von Bad Dürkheim

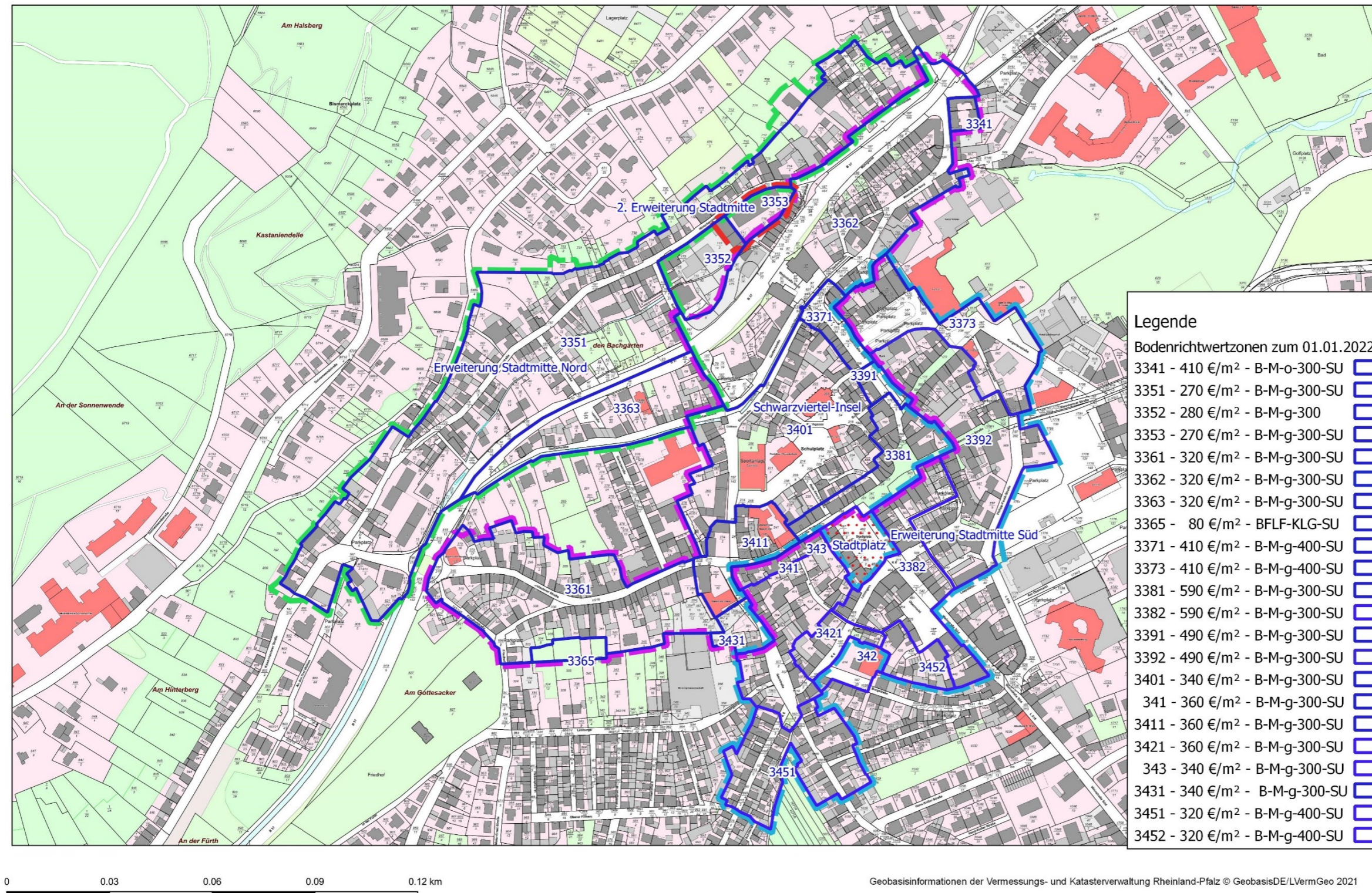


Abbildung 14: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022)





---

### 4.3 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

**Qualität** Um den Anfangswert bestimmen zu können, muss zunächst die Qualität der Grundstücke zu dem Zeitpunkt, als eine Sanierung weder in Aussicht gestellt noch vorbereitet war, festgelegt werden.

Maßgebend dafür ist, dass aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer eines Grundstückes von einem künftigen Sanierungsverfahren ausgehen konnte.

Solche Tatsachen können vorliegen, wenn sich z.B. aus amtlichen oder öffentlich hinreichend deutlich gemachten Erklärungen, aus Handlungen und Verhalten der Gemeinde oder auch aus Presseveröffentlichungen konkrete Hinweise auf eine geplante Sanierungsmaßnahme ergeben. Dies ist zwingend dann der Fall, wenn in einer Gemeinderatssitzung der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst wird.

Im gegebenen Bewertungsfall wird der **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:

**Qualitätsstichtag** Siehe hierzu Erläuterungen zu den Qualitätsstichtagen unter Kapitel 3.2 Für die Qualitätsbemessung und 3.2.1 Anfangswerte auf Seite 62.

Bezogen auf diese **Qualitätsstichtage** wird aber **nur die Qualität** (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten** (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

---

Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der **konjunkturellen Weiterentwicklung** (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist zum **Wertermittlungsstichtag** auf einen Grundstückszustand abzustellen – und hier ist insbesondere der Entwicklungszustand bedeutsam – wie er sich fiktiv, ohne Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bis zum genannten Stichtag weiterentwickelt hätte.

Preisverhältnisse

Hinsichtlich der **Preisverhältnisse** ist auf den **Zeitpunkt der Wertermittlung** selbst abzustellen.

Den Anfangswert der Grundstücke ebenfalls auf den Qualitätsstichtag zu ermitteln und fortzuschreiben wird aufgrund des langen Zeitraumes des Sanierungsverfahrens für bedenklich erachtet.

Da über die Jahre stetig **Qualitätsverbesserungen** sowohl der **Bodenrichtwerte** als auch der **Zonen** erreicht wurden und Bedenken einer **Fortschreibung (über 20 Jahre)** der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2022 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.



---

## 5 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“

Vorbemerkung Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbeitragsverordnung entsprechen nunmehr die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Bei der Einzelwertermittlung (grundstücksspezifisch) sind etwa vorhandene individuelle Wertmerkmale durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungstichtag 31.12.2021 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2022) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte** zugrunde. Diese sind in der Richtwertbeschreibung mit dem Zusatz „SU“ gekennzeichnet.

Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 153 Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert

---

	<p>vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.</p> <p>Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags - dem 31.12.2021 - anzupassen sind.</p>
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	<p>Der Gutachterausschuss für den Bereich Rheinland hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 bereits vor dem 31.12.2021 (Stichtag der Aufhebung des Sanierungsverfahrens) beschlossen. Aus diesem Grund kann die Anpassung der „besonderen Bodenrichtwerte“ ausgehend von den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2020 unterbleiben. Für die Ermittlung der „besonderen Bodenrichtwerte“ wird somit auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 zurückgegriffen, für die dann <u>keine Anpassung</u> mehr erfolgen muss.</p>
Bodenrichtwerte	<p>Die „<b>Besonderen Bodenrichtwerte</b>“ (für <u>zonale</u> Anfangs- und Endwerte) erfordern eine <b>Verfeinerung</b> (Zonung wie Richtwert) der Bodenrichtwertzonen, soweit diese innerhalb des Sanierungsgebietes "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" liegen.</p> <p>Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum <u>Qualitätsstichtag</u>, d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die <u>Wertzonen</u> in Kapitel 5.2 (Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) insgesamt bestimmt.</p>

---

Berücksichtigung  
wertbeeinflussender Umstände

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nutzungstypische Gegebenheiten dem jeweiligen Anfangs- wie End(richt)wertgrundstück als auch dem Einzelgrundstück zugeordnet.

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche.

Wertrelevante Unterschiede der GFZ waren im Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" lediglich in einigen Bereichen feststellbar. Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst. Die dafür verwendeten regionalen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Bauland sind im Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz aus 2021 ausgewiesen.

#### **Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ**

Wertrelevante Unterschiede der GFZ sind im Sanierungsgebiet "Schwarzviertel", "Insel" und "Kaiserslauterer Straße" sowie "Erweiterung Stadtmitte" und "2. Erweiterung Stadtmitte" nur im Bereich der Weinstraße Nord (vom Römerplatz bis zu den Torgebäuden) sowie in dem Bereich Römerplatz und Römerstraße und im Bereich der Weinstraße Süd um den Obermarkt anzunehmen. Diese Bereiche bilden, zusammen mit dem außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Stadtplatz und dem nördlichen Teil der Weinstraße Süd, den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Bad Dürkheim und sind überwiegend mit 2 bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Läden im Erdgeschoss bebaut. Betroffen sind in den jeweiligen Gebieten folgende Zonen:

---

Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

Zone 3371, 3381, 3391 und 3411

Bereich „Erweiterung Stadtmitte“

Zonen 3373, 3382, 3392 und 341

Für die vorgenannten Zonen wurde die wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt. Demzufolge werden in der aktuellen Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes die Geschossflächenzahlen mit angegeben.

Für den Rest des Sanierungsgebietes ist eine Wertrelevanz der GFZ nicht anzunehmen. Dort ist neben bebauten Grundstücken mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie vereinzelter gewerblicher Nutzung überwiegend Haus-Hof-Bauweise und geschlossene Wohnbebauung anzutreffen. Anpassungen aufgrund von Unterschieden in der wertrelevanten GFZ beschränken sich somit nur auf die vorgenannten Geschäftsbereiche.

**Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche**

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksfläche und Grundstückstiefe nachgewiesen. Für Bad Dürkheim selbst waren im Sanierungsgebiet lediglich Grundstücksflächen in den Bodenrichtwerten angegeben. Umrechnungen wegen unterschiedlicher Grundstückstiefen entfallen somit. Entsprechende Anpassungen erfolgen daher lediglich in Bezug auf die Grundstücksfläche.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2021, (Kapitel 3.3.3, Seite 165) sind Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz abgedruckt. Diese werden in diesem Gutachten soweit notwendig zur

Anpassung des Bodenrichtwertes bei der Verfeinerung von Grundstückszonen verwendet.

### **Erschließungszustand**

Der Gutachterausschuss stuft die der Sanierung unterliegenden Grundstücke nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke als **erschließungs- und abgabenfreies baureifes Land** ein.

Baureifes Land sind nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag), die in der „**Besonderen Bodenrichtwertkarte**“ ausgewiesenen (beschriebenen) „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen **Anfangswerte** zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2021 wie folgt:



**5.1 Sanierungsunbeeinflusste „Besondere Bodenrichtwerte“**

<b>Zone:</b>	<b>3341</b>	<b>3351</b>	<b>3352</b>	<b>3353</b>	<b>3361</b>	<b>3362</b>	<b>3363</b>	<b>3365</b>
Stichtag:	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022
Bodenrichtwert:	410 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung:	M	M	M	M	M	M	M	KLG
Anzahl der Vollgeschosse:	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauweise:	o	g	g	g	g	g	g	-
Grundstücksfläche:	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	-
Grundstücksflächenzahl (GFZ):	-	-	-	-	-	-	-	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei							
Sanierungszusatz:	SU	SU		SU	SU	SU	SU	SU
Besonderer Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag:	410 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>

<b>Zone:</b>	<b>3371</b>	<b>3373</b>	<b>3381</b>	<b>3382</b>	<b>3391</b>	<b>3392</b>	<b>3401</b>
Stichtag:	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022
Bodenrichtwert:	410 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	590 €/m <sup>2</sup>	590 €/m <sup>2</sup>	490 €/m <sup>2</sup>	490 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	M	M	M	M	M	M	M
Anzahl der Vollgeschosse:	-	-	-	-	-	-	-
Bauweise:	g	g	g	g	g	g	g
Grundstücksfläche:	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächenzahl (GFZ):	2,1	2,1	2,2	1,8	2,1	1,7	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei						
Sanierungszusatz:	SU	SU	SU	SU	SU	SU	SU
Besonderer Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag:	410 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	590 €/m <sup>2</sup>	590 €/m <sup>2</sup>	490 €/m <sup>2</sup>	490 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>

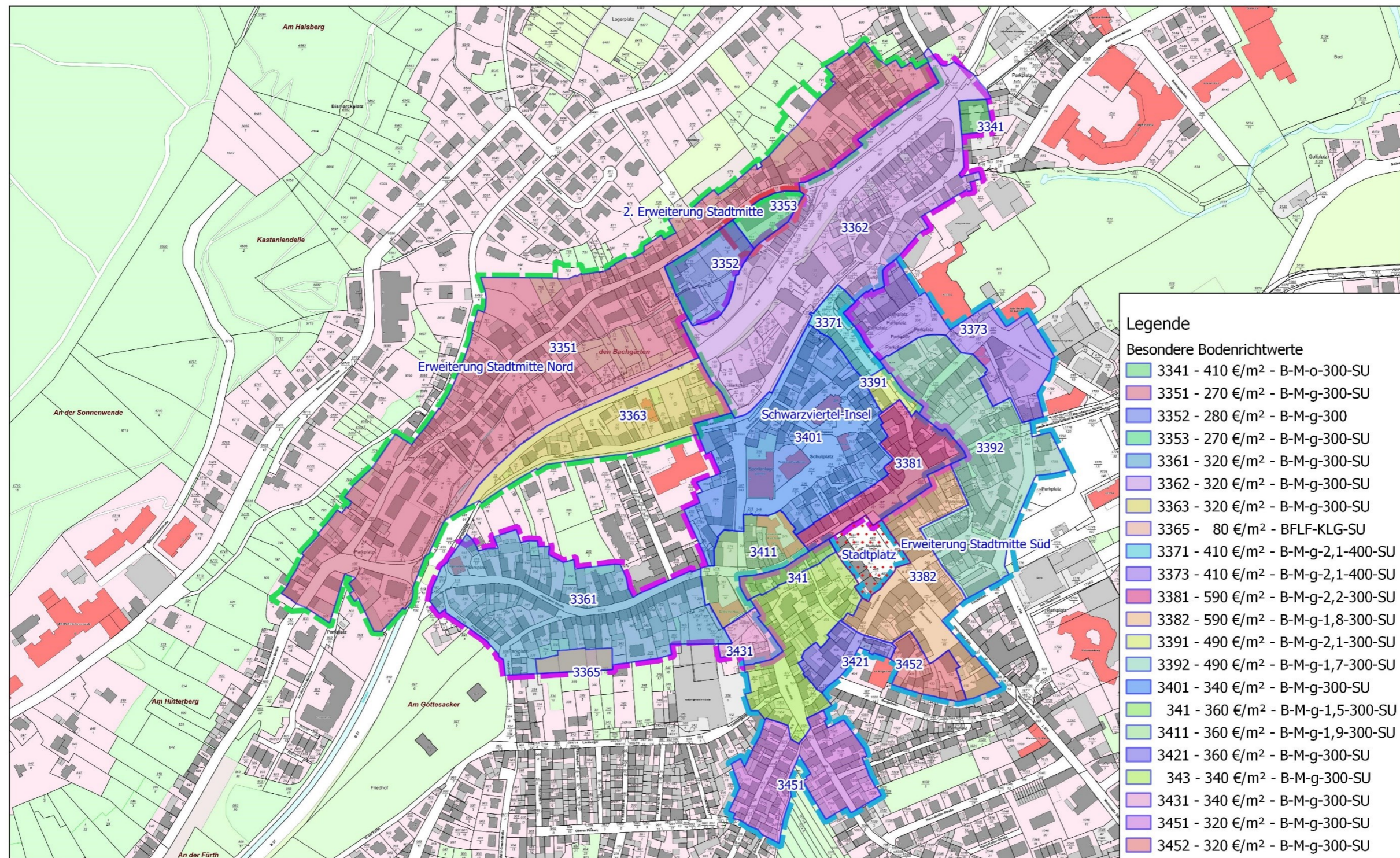


<b>Zone:</b>	<b>341</b>	<b>3411</b>	<b>3421</b>	<b>343</b>	<b>3431</b>	<b>3451</b>	<b>3452</b>
Stichtag:	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022
Bodenrichtwert:	360 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	M	M	M	M	M	M	M
Anzahl der Vollgeschosse:	-	-	-	-	-	-	-
Bauweise:	g	g	g	g	g	g	g
Grundstücksfläche:	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächenzahl (GFZ):	1,5	1,9	-	-	-	-	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei						
Sanierungszusatz:	SU	SU	SU	SU	SU	SU	SU
Besonderer Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag:	360 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>	340 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>	320 €/m <sup>2</sup>





Übersicht der "Besonderen Bodenrichtwerte" zum Stichtag 31.12.2021 im Sanierungsgebiet von Bad Dürkheim



0 0.03 0.06 0.09 0.12 km

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz © GeobasisDE/LLVermGeo 2021

Abbildung 15: Karte der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Stichtag 31.12.2021





---

## 5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

Neuzonierung Die das Sanierungsgebiet überdeckenden Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Bodenrichtwerte plausibel sind sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang stehen.

Da der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone definiert ist, sind regelmäßig Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhanden.

Es konnten Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße und der Lagequalität festgestellt werden.

Zur besseren Berücksichtigung dieser Unterschiede bei der Ableitung der Anfangs- und Endwerte werden die Bodenrichtwertzonen in Unterzonen aufgeteilt.

Dabei werden die Zonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichswertverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) die dort formulierte Definition für Bodenrichtwerte zu beachten:

"Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen".

Die typischen wertrelevanten Merkmale der Zonen wurden für ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) festgelegt.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i. S. d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. R. keinen Werteinfluss mehr besaßen.

Im Komponentenverfahren werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung der Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die hierfür durchgeführten Maßnahmen wirken sich tlw. großflächig, aber tlw. auch nur auf wenige Grundstücke aus.

Im Modell Niedersachsen werden neben den durchgeführten Maßnahmen zusätzlich auch die vor der Sanierung vorhandenen Missstände berücksichtigt. Bei der Zonenabgrenzung müssen dementsprechend auch diese Umstände mit einfließen.

Insgesamt sind bei der Zoneneinteilung eine Vielzahl von Gesichtspunkten mit einzubeziehen. Durch diese kleinteilige Zonierung können dann erheblich mehr Einflussgrößen berücksichtigt werden, als in großen Zonen und somit kann die zonale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, abgestimmt auf die Lage im Sanierungsgebiet und unter Beachtung der Missstände und der sanierungsbedingt durchgeführten Maßnahmen so ermittelt werden, dass in den Einzelgutachten lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese reduzieren sich dann i.d.R. auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen.

Dies bedingt für die Bildung der Unterzonen, dass teilweise die Zonengrenzen der bereits bestehenden Bodenrichtwertzonen temporär angepasst werden müssen, sodass die sanierungsbedingten Werteeinflüsse sachgerechter berücksichtigt werden können.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Aufteilung der Bodenrichtwertzonen relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten sowie die vorgenannten temporären Anpassungen für die einzelnen Bereiche dargestellt.

Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungs-zustand	Art der baulichen oder sonstigen	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung				Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)		Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	GFZ	Grundstücksfläche	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten		
3362		B	M	g			300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	3362-1	B	M	g	III		120 m <sup>2</sup>	B 37		
	3362-2	B	M	g	III		300 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	
	3362-3	B	M	g	III		120 m <sup>2</sup>	Mühlgasse	-/-	
	(1) 3362-4	B	M	g	III		300 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	
	3362-5	B	M	o	III		300 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	-/-	
	(2) 3362-6	B	M	o	II	2,7	400 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord		
	(3) 3362-8	B	M	o	III		500 m <sup>2</sup>		+/-	
	3362-27	B	M	g			300 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	
3371		B	M	g		2,1	400 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	(4) 3371-7	B	M	g	III	1,9	200 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	
3401		B	M	g			300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	3401-9	B	M	g	III		300 m <sup>2</sup>	Gerberstraße	+/-	
	(5) 3401-10	B	M	o	III		200 m <sup>2</sup>	Kirchgasse	+/-	
	(6) 3401-15	B	M	o	III		300 m <sup>2</sup>	Schulplatz/Schulgasse/Rot-Kreuz-Straße	+/-	
	3401-16	B	M	o	III		301 m <sup>2</sup>	Eichstraße	+/-	
3391		B	M	g		2,1	300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	(7) 3391-11	B	M	g	III	1,9	300 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	
	(8) 3391-29	B	M	g	III	3	120 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord/Römerplatz	-/-	
	(9) 3391-30	B	M	g	III	1,9	300 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	
	(10) 3391-31	B	M	g	III	2	300 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	
3381		B	M	g		2,2	300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	3381-12	B	M	g	III	2,4	300 m <sup>2</sup>	Römerplatz	+/-	
	(11) 3381-13	B	M	g	III	2	300 m <sup>2</sup>	Römerstraße	+/-	
3411		B	M	g		1,9	300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	3411-14	B	M	g	III	2,1	300 m <sup>2</sup>	Römerstraße	+/+	
	3411-17	B	M	o	III	1,7	300 m <sup>2</sup>	Römerstraße / Eichstraße	+/-	
	(12) 3411-18	B	M	o	III	1,3	700 m <sup>2</sup>	Gaustraße / Kaiserslauterer Str.	+/-	
3431		B	M	g			300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	3431-19	B	M	o	III		300 m <sup>2</sup>		+/-	
3361		B	M	g			300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	3361-20	B	M	g	III		500 m <sup>2</sup>	Kaiserslauterer Straße	+/+	
	3361-21	B	M	g	III		500 m <sup>2</sup>	Kaiserslauterer Straße	+/-	
	3361-22	B	M	o	III		300 m <sup>2</sup>	Kaiserslauterer Straße	-/-	
	3361-23	B	M	o	III		300 m <sup>2</sup>	Kaiserslauterer Straße	-/-	
	3361-24	B	M	o	III		300 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	+/+	
	(13) 3361-26	B	M	g			300 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	--/--	
3365		BFLF	KLK						durchschnittlich	
	3365	BFLF	KLK						durchschnittlich	
3341		B	M	o			300 m <sup>2</sup>		durchschnittlich	
	3341	B	M	g	III		450 m <sup>2</sup>	Weinstraße Nord	+/-	

Tabelle 9: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

- (1) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3371
- (2) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3371
- (3) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3401
- (4) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3401
- (5) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3381
- (6) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3381 und 3411
- (7) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3381
- (8) komplett in der BRW-Zone 3381
- (9) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3381 und 3401
- (10) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3371 und 3401
- (11) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3401
- (12) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3401
- (13) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3431

Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungs-zustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung				Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	GFZ	Grundstücksfläche		
341		B	M	g		1,5	300 m²		durchschnittlich
	341	B	M	g		1,5	300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
343		B	M	g			300 m²		durchschnittlich
	343-1	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
	343-2	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
(14)	343-3	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
3373		B	M	g		2,1	400 m²		durchschnittlich
	3373-1	B	M	g		2,5	400 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
(15)	3373-2	B	M	g		2	400 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/+
	3373-3	B	M	o			400 m²	erschließungsbeitragsfrei	-/--
3382		B	M	g		1,8	300 m²		durchschnittlich
	3382-1	B	M	g		2,1	600 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/+
(16)	3382-2	B	M	g		1,7	250 m²	Obermarkt	+/-
(17)	3382-3	B	M	g		1,5	200 m²	erschließungsbeitragsfrei	-/--
	3382-4	B	M	g		1,5	300 m²	erschließungsbeitragsfrei	-/-
	3382-5	B	M	g		1,8	200 m²	Obermarkt	-/--
3392		B	M	g		1,8	300 m²		durchschnittlich
(18)	3392-1	B	M	g		1,8	250 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/+
(19)	3392-2	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	-/-
	3392-3	B	M	g			600 m²	erschließungsbeitragsfrei	-/--
3421		B	M	g			300 m²		durchschnittlich
	3421	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
3451		B	M	g			400 m²		durchschnittlich
	3451-1	B	M	g			400 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
	3451-2	B	M	g			400 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
3452		B	M	g			400 m²		durchschnittlich
	3452-1	B	M	g			400 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-

Tabelle 10: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „**Erweiterung Stadtmitte Süd**“

- (14) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3451
- (15) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3392
- (16) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3452



- (17) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 343
- (18) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3373
- (19) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3382

Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungs-zustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung				Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	GFZ	Grundstücksfläche	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaurkosten	
3351		B	M	g			300 m²		durchschnittlich
	3351	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-
3363		B	M	g			300 m²		durchschnittlich
	3363-1	B	M	g			300 m²	Gerberstraße	+/-
	3363-2	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-

Tabelle 11: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“

Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungs-zustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung				Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	GFZ	Grundstücksfläche	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaurkosten	
3353		B	M	g			300 m²		durchschnittlich
(20)	3353	B	M	g			300 m²	erschließungsbeitragsfrei	+/-

Tabelle 12: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen im Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“

- (20) zusätzlich Teilfläche der BRW-Zone 3352

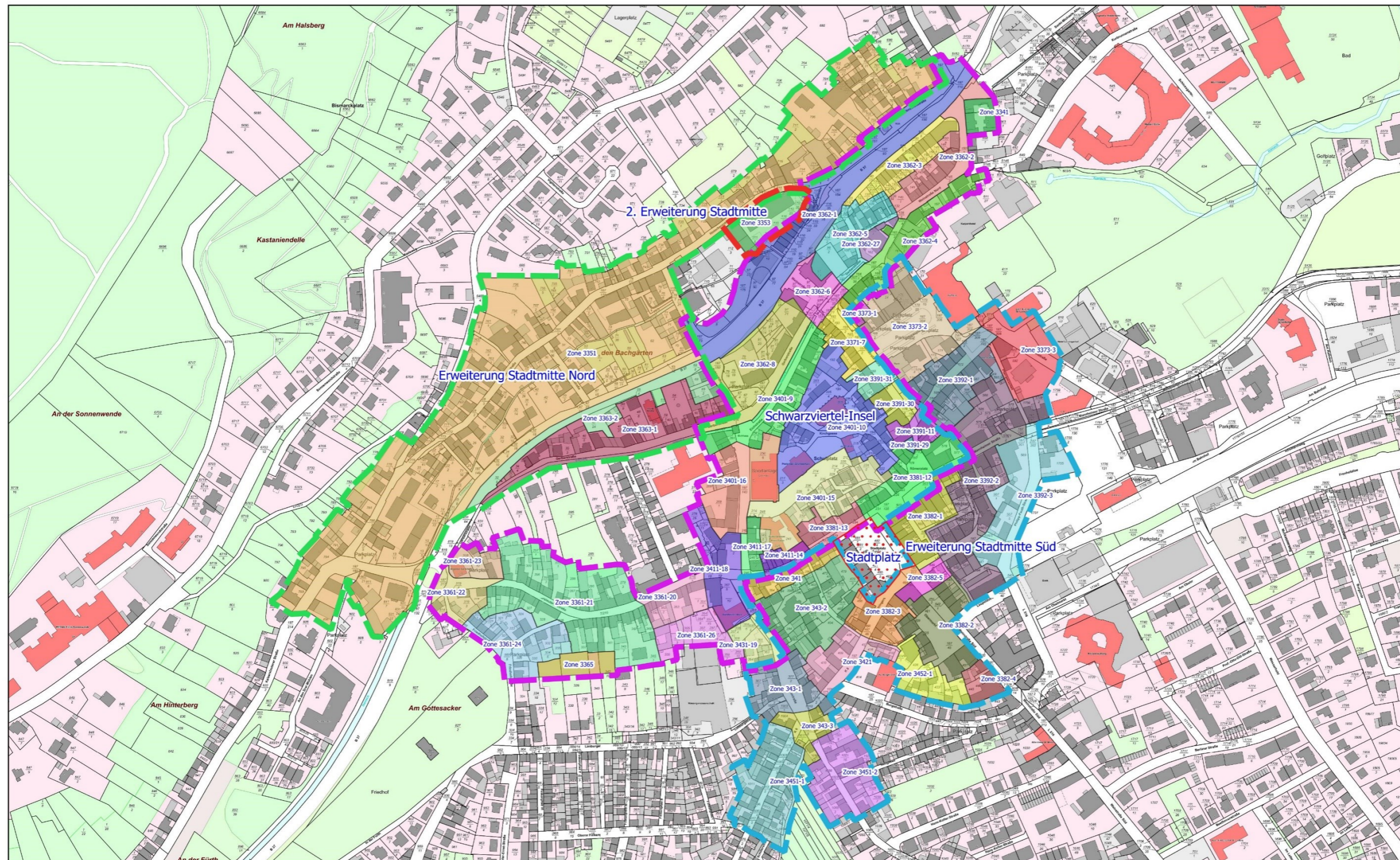
In der Spalte „Beitragspflicht an fiktiven Ausbaurkosten“ werden die Erschließungsanlagen genannt, durch die fiktive Beitrags- oder Abgabepflichten für die Grundstücke in der Zone entstanden wären (hier jedoch nur Berücksichtigung der Lageverbesserung, da wiederkehrende Ausbaubeiträge für Bad Dürkheim vereinbart sind). In der Spalte Lagequalität werden die Lageunterschiede zur Ausgangszone ausgewiesen. Hierbei bedeutet +/- = durchschnittlich.

Die Abgrenzung der Unterzonen ist der nachfolgenden Kartendarstellung - Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen- zu entnehmen.





Übersicht der Sanierungsgebiete in Bad Dürkheim mit Neuzonierung lt. Beschluss vom 30.06.2022



Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz © GeobasisDE/LLVermGeo 2021

Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen





## 6 Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

### 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen Geeignete<sup>35</sup> (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können. Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

#### 6.1.1 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise Für den Zeitraum vom 07.11.2012 (Stichtag in GU 11/2011) bis zum Wertermittlungsstichtag **31.12.2021** konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke 5 Kauffälle selektiert werden. Aufgrund verschiedener Besonderheiten (Zukauf von kleinen Flächen, Abbruchgrundstück) sind diese Kauffälle jedoch nicht zur Auswertung geeignet.

Die für den Zeitraum vor dem 07.11.2012 in GU 11/2011 verwendeten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken werden bei dieser Wertermittlung zum Stichtag **31.12.2021** mit dem örtlichen Index für Mischbauflächen hochindiziert.

Zone	Anzahl Verkaufsfälle	Vergleichspreis	Anpassung zum Stichtag
3362-1 und 6	12	24,00 €/m <sup>2</sup>	<b>36,38 €/m<sup>2</sup></b>
3411-18	1	228,46 €/m <sup>2</sup>	<b>346,30 €/m<sup>2</sup></b>
3362-4	1	214,30 €/m <sup>2</sup>	<b>324,84 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>35</sup>§ 24 Abs. 1 ImmoWertV

Tabelle 13: Zusammenstellung der sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken

**6.1.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet**

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise Für den im Kapitel 6.1.1 beschriebenen Zeitraum konnten 9 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden, wovon 2 Vergleichskaufpreise ungeeignet waren. Siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke auf Seite 75 f.

Die vorgenannten Vergleichspreise und die für den Zeitraum vor dem 07.11.2012 in GU 11/2011 verwendeten Vergleichspreise von bebauten Grundstücken werden bei dieser Wertermittlung zum Stichtag **31.12.2021** mit dem örtlichen Index für Mischbauflächen hochindiziert und mit den Vergleichspreisen ab 07.11.2012 gemittelt.

Zone	Anzahl Verkaufsfälle	Vergleichspreis	VP aus 2012	Anzahl Verkaufsfälle	VP ab 2012	Anzahl Verkaufsfälle Summe	VP zusammen
3362-4	1	180,42 €/m <sup>2</sup>	273,48 €/m <sup>2</sup>				
3371-7	1	291,01 €/m <sup>2</sup>	441,11 €/m <sup>2</sup>				
3362-8	2	209,40 €/m <sup>2</sup>	317,41 €/m <sup>2</sup>				
3401-9	1	220,10 €/m <sup>2</sup>	333,63 €/m <sup>2</sup>				
3401-10	1	235,16 €/m <sup>2</sup>	356,46 €/m <sup>2</sup>	2	487,32 €/m <sup>2</sup>	3	447,11 €/m <sup>2</sup>
3411-14	1	313,35 €/m <sup>2</sup>	474,98 €/m <sup>2</sup>				
3401-15	3	212,72 €/m <sup>2</sup>	322,44 €/m <sup>2</sup>	1	317,25 €/m <sup>2</sup>	4	319,54 €/m <sup>2</sup>
3411-17	1	276,86 €/m <sup>2</sup>	419,66 €/m <sup>2</sup>	1	227,59 €/m <sup>2</sup>	2	343,01 €/m <sup>2</sup>
3361-20	1	177,02 €/m <sup>2</sup>	268,33 €/m <sup>2</sup>				
3361-21	1	218,04 €/m <sup>2</sup>	330,51 €/m <sup>2</sup>				
3361-22	1	178,39 €/m <sup>2</sup>	270,40 €/m <sup>2</sup>				
3361-23	1	198,94 €/m <sup>2</sup>	301,55 €/m <sup>2</sup>				
3361-24	1	216,08 €/m <sup>2</sup>	327,53 €/m <sup>2</sup>				
3391-30				1	726,52 €/m <sup>2</sup>	1	726,52 €/m <sup>2</sup>
3351				2	271,74 €/m <sup>2</sup>	2	271,74 €/m <sup>2</sup>
3363-1				1	327,56 €/m <sup>2</sup>	1	327,56 €/m <sup>2</sup>
3392-3				1	619,98 €/m <sup>2</sup>	1	619,98 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 14: Zusammenstellung der sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von bebauten Grundstücken

## 6.2 Bodenrichtwertverfahren<sup>36</sup>

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2022 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2021 zu ermitteln.

### Zonale Anfangswerte

Die zonalen Anfangswerte der Zonen wurden bereits als „Besondere Bodenrichtwerte“ zum Stichtag 31.12.2021 festgelegt. Siehe Abbildung 15 auf Seite 113.

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 31.12.2021 erfolgt in der Anlage 1.

## 6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Bodenrichtwertverfahren nach Anlage 1 und dem Vergleichspreisverfahren nach Kapitel 6.1, Tabelle 13 - Zusammenstellung der sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken und Tabelle 14 - Zusammenstellung der sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von bebauten Grundstücken ist nachfolgend dargestellt.

Bei den geeigneten Vergleichspreisen ist die Verteilung über die Bodenrichtwertzonen ungleichmäßig. Deshalb wird aufgrund der tlw. geringen Anzahl von Vergleichspreisen in den jeweiligen Zonen das Vergleichspreisverfahren (siehe Ausführungen hierzu in Kapitel 3.3.2.1) bei der Mittelbildung in Abhängigkeit von der Anzahl der Vergleichspreise mit einem Gewicht von 1 bis 2 für Vergleichspreise und das Bodenrichtwertverfahren mit dem Gewicht von 8 - 9 berücksichtigt, so-

---

<sup>36</sup>Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktoren)).

dass sich als Summe der Gewichte jeweils 10 ergibt. Die Vergleichspreise der ehemaligen Straßenflächen werden mit dem Bodenrichtwertverfahren mit 5/5 gewichtet.

#### 6.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus den verwendeten Verfahren zum Stichtag

##### Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen unbauter Grundstücke	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung
3362-1	52,00 €/m <sup>2</sup>	5	36,38 €/m <sup>2</sup>	5	-	0	44,19 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 120
3362-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	320,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 300
3362-3	310,40 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	310,40 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 120
3362-4	320,00 €/m <sup>2</sup>	8	324,84 €/m <sup>2</sup>	1	273,48 €/m <sup>2</sup>	1	315,83 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 300
3362-5	288,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	288,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3362-6	52,00 €/m <sup>2</sup>	5	36,38 €/m <sup>2</sup>	5	-	0	44,19 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – II – 2,7 – 400
3371-7	385,40 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	441,11 €/m <sup>2</sup>	1	390,97 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 1,9 – 200
3362-8	304,00 €/m <sup>2</sup>	8	-	0	317,41 €/m <sup>2</sup>	2	306,68 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 500
3401-9	340,00 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	333,36 €/m <sup>2</sup>	1	339,34 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3401-10	350,20 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	447,11 €/m <sup>2</sup>	1	359,89 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 200
3391-11	460,60 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	460,60 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 1,9 – 300
3381-12	619,50 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	619,50 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 2,4 – 300
3381-13	560,50 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	560,50 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 2,0 – 300
3411-14	421,20 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	474,98 €/m <sup>2</sup>	1	426,58 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 2,1 – 300
3401-15	340,00 €/m <sup>2</sup>	8	-	0	319,54 €/m <sup>2</sup>	2	335,91 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3401-16	340,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	340,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3411-17	338,40 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	343,01 €/m <sup>2</sup>	1	338,86 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 1,7 – 300
3411-18	295,20 €/m <sup>2</sup>	9	346,30 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	300,31 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 1,3 – 700
3431-19	340,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	340,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3361-20	320,00 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	268,33 €/m <sup>2</sup>	1	314,83 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 500
3361-21	304,00 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	330,51 €/m <sup>2</sup>	1	306,65 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 500
3361-22	288,00 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	270,40 €/m <sup>2</sup>	1	286,24 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3361-23	288,00 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	301,55 €/m <sup>2</sup>	1	289,36 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3361-24	352,00 €/m <sup>2</sup>	9	-	0	327,53 €/m <sup>2</sup>	1	349,55 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300
3361-26	224,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	224,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – 300
3362-27	320,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	320,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – 300
3391-29	553,70 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	553,70 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 3,0 – 120
3391-30	460,60 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	460,60 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 1,9 – 300
3391-31	475,30 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	475,30 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 2,0 – 300
3365	80,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	80,00 €/m <sup>2</sup>	BFLF-KLG
3341	393,60 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	393,60 €/m <sup>2</sup>	B-M-g-III-450

Tabelle 15: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“ zum Stichtag 31.12.2021



Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen unbauter Grundstücke	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung
341	360,00 €/m²	1	-	0	-	0	360,00 €/m²	B – M – g – 1,5 – 300
343-1	340,00 €/m²	1	-	0	-	0	340,00 €/m²	B – M – g – 300
343-2	340,00 €/m²	1	-	0	-	0	340,00 €/m²	B – M – g – 300
343-3	340,00 €/m²	1	-	0	-	0	340,00 €/m²	B – M – g – 300
3373-1	455,10 €/m²	1	-	0	-	0	455,10 €/m²	B – M – g – 2,5 – 400
3373-2	418,20 €/m²	1	-	0	-	0	418,20 €/m²	B – M – g – 2,0 – 500
3373-3	369,00 €/m²	1	-	0	-	0	369,00 €/m²	B – M – o – 400
3382-1	672,60 €/m²	1	-	0	-	0	672,60 €/m²	B – M – g – 2,1 – 600
3382-2	572,30 €/m²	1	-	0	-	0	572,30 €/m²	B – M – o – 1,7 – 250
3382-3	483,80 €/m²	1	-	0	-	0	483,80 €/m²	B – M – o – 1,5 – 200
3382-4	507,40 €/m²	1	-	0	-	0	507,40 €/m²	B – M – o – 1,5 – 300
3382-5	531,00 €/m²	1	-	0	-	0	531,00 €/m²	B – M – g – 1,8 – 200
3392-1	514,50 €/m²	1	-	0	-	0	514,50 €/m²	B – M – g – 1,8 – 250
3392-2	465,50 €/m²	1	-	0	-	0	465,50 €/m²	B – M – g – 300
3392-3	411,60 €/m²	1	-	0	-	0	411,60 €/m²	B – M – o – 600
3421	360,00 €/m²	1	-	0	-	0	360,00 €/m²	B – M – g – 300
3451-1	320,00 €/m²	1	-	0	-	0	320,00 €/m²	B – M – g – 400
3451-2	320,00 €/m²	1	-	0	-	0	320,00 €/m²	B – M – g – 400
3452-1	320,00 €/m²	1	-	0	-	0	320,00 €/m²	B – M – g – 400

Tabelle 16: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“ zum Stichtag 31.12.2021

Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen unbauter Grundstücke	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung
3351	270,00 €/m²	9	-	0	271,74 €/m²	1	270,17 €/m²	B – M – g – 300
3363-1	320,00 €/m²	9	-	0	327,56 €/m²	1	320,76 €/m²	B – M – g – 300
3363-2	320,00 €/m²	1	-	0	-	0	320,00 €/m²	B – M – g – 300

Tabelle 17: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“ zum Stichtag 31.12.2021

Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen unbauter Grundstücke	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung
3353	270,00 €/m²	1	-	0	-	0	270,00 €/m²	B – M – g – 300

Tabelle 18: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren für den Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“ zum Stichtag 31.12.2021

## 7 Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

### 7.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 07.11.2012 (Stichtag in GU 11/2011) bis zum Wertermittlungsstichtag **31.12.2021** konnte für unbebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke 1 Kauffall selektiert werden.

Zone	Anzahl Verkaufsfälle	Vergleichspreis	Anpassung zum Stichtag
3401-15	1	298,00 €/m <sup>2</sup>	<b>394,29 €/m<sup>2</sup></b>

Tabelle 19: Zusammenstellung der sanierungsbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken nach 2012

Der vorgenannte Vergleichspreis und die für den Zeitraum vor dem 07.11.2012 in GU 11/2011 verwendeten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken werden bei dieser Wertermittlung zum Stichtag **31.12.2021** mit dem örtlichen Index für Mischbauflächen hochindiziert.

Zone	Anzahl Verkaufsfälle	Vergleichspreis	Anpassung zum Stichtag
3362-2	2	232,32 €/m <sup>2</sup>	<b>352,15 €/m<sup>2</sup></b>
3362-1	11	237,94 €/m <sup>2</sup>	<b>360,67 €/m<sup>2</sup></b>
3362-3	2	240,41 €/m <sup>2</sup>	<b>364,41 €/m<sup>2</sup></b>
3362-6	2	328,92 €/m <sup>2</sup>	<b>498,58 €/m<sup>2</sup></b>
3361-23	1	208,43 €/m <sup>2</sup>	<b>315,94 €/m<sup>2</sup></b>

Tabelle 20: Zusammenstellung der sanierungsbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken vor 2012 aus GU 11/2011

**7.2 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“**

Modell Niedersachsen Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 2**. Die Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für die einzelnen Bereiche ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Sanierungsbedingte Bodenwersteigerung		sanierungs-beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen						in %	in €	
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld					
3362-1	44,19 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	44,19 €/m <sup>2</sup>
3362-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	4,00	0,00	0,00	3,00	4,00	0,00	0,00	3,00	1,75	1,75	4,56%	14,59 €/m <sup>2</sup>	334,59 €/m <sup>2</sup>
3362-3	310,40 €/m <sup>2</sup>	3,00	9,00	4,00	3,00	3,00	9,00	4,00	3,00	4,75	4,75	12,81%	39,77 €/m <sup>2</sup>	350,17 €/m <sup>2</sup>
3362-4	315,83 €/m <sup>2</sup>	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	1,50	1,50	4,25%	13,42 €/m <sup>2</sup>	329,25 €/m <sup>2</sup>
3362-5	288,00 €/m <sup>2</sup>	3,00	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00%	11,52 €/m <sup>2</sup>	299,52 €/m <sup>2</sup>
3362-6	44,19 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	44,19 €/m <sup>2</sup>
3371-7	390,97 €/m <sup>2</sup>	5,00	0,00	0,00	5,00	5,00	0,00	0,00	5,00	2,50	2,50	6,00%	23,46 €/m <sup>2</sup>	414,43 €/m <sup>2</sup>
3362-8	306,68 €/m <sup>2</sup>	2,00	0,00	0,00	5,00	2,00	0,00	0,00	5,00	1,75	1,75	4,56%	13,98 €/m <sup>2</sup>	320,66 €/m <sup>2</sup>
3401-9	339,34 €/m <sup>2</sup>	2,00	0,00	0,00	5,00	2,00	0,00	0,00	5,00	1,75	1,75	4,56%	15,47 €/m <sup>2</sup>	354,81 €/m <sup>2</sup>
3401-10	359,89 €/m <sup>2</sup>	5,00	4,00	0,00	5,00	5,00	4,00	0,00	5,00	3,50	3,50	8,88%	31,94 €/m <sup>2</sup>	391,83 €/m <sup>2</sup>
3391-11	460,60 €/m <sup>2</sup>	4,00	0,00	0,00	6,00	4,00	0,00	0,00	6,00	2,50	2,50	6,00%	27,64 €/m <sup>2</sup>	488,24 €/m <sup>2</sup>
3381-12	619,50 €/m <sup>2</sup>	4,00	0,00	0,00	8,00	4,00	0,00	0,00	8,00	3,00	3,00	7,00%	43,37 €/m <sup>2</sup>	662,87 €/m <sup>2</sup>
3381-13	560,50 €/m <sup>2</sup>	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	1,00	1,00	4,00%	22,42 €/m <sup>2</sup>	582,92 €/m <sup>2</sup>
3411-14	426,58 €/m <sup>2</sup>	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	1,00	1,00	4,00%	17,06 €/m <sup>2</sup>	443,64 €/m <sup>2</sup>
3401-15	335,91 €/m <sup>2</sup>	5,00	3,00	0,00	4,00	5,00	3,00	0,00	4,00	3,00	3,00	7,26%	24,39 €/m <sup>2</sup>	360,30 €/m <sup>2</sup>
3401-16	340,00 €/m <sup>2</sup>	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	1,50	1,50	4,25%	14,45 €/m <sup>2</sup>	354,45 €/m <sup>2</sup>
3411-17	338,86 €/m <sup>2</sup>	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	1,50	1,50	4,25%	14,40 €/m <sup>2</sup>	353,26 €/m <sup>2</sup>
3411-18	300,31 €/m <sup>2</sup>	3,00	0,00	0,00	5,00	3,00	0,00	0,00	5,00	2,00	2,00	5,00%	15,02 €/m <sup>2</sup>	315,33 €/m <sup>2</sup>
3431-19	340,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,50	0,50	2,00%	6,80 €/m <sup>2</sup>	346,80 €/m <sup>2</sup>
3361-20	314,83 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	3,00	1,00	0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	4,00%	12,59 €/m <sup>2</sup>	327,42 €/m <sup>2</sup>
3361-21	306,65 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	3,00	1,00	0,00	0,00	3,00	1,00	1,00	4,00%	12,27 €/m <sup>2</sup>	318,92 €/m <sup>2</sup>
3361-22	286,24 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	3,00%	8,59 €/m <sup>2</sup>	294,83 €/m <sup>2</sup>
3361-23	289,36 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	0,00	2,00	1,00	1,00	0,00	2,00	1,00	1,00	4,00%	11,57 €/m <sup>2</sup>	300,93 €/m <sup>2</sup>
3361-24	349,55 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	349,55 €/m <sup>2</sup>
3361-26	224,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	224,00 €/m <sup>2</sup>
3362-27	320,00 €/m <sup>2</sup>	3,00	0,00	0,00	2,00	3,00	0,00	0,00	2,00	1,25	1,25	4,06%	12,99 €/m <sup>2</sup>	332,99 €/m <sup>2</sup>
3391-29	553,70 €/m <sup>2</sup>	4,00	0,00	0,00	7,00	4,00	0,00	0,00	7,00	2,75	2,75	6,50%	35,99 €/m <sup>2</sup>	589,69 €/m <sup>2</sup>
3391-30	460,60 €/m <sup>2</sup>	4,00	0,00	0,00	5,00	4,00	0,00	0,00	5,00	2,25	2,25	5,50%	25,33 €/m <sup>2</sup>	485,93 €/m <sup>2</sup>
3391-31	475,30 €/m <sup>2</sup>	4,00	0,00	0,00	5,00	4,00	0,00	0,00	5,00	2,25	2,25	5,50%	26,14 €/m <sup>2</sup>	501,44 €/m <sup>2</sup>
3365	80,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>
3341	393,60 €/m <sup>2</sup>	4,00	0,00	3,00	3,00	4,00	0,00	3,00	3,00	2,50	2,50	6,00%	23,62 €/m <sup>2</sup>	417,22 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 21: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Sanierungsbedingte Bodenwersteigerung		sanierungs- beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen						in %	in €	
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld					
341	360,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	360,00 €/m <sup>2</sup>
343-1	340,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	340,00 €/m <sup>2</sup>
343-2	340,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	340,00 €/m <sup>2</sup>
343-3	340,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00%	6,80 €/m <sup>2</sup>	346,80 €/m <sup>2</sup>
3373-1	455,10 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	455,10 €/m <sup>2</sup>
3373-2	418,20 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,00%	8,36 €/m <sup>2</sup>	426,56 €/m <sup>2</sup>
3373-3	369,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,00%	7,38 €/m <sup>2</sup>	376,38 €/m <sup>2</sup>
3382-1	672,60 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	672,60 €/m <sup>2</sup>
3382-2	572,30 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,75	0,75	3,00%	17,17 €/m <sup>2</sup>	589,47 €/m <sup>2</sup>
3382-3	483,80 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	483,80 €/m <sup>2</sup>
3382-4	507,40 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	507,40 €/m <sup>2</sup>
3382-5	531,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	1,00%	5,31 €/m <sup>2</sup>	536,31 €/m <sup>2</sup>
3392-1	514,50 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,00%	10,29 €/m <sup>2</sup>	524,79 €/m <sup>2</sup>
3392-2	465,50 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	465,50 €/m <sup>2</sup>
3392-3	411,60 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	411,60 €/m <sup>2</sup>
3421	360,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	360,00 €/m <sup>2</sup>
3451-1	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>
3451-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>
3452-1	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 22: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“

Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Sanierungsbedingte Bodenwersteigerung		sanierungs- beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen						in %	in €	
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld					
3351	270,17 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	270,17 €/m <sup>2</sup>
3363-1	320,76 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,00%	6,42 €/m <sup>2</sup>	327,18 €/m <sup>2</sup>
3363-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 23: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“

Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Sanierungsbedingte Bodenwersteigerung		sanierungs- beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen						in %	in €	
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld					
3353	270,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	270,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 24: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen für den Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“

### 7.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“

Komponentenverfahren Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Komponentenverfahren (vgl. Kapitel 3.3.2.2.2) erfolgt in **Anlage 3**. Die Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse der einzelnen Bereiche ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

#### Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren								sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung		sanierungs-beeinflusster Endwert
		Aufzuvorgangsvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			In %	in €	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockkernung	Lagevorteil	Initialwirkung	Infrastruktur			
3362-1	44,19 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>	44,19 €/m <sup>2</sup>
3362-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	6%	19,20 €/m <sup>2</sup>	339,20 €/m <sup>2</sup>
3362-3	310,40 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	14%	43,46 €/m <sup>2</sup>	353,86 €/m <sup>2</sup>
3362-4	315,83 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	6%	18,95 €/m <sup>2</sup>	334,78 €/m <sup>2</sup>
3362-5	288,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	4%	11,52 €/m <sup>2</sup>	299,52 €/m <sup>2</sup>
3362-6	44,19 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>	44,19 €/m <sup>2</sup>
3371-7	390,97 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	9%	35,19 €/m <sup>2</sup>	426,16 €/m <sup>2</sup>
3362-8	306,68 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	2,00%	1,00%	8%	24,53 €/m <sup>2</sup>	331,21 €/m <sup>2</sup>
3401-9	339,34 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	2,00%	1,00%	8%	27,15 €/m <sup>2</sup>	366,49 €/m <sup>2</sup>
3401-10	359,89 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	10%	35,99 €/m <sup>2</sup>	395,88 €/m <sup>2</sup>
3391-11	460,60 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	8%	36,85 €/m <sup>2</sup>	497,45 €/m <sup>2</sup>
3381-12	619,50 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	9%	55,76 €/m <sup>2</sup>	675,26 €/m <sup>2</sup>
3381-13	560,50 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	1,00%	5%	28,03 €/m <sup>2</sup>	588,53 €/m <sup>2</sup>
3411-14	426,58 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	1,00%	5%	21,33 €/m <sup>2</sup>	447,91 €/m <sup>2</sup>
3401-15	335,91 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	9%	30,23 €/m <sup>2</sup>	366,14 €/m <sup>2</sup>
3401-16	340,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	1,00%	2,00%	1,00%	1,00%	5%	17,00 €/m <sup>2</sup>	357,00 €/m <sup>2</sup>
3411-17	338,86 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	1,00%	6%	20,33 €/m <sup>2</sup>	359,19 €/m <sup>2</sup>
3411-18	300,31 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	2,00%	1,00%	6%	18,02 €/m <sup>2</sup>	318,33 €/m <sup>2</sup>
3431-19	340,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2%	6,80 €/m <sup>2</sup>	346,80 €/m <sup>2</sup>
3361-20	314,83 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	5%	15,74 €/m <sup>2</sup>	330,57 €/m <sup>2</sup>
3361-21	306,65 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	5%	15,33 €/m <sup>2</sup>	321,98 €/m <sup>2</sup>
3361-22	286,24 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	5%	14,31 €/m <sup>2</sup>	300,55 €/m <sup>2</sup>
3361-23	289,36 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	5%	14,47 €/m <sup>2</sup>	303,83 €/m <sup>2</sup>
3361-24	349,55 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>	349,55 €/m <sup>2</sup>
3361-26	224,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>	224,00 €/m <sup>2</sup>
3362-27	320,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	5%	16,00 €/m <sup>2</sup>	336,00 €/m <sup>2</sup>
3391-29	553,70 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	9%	49,83 €/m <sup>2</sup>	603,53 €/m <sup>2</sup>
3391-30	460,60 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	8%	36,85 €/m <sup>2</sup>	497,45 €/m <sup>2</sup>
3391-31	475,30 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	8%	38,02 €/m <sup>2</sup>	513,32 €/m <sup>2</sup>
3365	80,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>
3341	393,60 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%	6%	23,62 €/m <sup>2</sup>	417,22 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 25: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“**

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren								sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung		sanierungs-beeinflusster Endwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			In %	in €	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockentkernung	Lagevorteil	Initialwirkung	Infrastruktur			
341	360,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	360,00 €/m²
343-1	340,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	340,00 €/m²
343-2	340,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	340,00 €/m²
343-3	340,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	2%	6,80 €/m²	346,80 €/m²
3373-1	455,10 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	455,10 €/m²
3373-2	418,20 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	0,00%	3%	12,55 €/m²	430,75 €/m²
3373-3	369,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	0,00%	3%	11,07 €/m²	380,07 €/m²
3382-1	672,60 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	672,60 €/m²
3382-2	572,30 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3%	17,17 €/m²	589,47 €/m²
3382-3	483,80 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	483,80 €/m²
3382-4	507,40 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	507,40 €/m²
3382-5	531,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1%	5,31 €/m²	536,31 €/m²
3392-1	514,50 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	0,00%	3%	15,44 €/m²	529,94 €/m²
3392-2	465,50 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	465,50 €/m²
3392-3	411,60 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	411,60 €/m²
3421	360,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	360,00 €/m²
3451-1	320,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	320,00 €/m²
3451-2	320,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	320,00 €/m²
3452-1	320,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	320,00 €/m²

Tabelle 26: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“**

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren								sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung		sanierungs-beeinflusster Endwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			In %	in €	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockentkernung	Lagevorteil	Initialwirkung	Infrastruktur			
3351	270,17 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	270,17 €/m²
3363-1	320,76 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2%	6,42 €/m²	327,18 €/m²
3363-2	320,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	320,00 €/m²

Tabelle 27: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“

**Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“**

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren								sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung		sanierungs-beeinflusster Endwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			In %	in €/m²	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockentkernung	Lagevorteil	Initialwirkung	Infrastruktur			
3353	270,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	270,00 €/m²

Tabelle 28: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 nach dem Komponentenverfahren für den Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“

---

## 7.4 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

**Verfahren** Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“<sup>37</sup> Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [23] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem wiederholt überprüft.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da die Stadt Bad Dürkheim weder mit überwiegend ländlichen noch mit großstädtischen Grundstücksmärkten vergleichbar ist. Vielmehr ist die Stadt Bad Dürkheim im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

Der Endwert wird aus den Ergebnissen der durchgeführten Komponentenmethode, des Modells Niedersachsen und des Vergleichskaufpreisverfahrens unbebauter Grundstücke gebildet. Bei den beiden erst genannten Verfahren werden üblicherweise die qualitativen und quantitativen Wertfortschreibungen aus Marktdaten (vgl. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus ersparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen und das Modell Niedersachsen) und aufgrund der Marktkenntnis und Erfahrung des Gutachterausschusses angesetzt.

**Gewichtung** Für die Anwendung des Modells Niedersachsen liegen Daten vor, die auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“ Bezug nehmen.

---

<sup>37</sup>Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht. Für die Anwendung des Verfahrens liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Daher erhält das Modell Niedersachsen bei der Gesamtmittelbildung mit 70 % im Vergleich zu den anderen Verfahren das höchste Gewicht.

Bei der Komponentenmethode wurde der Lagevorteil, sowie der allgemeine Sanierungsvorteil durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt (intersubjektive Einschätzung). Das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp konnte aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden. Ein rentierlicher Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen wurde hier nicht berücksichtigt. Daher sind die Ergebnisse aus diesem Verfahren im Vergleich zum Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen unsicherer. Der Gutachterausschuss misst dem Verfahren in der Gesamtsicht daher ein Gewicht von 30 % bei.

Liegen in einer Zone Vergleichskaufpreise von unbebauten Grundstücken zum Endwert vor, erfolgt die Gewichtung in Abhängigkeit von der Anzahl der Kauffälle und der intersubjektiven Einschätzung der Gutachter im Verhältnis Modell Niedersachsen / Komponentenmethode / Vergleichskaufpreis zu 7 / 2 / 1 oder 5 / 3 / 2.

Ohne Vergleichspreise erfolgt die Gewichtung somit im Verhältnis Modell Niedersachsen / Komponentenmethode zu 7 / 3.



Das Ergebnis der Mittelbildung der einzelnen Bereiche ist in den nachfolgenden Tabellen abgebildet.

**Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“**

Zone	Sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Endwert nach dem Komponentenverfahren	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen unbebauter Grundstücke	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (abger. auf 10ct)
3362-1	44,19 €/m <sup>2</sup>	44,19 €/m <sup>2</sup>	0	44,19 €/m <sup>2</sup>	0	360,67 €/m <sup>2</sup>	1		0	360,67 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 120	316,40 €/m <sup>2</sup>
3362-2	320,00 €/m <sup>2</sup>	334,59 €/m <sup>2</sup>	5	339,20 €/m <sup>2</sup>	3	352,15 €/m <sup>2</sup>	2		0	339,49 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 300	19,40 €/m <sup>2</sup>
3362-3	310,40 €/m <sup>2</sup>	350,17 €/m <sup>2</sup>	5	353,86 €/m <sup>2</sup>	3	364,41 €/m <sup>2</sup>	2		0	354,13 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 120	43,70 €/m <sup>2</sup>
3362-4	315,83 €/m <sup>2</sup>	329,25 €/m <sup>2</sup>	7	334,78 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	330,91 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 300	15,00 €/m <sup>2</sup>
3362-5	288,00 €/m <sup>2</sup>	299,52 €/m <sup>2</sup>	7	299,52 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	299,52 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	11,50 €/m <sup>2</sup>
3362-6	44,19 €/m <sup>2</sup>	44,19 €/m <sup>2</sup>	0	44,19 €/m <sup>2</sup>	0	498,58 €/m <sup>2</sup>	1		0	498,58 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – II – 2,7 – 400	454,30 €/m <sup>2</sup>
3371-7	390,97 €/m <sup>2</sup>	414,43 €/m <sup>2</sup>	7	426,16 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	417,95 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 1,9 – 200	26,90 €/m <sup>2</sup>
3362-8	306,68 €/m <sup>2</sup>	320,66 €/m <sup>2</sup>	7	331,21 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	323,83 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 500	17,10 €/m <sup>2</sup>
3401-9	339,34 €/m <sup>2</sup>	354,81 €/m <sup>2</sup>	7	366,49 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	358,31 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	18,90 €/m <sup>2</sup>
3401-10	359,89 €/m <sup>2</sup>	391,83 €/m <sup>2</sup>	7	395,88 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	393,05 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 200	33,10 €/m <sup>2</sup>
3391-11	460,60 €/m <sup>2</sup>	488,24 €/m <sup>2</sup>	7	497,45 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	491,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 1,9 – 300	30,40 €/m <sup>2</sup>
3381-12	619,50 €/m <sup>2</sup>	662,87 €/m <sup>2</sup>	7	675,26 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	666,59 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 2,4 – 300	47,00 €/m <sup>2</sup>
3381-13	560,50 €/m <sup>2</sup>	582,92 €/m <sup>2</sup>	7	588,53 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	584,60 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 2,0 – 300	24,10 €/m <sup>2</sup>
3411-14	426,58 €/m <sup>2</sup>	443,64 €/m <sup>2</sup>	7	447,91 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	444,92 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 2,1 – 300	18,30 €/m <sup>2</sup>
3401-15	335,91 €/m <sup>2</sup>	360,30 €/m <sup>2</sup>	7	366,14 €/m <sup>2</sup>	2	394,29 €/m <sup>2</sup>	1		0	364,87 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	28,90 €/m <sup>2</sup>
3401-16	340,00 €/m <sup>2</sup>	354,45 €/m <sup>2</sup>	7	357,00 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	355,22 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	15,20 €/m <sup>2</sup>
3411-17	338,86 €/m <sup>2</sup>	353,26 €/m <sup>2</sup>	7	359,19 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	355,04 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 1,7 – 300	16,10 €/m <sup>2</sup>
3411-18	300,31 €/m <sup>2</sup>	315,33 €/m <sup>2</sup>	7	318,33 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	316,23 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 1,3 – 700	15,90 €/m <sup>2</sup>
3431-19	340,00 €/m <sup>2</sup>	346,80 €/m <sup>2</sup>	7	346,80 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	346,80 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	6,80 €/m <sup>2</sup>
3361-20	314,83 €/m <sup>2</sup>	327,42 €/m <sup>2</sup>	7	330,57 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	328,37 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 500	13,50 €/m <sup>2</sup>
3361-21	306,65 €/m <sup>2</sup>	318,92 €/m <sup>2</sup>	7	321,98 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	319,84 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – III – 500	13,10 €/m <sup>2</sup>
3361-22	286,24 €/m <sup>2</sup>	294,83 €/m <sup>2</sup>	7	300,55 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	296,55 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	10,30 €/m <sup>2</sup>
3361-23	289,36 €/m <sup>2</sup>	300,93 €/m <sup>2</sup>	7	303,83 €/m <sup>2</sup>	2	315,94 €/m <sup>2</sup>	1		0	303,01 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	13,60 €/m <sup>2</sup>
3361-24	349,55 €/m <sup>2</sup>	349,55 €/m <sup>2</sup>	7	349,55 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	349,55 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 300	0,00 €/m <sup>2</sup>
3361-26	224,00 €/m <sup>2</sup>	224,00 €/m <sup>2</sup>	7	224,00 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	224,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – 300	0,00 €/m <sup>2</sup>
3362-27	320,00 €/m <sup>2</sup>	332,99 €/m <sup>2</sup>	7	336,00 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	333,89 €/m <sup>2</sup>	B – M – g – 300	13,80 €/m <sup>2</sup>
3391-29	553,70 €/m <sup>2</sup>	589,69 €/m <sup>2</sup>	7	603,53 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	593,84 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 3,0 – 120	40,10 €/m <sup>2</sup>
3391-30	460,60 €/m <sup>2</sup>	485,93 €/m <sup>2</sup>	7	497,45 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	489,39 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 1,9 – 300	28,70 €/m <sup>2</sup>
3391-31	475,30 €/m <sup>2</sup>	501,44 €/m <sup>2</sup>	7	513,32 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	505,00 €/m <sup>2</sup>	B – M – o – III – 2,0 – 300	29,70 €/m <sup>2</sup>
3365	80,00 €/m <sup>2</sup>	80,00 €/m <sup>2</sup>	7	80,00 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	80,00 €/m <sup>2</sup>	BFLF-KLG	0,00 €/m <sup>2</sup>
3341	393,60 €/m <sup>2</sup>	417,22 €/m <sup>2</sup>	7	417,22 €/m <sup>2</sup>	3		0		0	417,22 €/m <sup>2</sup>	B-M-g-III-450	23,60 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 29: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“**

Zone	Sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Endwert nach dem Komponentenverfahren	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen unbebauter Grundstücke	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (abger. auf 10ct)
341	360,00 €/m²	360,00 €/m²	7	360,00 €/m²	3		0		0	360,00 €/m²	B – M – g – 1,5 – 300	0,00 €/m²
343-1	340,00 €/m²	340,00 €/m²	7	340,00 €/m²	3		0		0	340,00 €/m²	B – M – g – 300	0,00 €/m²
343-2	340,00 €/m²	340,00 €/m²	7	340,00 €/m²	3		0		0	340,00 €/m²	B – M – g – 300	0,00 €/m²
343-3	340,00 €/m²	346,80 €/m²	7	346,80 €/m²	3		0		0	346,80 €/m²	B – M – g – 300	6,80 €/m²
3373-1	455,10 €/m²	455,10 €/m²	7	455,10 €/m²	3		0		0	455,10 €/m²	B – M – g – 2,5 – 400	0,00 €/m²
3373-2	418,20 €/m²	426,56 €/m²	7	430,75 €/m²	3		0		0	427,82 €/m²	B – M – g – 2,0 – 500	9,60 €/m²
3373-3	369,00 €/m²	376,38 €/m²	7	380,07 €/m²	3		0		0	377,49 €/m²	B – M – o – 400	8,40 €/m²
3382-1	672,60 €/m²	672,60 €/m²	7	672,60 €/m²	3		0		0	672,60 €/m²	B – M – g – 2,1 – 600	0,00 €/m²
3382-2	572,30 €/m²	589,47 €/m²	7	589,47 €/m²	3		0		0	589,47 €/m²	B – M – o – 1,7 – 250	17,10 €/m²
3382-3	483,80 €/m²	483,80 €/m²	7	483,80 €/m²	3		0		0	483,80 €/m²	B – M – o – 1,5 – 200	0,00 €/m²
3382-4	507,40 €/m²	507,40 €/m²	7	507,40 €/m²	3		0		0	507,40 €/m²	B – M – o – 1,5 – 300	0,00 €/m²
3382-5	531,00 €/m²	536,31 €/m²	7	536,31 €/m²	3		0		0	536,31 €/m²	B – M – g – 1,8 – 200	5,30 €/m²
3392-1	514,50 €/m²	524,79 €/m²	7	529,94 €/m²	3		0		0	526,34 €/m²	B – M – g – 1,8 – 250	11,80 €/m²
3392-2	465,50 €/m²	465,50 €/m²	7	465,50 €/m²	3		0		0	465,50 €/m²	B – M – g – 300	0,00 €/m²
3392-3	411,60 €/m²	411,60 €/m²	7	411,60 €/m²	3		0		0	411,60 €/m²	B – M – o – 600	0,00 €/m²
3421	360,00 €/m²	360,00 €/m²	7	360,00 €/m²	3		0		0	360,00 €/m²	B – M – g – 300	0,00 €/m²
3451-1	320,00 €/m²	320,00 €/m²	7	320,00 €/m²	3		0		0	320,00 €/m²	B – M – g – 400	0,00 €/m²
3451-2	320,00 €/m²	320,00 €/m²	7	320,00 €/m²	3		0		0	320,00 €/m²	B – M – g – 400	0,00 €/m²
3452-1	320,00 €/m²	320,00 €/m²	7	320,00 €/m²	3		0		0	320,00 €/m²	B – M – g – 400	0,00 €/m²

Tabelle 30: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“**

Zone	Sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Endwert nach dem Komponentenverfahren	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen unbebauter Grundstücke	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (abger. auf 10ct)
3351	270,17 €/m²	270,17 €/m²	7	270,17 €/m²	3		0		0	270,17 €/m²	B – M – g – 300	0,00 €/m²
3363-1	320,76 €/m²	327,18 €/m²	7	327,18 €/m²	3		0		0	327,18 €/m²	B – M – g – 300	6,40 €/m²
3363-2	320,00 €/m²	320,00 €/m²	7	320,00 €/m²	3		0		0	320,00 €/m²	B – M – g – 300	0,00 €/m²

Tabelle 31: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“

**Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“**

Zone	Sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Endwert nach dem Komponentenverfahren	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen unbebauter Grundstücke	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (abger. auf 10ct)
3353	270,00 €/m²	270,00 €/m²	7	270,00 €/m²	3		0		0	270,00 €/m²	B – M – g – 300	0,00 €/m²

Tabelle 32: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 31.12.2021 für den Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“

---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich **Rheinpfalz** hat in seiner Beratung am 30.06.2022 die in diesen Tabellen aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen, dem Komponentenverfahren und aus Vergleichskaufpreisen als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Hilmar Strauß

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses





## 8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung zu beachten:

- 1 **Baugesetzbuch (BauGB)**
- 2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)
- 3 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**)
- 4 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**)
- 5 **DIN 276** Kosten von Hochbauten, Ausgabe September 1971
- 6 **DIN 277** Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1988
- 7 **DIN 283** Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962
- 8 Messzahlen für **Bauleistungspreise** und **Preisindizes** für Bauwerke, Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

---

## 9 Literaturverzeichnis (Auszug)

### Teil I: Fachbücher und Kommentare (in der jeweils aktuellsten Fassung)

---

1. Sprengnetter (Herausgeber)  
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
2. Theo Gerardy / Rainer Möckel  
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 1991
3. Hubertus Hildebrandt  
Grundstückswertermittlung, Aus der Praxis - für die Praxis, Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart, 1990
4. Ross / Brachmann  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1983
5. Rössler / Langner / Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag H. Luchterhand, Neuwied, 1981
6. Rolf Brachmann  
Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1976
7. Ernst / Zinkahn / Bielenberg  
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag C.H. Beck München, Berlin
8. Brügelmann / Dürr / Förster / Friedrich / Grauvogel / Meyer / Pohl / Roos / Schriever / Stahnke / Vogel  
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag W. Kohlhammer Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz
9. Deutscher Verein für Vermessungswesen  
Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen; Schriftenreihe des DVW, Band 25, Redaktion H. Schmalgemeier, 1996
10. Kleiber / Simon / Weyers  
Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger 1991,

---

**Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften**

---

11. Manfred Mimus  
Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwicklungsbe-  
reichen, in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5 + 6/96, S. 254
12. Walter Schwenk  
Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwicklungs-  
maßnahme "Hauptstadt Berlin", in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft 5/95, S. 239
13. Hans-Peter Strotkamp  
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 WertV Hans Otto Sprengnetter auf die Ermitt-  
lung von Anfangs- und Endwerten, in: VR, Heft 2/96, S. 86
14. Hans-Peter Frohberger  
Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96 - 4 B 69.95 - (OVG Bremen), in:  
Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96, S. 108
15. Erich Kanngieser  
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in:  
ZfV, Heft 3/94, S. 113
16. J. Stege  
Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der nieder-  
sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S. 54
17. Ullrich Gomille  
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, in: VR, Heft 7/93, S. 345
18. Hans-Peter Strotkamp  
Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, in: Nachrich-  
tenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S. 17
19. Jörn Freise  
Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneue-  
rung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vortrag beim 16. Fachse-  
minar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 14.10.92 in München
20. Schindhelm / Wilde  
Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, in: Neue Zeitschrift  
für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747

- 
21. Jörn Freise  
Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren. Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 26., 27.9.91 in München
  22. Erich Kanngieser  
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen von Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90, S. 147 mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"
  23. Hans-Peter Strotkamp  
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S. 222
  24. Hermann Bodenstein  
Modell Niedersachsen aktualisiert; in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199
  25. Wolfgang Lappe  
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344
  26. Walter Seele  
Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, in: Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S. 363 ff.
  27. Oberste Baubehörde BSI  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Städtebauförderung, in Bayern - 1999
  28. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter  
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
  29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann  
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinland-pfälzischen Änderungsvorschläge – rheinland-pfälzische Stellungnahme vom 15. Juni 2005 an das BMVBM
-



- 
30. Bay. Staatsministerium  
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom  
23.03.1994
  31. Dr. Klaus Halter  
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeitschrift  
Heft 3, März 2007
  32. Prof. Dr. Wilhelm Söfker  
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
  33. Karl-Heinz Mathony  
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
  34. Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölfle  
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
  35. Dr. Joop de Vries / Thomas Perry  
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007

### **Teil III: Veröffentlichungen**

- 
36. Rheinland-Pfalz MdlufS  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, 1. Auflage 2009
  37. Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz  
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz in der jeweiligen Ausgabe
  38. Strotkamp, Hans-Peter  
Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Boden-  
werterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten  
Herausgeber, Druck und Vertrieb:  
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland – Pfalz

### **Teil IV: sonstige Literatur**

- 
39. RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation,  
Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität  
Bonn (Hrsg.: Theo Kötter, Erich Weiß) 1994
  40. LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.
-

41. LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.
42. KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

**Anlage 1    Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren**

**Bereich „Schwarzviertel“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“**

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	B 37	
Zone / Unterzone:	3362	3362-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	Straße	0,20
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M		1,00
Bauweise	g		1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300		1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf		60,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel		1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-		1,00
Anpassung rd.			<b>0,20</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:**

$$\begin{array}{rclcl}
 320,00 \text{ €/m}^2 & - & 60,00 & = & 260,00 \text{ €/m}^2 \\
 \text{(zonaler Anfangswert abzüglich Erschließungskosten)} & & & & \\
 260,00 \text{ €/m}^2 & \times & 0,2 & = & 52,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
 (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (4) ggfs. Erläuterung  
 (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord	
Zone / Unterzone:	3362	3362-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Mühlgasse	
Zone / Unterzone:	3362	3362-3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	120	1,08
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,97</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,97 = 310,40 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord-Mitte	
Zone / Unterzone:	3362	3362-4
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gerberstraße - Mühlgasse	
Zone / Unterzone:	3362	3362-5
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,90</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,90 = 288,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000



**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Torgebäude	
Zone / Unterzone:	3362	3362-6
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
<b>Zustandsmerkmale</b>	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Faktor</b>
Entwicklungszustand	B		1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	Straße	0,20
Bauweise	g		1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300		1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf		60,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,20</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:**

$$\begin{array}{rclcl}
 320,00 \text{ €/m}^2 & - & 60,00 & = & 260,00 \text{ €/m}^2 \\
 & & & & \text{(zonaler Anfangswert abzüglich Erschließungskosten)} \\
 260,00 \text{ €/m}^2 & \times & 0,2 & = & 52,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord - Schlossplatz	
Zone / Unterzone:	3371	3371-7
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	410 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			410 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1	1,9	0,94
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	400	200	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,94</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$410,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,94 = 385,40 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gerberstraße	
Zone / Unterzone:	3362	3362-8
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	500	0,95
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,95</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 = 304,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Eichstraße	
Zone / Unterzone:	3401	3401-9
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 340,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Schulplatz – Kirchgasse	
Zone / Unterzone:	3401	3401-10
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	200	1,03
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,03</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,03 = 350,20 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord – Ecke Kurgartenstraße	
Zone / Unterzone:	3391	3391-11
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	490 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			490 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1	1,9	0,94
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,94</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$490,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,94 = 460,60 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Römerplatz	
Zone / Unterzone:	3381	3381-12
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	590 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			590 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,2	2,4	1,05
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,05</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,05 = 619,50 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Römerstraße / Rotkreuzstraße	
Zone / Unterzone:	3381	3381-13
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	590 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			590 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,2	2,0	0,95
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,95</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 = 560,50 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000



**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Römerstraße	
Zone / Unterzone:	3411	3411-14
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	360 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			360 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,9	2,1	1,06
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>		-	1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel / gut	1,10
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,17</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$360,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,17 = 421,20 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Schulgasse / Rotkreuzstraße	
Zone / Unterzone:	3401	3401-15
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 340,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Eichgasse – Mitte	
Zone / Unterzone:	3401	3401-16
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 340,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Eichstraße – Süd	
Zone / Unterzone:	3411	3411-17
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	360 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			360 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	o	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,9	1,7	0,94
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,94</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$360,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,94 = 338,40 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Kaiserslauterer-Straße / Gaustraße	
Zone / Unterzone:	3411	3411-18
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	360 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			360 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,9	1,3	0,82
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	700	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,82</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$360,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,82 = 295,20 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gaustraße	
Zone / Unterzone:	3431	3431-19
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 340,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Kaiserslauterer – Straße Ost	
Zone / Unterzone:	3361	3361-20
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	500	0,95
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel / gut	1,05
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Kaiserslauterer – Straße Mitte	
Zone / Unterzone:	3361	3361-21
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2021

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	500	0,95
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,95</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 = 304,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000



**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Kaiserslauterer – Straße / Friedhofstraße	
Zone / Unterzone:	3361	3361-22
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,90</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,90 = 288,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Kaiserslauterer – Straße West	
Zone / Unterzone:	3361	3361-23
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,90</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,90 = 288,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Friedhofstraße	
Zone / Unterzone:	3361	3361-24
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	gut	1,10
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,10</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,10 = 352,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	2. Reihe Kaiserslauterer-Straße	
Zone / Unterzone:	3361	3361-26
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	II. Reihe	0,70
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,70</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,70 = 224,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord	
Zone / Unterzone:	3362	3362-27
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	181	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Römerplatz 14	
Zone / Unterzone:	3391	3391-29
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	490 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			490 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
<b>Zustandsmerkmale</b>	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Faktor</b>
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1	3,0	1,25
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	120	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	Form	0,90
Anpassung rd.			<b>1,13</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$490,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,13 = 553,70 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord – Schlosskirchenpassage	
Zone / Unterzone:	3391	3391-30
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	490 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			490 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1	1,9	0,94
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,94</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$490,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,94 = 460,60 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord / Kirchgasse	
Zone / Unterzone:	3391	3391-31
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	490 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			490 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1	2,0	0,97
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,97</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$490,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,97 = 475,30 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000



**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gartenland hinter der Friedhofstraße	
Zone / Unterzone:	3365	3365
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	80 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			80 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
<b>Zustandsmerkmale</b>	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Faktor</b>
Entwicklungszustand	BFLF	BFLF	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	KLG	KLG	1,00
Bauweise			1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>			1,00
Beitragsrechtlicher Zustand			1,00
Lage <sup>(3)</sup>			1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>			1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$80,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 80,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	663/1 tlw. und 665/1 tlw.	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord 46, 46a, 48	
Zone / Unterzone:	3341	3341
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	410 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			410 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	o	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss		III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	450	0,96
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,96</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$410,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,96 = 393,60 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“**

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Römerstraße 11,13,15,17,23,25,27	
Zone / Unterzone:	341	341
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	360 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			360 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,5	1,5	1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$360,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 360,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gaustraße 19,21,23,25,8,10,12, Limburgstraße 2,3	
Zone / Unterzone:	343	343-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 340,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gaustraße 1,3,5,7,9,11,13,15, Strauchelgasse 2,4,5,6,7,9 u.a.	
Zone / Unterzone:	343	343-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
<b>Zustandsmerkmale</b>	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Faktor</b>
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 340,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gaustraße 27, Schillerstraße 2	
Zone / Unterzone:	343	343-3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	340 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			340 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$340,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 340,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	166/1 tlw., 168/12	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord 16 und 20 (rückwärtiger Bereich)	
Zone / Unterzone:	3373	3373-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	410 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			410 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1	2,5	1,11
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	400	400	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,11</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$410,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,11 = 455,10 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000



**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Nord 10 und 12, Schlossplatz 2-9	
Zone / Unterzone:	3373	3373-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	410 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			410 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1	2,0	0,97
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	400	500	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel / gut	1,05
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,02</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$410,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,02 = 418,20 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	592, 592/2, 590 u.a.	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Kurgartenstraße 18, 20	
Zone / Unterzone:	3373	3373-3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	410 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			410 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	2,1		1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	400	400	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,90</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$410,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,90 = 369,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	496-507, 508/2, 508/3	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Stadtplatz 1-9, Römerplatz 3-7, Mannheimer Straße 2, 2a	
Zone / Unterzone:	3382	3382-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	590 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	02.01.1900	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			590 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,8	2,1	1,09
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	600	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel / gut	1,05
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,14</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,14 = 672,60 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	541, 542/1, 542/2, 461, 453/1, 425, 426, 451, 437 tlw.	
Fläche/Teilfläche:	_____	
Straße / Block:	Weinstraße Süd 4,5,7,9,11, Obermarkt 1,2,5,6,13	
Zone / Unterzone:	3382	3382-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	590 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			590 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,8	1,7	0,97
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	250	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mitel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,97</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,97 = 572,30 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	466, 467, 468, 4545, 455, 458, 459	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Leiningerstraße 8,10,12,11,13,15,17	
Zone / Unterzone:	3382	3382-3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	590 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			590 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,8	1,5	0,91
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	200	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,82</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,82 = 483,80 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	445, 446, 450	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Süd 6,8,10	
Zone / Unterzone:	3382	3382-4
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	590 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			590 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,8	1,5	0,91
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mitel/mäßig	0,95
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,86</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,86 = 507,40 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	464, 549, 545/1	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Weinstraße Süd 1,2,3	
Zone / Unterzone:	3382	3382-5
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	590 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			590 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,8	1,8	1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	200	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,90</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,90 = 531,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Kurgartenstraße 2-16 und 3-11	
Zone / Unterzone:	3392	3392-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	490 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			490 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
<b>Zustandsmerkmale</b>	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Faktor</b>
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,8	1,8	1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	250	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel / gut	1,05
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,05</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$490,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,05 = 514,50 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000



**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Mannheimer Straße 3,5,7,8,10,11, Entengasse, Leininger Straße 2-7	
Zone / Unterzone:	3392	3392-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	490 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			490 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,7		1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel / mäßig	0,95
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,95</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$490,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 = 465,50 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

	569, 1755, 1755/2, 567/1,
Flurstück:	557/5, 555/3, 547
Fläche/Teilfläche:	
Straße / Block:	Philipp-Fauth-Straße 1, 1A, 6, 8, Mannheimer Straße 12
Zone / Unterzone:	3392 3392-3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	490 €/m <sup>2</sup> 01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			490 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	o	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>	1,7		1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	600	0,93
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mäßig	0,90
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>0,84</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:**

$$490,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,84 = 411,60 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

Flurstück: 375/1, 410, 409, 406, 417, 416, 417, 418  
 Fläche/Teilfläche: \_\_\_\_\_  
 Straße / Block: Leiningerstraße 9,14,16,18,20, Strauchelgasse 10  
 Zone / Unterzone: 3421 3421  
 Bodenrichtwert / Stichtag  
 (zonaler Anfangswert): 360 €/m<sup>2</sup> 01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			360 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$360,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 360,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Schillerstraße	
Zone / Unterzone:	3451	3451-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	400	400	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gaustraße	
Zone / Unterzone:	3451	3451-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	400	400	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	424/1, 426 tlw., 428, 432/1, 433, 435, 437 tlw.	
Fläche/Teilfläche:	_____	
Straße / Block:	Marktgasse 1, Obermarkt 9,10,11,12,13	
Zone / Unterzone:	3452	3452-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	400	400	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“**

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Hinterbergstraße	
Zone / Unterzone:	3351	3351
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	270 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2020	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			270 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$270,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 270,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021  
(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone  
(4) ggfs. Erläuterung  
(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000



**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gerberstraße	
Zone / Unterzone:	3363	3363-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	47/3, 61/4, 68, 68/2	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Gartenstraße 18, Schlachthausstraße 1, 1A	
Zone / Unterzone:	3363	3363-2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	320 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			320 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
<b>Zustandsmerkmale</b>	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Faktor</b>
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$320,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 320,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“**

**Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert**

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:		
Straße / Block:	Hinterbergsraße 15	
Zone / Unterzone:	3353	3353
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	270 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	31.12.2021	1,00
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			270 €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>			
Vollgeschoss			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>(5)</sup>			1,00
Grundstückstiefe <sup>(1)</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>(2)</sup>	300	300	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(3)</sup>	mittel	mittel	1,00
Sonstiges <sup>(4)</sup>	-	-	1,00
Anpassung rd.			<b>1,00</b>

**Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus**

**zu:**

$$270,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 = 270,00 \text{ €/m}^2$$

- (1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
- (2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2021
- (3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone
- (4) ggfs. Erläuterung
- (5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13; < 100.000

**Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen**

**Bereich „Stadtmitte“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“**

---

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet):	B 37	
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-1
zonaler Anfangswert:	<b>44,19 €/m<sup>2</sup></b>	

Diese Zone stellte vor der Sanierung den Verlauf der alten B37 mit dem Einmündungsbereich in die Weinstraße Nord dar. Diese Straße trennte die Kernstadt ab und war zur „Rennstrecke“ verkommen. Ziel der Sanierung war die Umgestaltung dieser Umgehungsstraße. Es erfolgte ein Ausbau zur Erschließungsstraße mit angepasster Fahrbahnbreite und Baumbepflanzungen. Dadurch wurde es ermöglicht, die Bebauung näher an die Straße heranzuführen, wodurch der Charakter als Erschließungsstraße betont wurde.

Mit dem Verfahren nach Kanngieser / Bodenstein kann in diesem Fall die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung nicht erfasst werden, da die erfolgte Verbesserung von Straßenfläche zu Bauland außerhalb des Bewertungsrahmens liegt.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3362-2  
 zonaler Anfangswert: **320,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
7 / 4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,56%</b>	<b>+</b> <b>14,59 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3362-2</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>334,59 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich der Weinstraße Nord zwischen Mühlgasse und Einmündung B37. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Zum Teil befinden sich noch Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden in der Zone und im näheren Umfeld sowie Neubebauungen und Neuausbau und Gestaltung der Weinstraße Nord.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Unattraktives Wohnumfeld wegen Abbrüchen im Rahmen des Neuausbaus der B37. Brachliegende Flächen im rückwärtigen Bereich. Substanzerhaltende Maßnahmen im Gebiet sind unterblieben.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Förderung von Abbrüchen zur Neubebauung. Neubebauung im rückwärtigen Bereich an der höhergelegten Mühlstraße.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Anliegerstraße mit ungenügendem Ausbau. Fahrbahnkonzept als Durchgangstraße.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des Innerstädtischen Verkehrs.



**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Mühlgasse  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3362-3  
 zonaler Anfangswert: **310,40 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaß- nahmen
mangelhafte Gesamtsitua- tion	9	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	9	grundlegende Umstrukturie- rung (Umlegung)
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	4	Mehrere Maßnahmen bezo- gen auf die Gemengelage
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Inf- rastruktur
19 / 4	4,75	<b>Mittel</b>	4,75	19 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>310,40 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>12,81%</b>	<b>+</b> <b>39,77 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3362-3</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>350,17 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich der Mühlgasse südlich der B37 von der Einmündung Weinstraße Nord bis zur Rückseite der Mühlgasse 14. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Zum Teil befinden sich in der angrenzenden Weinstraße Nord noch Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohnhäusern im Umfeld, Höherlegung der Mühlgasse, Verbesserung der Nutzung durch Neubepflanzung und Abbrüche.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Unattraktives Wohnumfeld wegen Abbrüchen im Rahmen des Neuausbaus der B37. Substanzerhaltende Maßnahmen sind unterblieben.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Tieferliegende Anliegerstraße. Nutzung des rückwärtigen Bereichs der Weinstraße Nord als Parkplatzfläche. Ungünstige unregelmäßige Grundstücksstruktur.

Maßnahmen: Sanierungsbebauungsplan mit Neuaufteilung der rückwärtigen Flächen (Lage an Mühlgasse). Tlw. Aufkauf von Teilflächen durch Stadt und Neuordnung. Höherlegung und Neuausbau der Mühlgasse. Veräußerung zum Neuordnungswert.

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit dem Bau der B 37. Im Bereich der rückwärtigen Abbruchgrundstücke sind teils große Brachflächen entstanden. Dadurch kaum zumutbares Wohnumfeld.

Maßnahmen: Verbesserung der Nutzung durch Abbrüche und Neubebauung im Rahmen des Sanierungsbebauungsplans Schwarzviertel sowie Attraktivierung des Wohnumfeldes.

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Anliegerstraße mit ungenügendem Ausbau. Lärmbelastung der B 37 als zweispurige Ortsdurchfahrt.

Maßnahmen: Höherlegung und Neuausbau der Mühlgasse, Umbau der B 37 mit Verringerung der Lärmemissionen. Grünflächengestaltung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord-Mitte  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3362-4  
 zonaler Anfangswert: **315,83 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
6 / 4	1,5	<b>Mittel</b>	1,5	6 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>315,83 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,25%</b>	<b>+</b> <b>13,42 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3362-4</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>329,25 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im südlichen Bereich der Weinstraße Nord zwischen Kurbrunnenstraße und Kreuzung Gerberstraße / Weinstraße Nord. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Zum Teil befinden sich noch Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im näheren Umfeld und dem Neuausbau und Gestaltung der Weinstraße Nord.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Unattraktives Wohnumfeld im Bereich der alten Weinstraße Nord. Ehemals intensive Geschäftsnutzung ist nicht mehr vorhanden. Insgesamt eher verwaarloster Eindruck.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Teilweise Neubauten.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Anliegerstraße mit unzeitgemäßem Ausbau. Fahrbahnkonzept als Durchgangstraße.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des Innerstädtischen Verkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gerberstraße - Mühlgasse  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3362-5  
 zonaler Anfangswert: **288,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaß- nahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnah- men
4 / 4	1	<b>Mittel</b>	1	4 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>288,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,00%</b>	<b>+</b> <b>11,52 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3362-5</b> <b>31.12.2021</b>	<b>=</b> <b>299,52 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>zu</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im südlichen Bereich der Mühlgasse / Gerberstraße nördlich der Weinstraße Nord und sind wohnbaulich genutzt. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Zum Teil befinden sich im Bereich der Weinstraße Nord noch Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden und Straßenneuausbau mit Gestaltung im näheren Umfeld.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Unattraktives Wohnumfeld im Bereich der alten Weinstraße Nord. Ehemals intensive Geschäftsnutzung ist nicht mehr vorhanden. Insgesamt eher verwahrloster Eindruck.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Teilweise Neubauten.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Anliegerstraße mit einfachstem Ausbau. Umgehungsstraße direkt angrenzend. Verkehrsbelastung durch Parksuchverkehr.

Maßnahmen: Tlw. verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen in der näheren Umgebung. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des Innerstädtischen Verkehrs.

---

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet):	Torgebäude	
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-6
zonaler Anfangswert:	<b>44,19 €/m<sup>2</sup></b>	

Diese Zone stellte vor der Sanierung die baulich ungefassten Stadteinfahrt als Einmündungsbereich in die Weinstraße Nord dar. Diese Straße trennte die Kernstadt ab und war zur „Rennstrecke“ gekommen. Ziel der Sanierung war die Umgestaltung dieser Umgehungsstraße. Es erfolgte ein Ausbau zur Erschließungsstraße mit angepasster Fahrbahnbreite und Baumbepflanzungen. Dadurch wurde es ermöglicht, die Bebauung näher an die Straße heranzuführen, wodurch der Charakter als Erschließungsstraße betont wurde. Mit der Errichtung der sogenannten „Torgebäude“ wurde die Stadteinfahrt neugestaltet und ein städtebaulicher Abschluss zur angrenzenden Bebauung hergestellt.

Mit dem Verfahren nach Kanngieser / Bodenstein kann in diesem Fall die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung nicht erfasst werden, da die erfolgte Verbesserung von Straßenfläche zu Bauland außerhalb des Bewertungsrahmens liegt.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord - Schlossplatz  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3371-7  
 zonaler Anfangswert: **390,97 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
instandsetzungs- und moder- nisierungsbedürftig	5	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt er- gänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesse- rung der Infrastruktur
10 / 4	2,5	<b>Mittel</b>	2,5	10 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>390,97 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>6,00%</b>	<b>+</b> <b>23,46 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3371-7</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>414,43 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>31.12.2021</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im Bereich der Weinstraße Nord, zwischen Schlossplatz und Gerberstraße. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend gemischt genutzte Gebäude mit Läden oder Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf umfangreiche Modernisierungen von Gebäuden und Neuausbau der Weinstraße Nord mit Gestaltung sowie Ausbau des Schlossplatzes in Verbindung mit Umlenkung des Durchgangsverkehrs und Verbesserung der Parksituation.



## Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

### Komplex Bebauung

MiBstände: Insgesamt ist die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung in einem schlechten Zustand. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig, teilweise ist die Substanz gefährdet.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen im näheren Umfeld. Neubauten im Einmündungsbereich zur B37.

### Komplex Struktur

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### Komplex Nutzung

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### Komplex Umfeld

MiBstände: Durchgangsstraße mit entsprechendem Ausbau. Hohes Verkehrsaufkommen.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen in der näheren Umgebung. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des innerstädtischen Verkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gerberstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3362-8  
 zonaler Anfangswert: **306,68 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt er- gänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
7 / 4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>306,68 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,56%</b>	<b>+</b> <b>13,98 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3362-8</b> <b>31.12.2021</b>	<b>=</b> <b>320,66 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>zu</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zwischen Gerberstraße und B37. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau der Gerberstraße und Schaffung von Parkplätzen mit Verkehrsumlenkung.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Große brachliegende, ungenutzte Flächen, Bebauung in der Umgebung überwiegend intakt. Lediglich äußere Mängel und teilweise renovierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen im näheren Umfeld. Neubauten im Einmündungsbereich zur B37.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Durchgangsstraße mit entsprechendem Ausbau. Hohes Verkehrsaufkommen.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Ausbau der Isenach, Schaffung von Stell- und Parkplätzen in der näheren Umgebung. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des innerstädtischen Verkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Eichstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3401-9  
 zonaler Anfangswert: **339,34 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
7 / 4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>339,34 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,56%</b>	<b>+</b> <b>15,47 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3401-9</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>354,81 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen an der Eichstraße zwischen Gerberstraße und Schulplatz. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau der Gerberstraße und Schaffung von Parkplätzen mit Verkehrsumlenkung.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Große brachliegende ungenutzte Flächen, Bebauung in der Umgebung überwiegend intakt. Lediglich äußere Mängel und teilweise renovierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen im näheren Umfeld. Neubauten im Einmündungsbereich zur B37.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Durchgangsstraße mit entsprechenden Ausbau. Hohes Verkehrsaufkommen. Verkehrsbelastung durch Parksuchverkehr.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Ausbau der Isenach, Schaffung von Stell- und Parkplätzen in der näheren Umgebung. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des innerstädtischen Verkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Schulplatz – Kirchgasse  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3401-10  
 zonaler Anfangswert: **359,89 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
instandsetzungs- und moder- nisierungsbedürftig	5	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung
unzweckmäßig	4	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschlie- ßungssituation
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemeinge- lage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt er- gänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesse- rung der Infrastruktur
14 / 4	3,5	<b>Mittel</b>	3,5	14 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>359,89 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>8,88%</b>	<b>+</b> <b>31,94 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3401-10</b> <b>31.12.2021</b>	<b>=</b> <b>391,83 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>zu</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim im Bereich der Schlosskirche. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch öffentliche Gebäude sowie Wohngebäude. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau des Schulplatzes, der Kirchgasse und der Schlosskirchenpassage mit Grünflächengestaltung und der Anlage von Parkplätzen in reduzierter Anzahl.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Gebäude mit überwiegendem schlechten Bauzustand und hoher baulicher Dichte. Insgesamt unattraktiv trotz zentraler Lage.

Maßnahmen: Mehrere durchgreifende Renovierungen von öffentlichen und privaten Gebäuden mit Sanierungsmitteln als auch in privater Regie.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Ungeordneter Verkehrsraum. Behinderungen durch Parksuchverkehr. Vernachlässigte Freiräume. Eigentumsverhältnisse überwiegend günstig.

Maßnahmen: Verbesserung des Erschließungszustandes durch nutzungsgerechten Neuausbau der Anliegerstraße und Schaffung von Stellplätzen in der näheren Umgebung. Gestaltung als Ruhezone.

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung durch Parksuchverkehr und Anlieferer sowie ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl, Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Umlenkung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord – Ecke Kurgartenstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3391-11  
 zonaler Anfangswert: **460,60 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindungen man- gelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Um- fang	6	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbes- serung der Anschlußmög- lichkeiten für den Individu- alverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
10 / 4	2,5	<b>Mittel</b>	2,5	10 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>460,60 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>6,00%</b>	<b>+</b> <b>27,64 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <b>zonaler Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3391-11</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>488,24 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim nördlich angrenzend an den Römerplatz bis zur Einmündung in die Kurgartenstraße. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen und Neubau von Wohngebäuden im Umfeld sowie durch Neuausbau der Weinstraße Nord in diesem Bereich als Fußgängerzone und Schaffung von Parkplätzen sowie Verkehrsumlenkung.



**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

Mißstände: Die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung ist in einem schlechten Zustand. Die Gebäude sind teilweise sanierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Einzelne Neubauten im Umfeld.

**Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Neuausbau als Fußgängerzone und Grünflächengestaltung, Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl, Umlenkung des Durchgangsverkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Römerplatz  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3381-12  
 zonaler Anfangswert: **619,50 €/m<sup>2</sup>**

<b>Einstufungsmerkmale Mißstände</b>	<b>Klasse (1 - 10)</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse (1 - 10)</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	8	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	8	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs- umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
12 / 4	3	<b>Mittel</b>	3	12 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>619,50 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>7,00%</b>	<b>+</b> <b>43,37 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3381-12</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>662,87 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim um den Römerplatz. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau und Gestaltung des Römerplatzes, Schaffung von Parkplätzen sowie Verkehrsumlenkung.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung ist überwiegend funktionsgerecht mit einigen Mängeln. Einige Gebäude sind jedoch sanierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie einige mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen. Einzelne Neubauten.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Neuausbau als Fußgängerzone mit Platzgestaltung und Grünflächengestaltung, Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl, Umlenkung des Durchgangsverkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Römerstraße / Rotkreuzstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3381-13  
 zonaler Anfangswert: **560,50 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
4 / 4	1	<b>Mittel</b>	1	4 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>560,50 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,00%</b>	<b>+</b> <b>22,42 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3381-13</b> <b>31.12.2021</b>	<b>=</b> <b>582,92 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>zu</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim westlich des Römerplatzes angrenzend an den Stadtplatz. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld, durch Neuausbau der Rote-Kreuz-Straße und Schaffung von Parkplätzen in reduzierter Anzahl.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung ist überwiegend funktionsgerecht mit geringen Mängeln. Einige Gebäude sind jedoch sanierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in geringem Umfang in privater Regie, sowie wenige mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Neuausbau der Römerstraße ohne Sanierungsmittel, Ausbau der Rote-Kreuz-Straße mit Sanierungsmitteln. Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Römerstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3411-14  
 zonaler Anfangswert: **426,58 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
4 / 4	1	<b>Mittel</b>	1	4 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>426,58 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,00%</b>	<b>+</b> <b>17,06 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3411-14</b> zu	<b>=</b> <b>443,64 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim westlich des Stadtplatzes an der Römerstraße. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und Schaffung von Parkplätzen in reduzierter Anzahl und Straßenneuausbau im Umfeld.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung ist überwiegend funktionsgerecht mit geringen Mängeln. Einige Gebäude sind jedoch sanierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in geringem Umfang in privater Regie, sowie wenige mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Neuausbau der Römerstraße ohne Sanierungsmittel. Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Schulgasse / Rote-Kreuz-Straße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3401-15  
 zonaler Anfangswert: **335,91 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
instandsetzungs- und moder- nisierungsbedürftig	5	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	5	mittlere Modernisie- rung und Instandset- zung
Zugänglichkeit der Grundstü- cke ungünstig	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zu- gänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesse- rungsbedürftig	4	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesse- rungen für den ruhenden Verkehr
12 / 4	3	<b>Mittel</b>	3	12 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>335,91 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>7,26%</b>	<b>+</b> <b>24,39 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3401-15</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>360,30 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>31.12.2021</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim nördlich des Stadtplatzes am Schulplatz. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige, zu Wohnzwecken genutzte Bebauung sowie öffentlich genutzte Gebäude in der näheren Umgebung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau des Schulplatzes, der Rote-Kreuz-Straße und der Schulgasse mit Grünflächengestaltung und der Anlage von Parkplätzen in reduzierter Anzahl sowie Umlenkung des Durchgangsverkehrs.



**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

Mißstände: Gebäude mit teilweise schlechtem Bauzustand und hoher baulicher Dichte. Insgesamt unattraktiv trotz zentraler Lage.

Maßnahmen: Mehrere durchgreifende Renovierungen von Gebäuden mit Sanierungsmitteln als auch in privater Regie.

**Komplex Struktur**

Mißstände: Ungeordneter Verkehrsraum. Behinderungen durch Parksuchverkehr und ungeordnetes Parken. Vernachlässigte Freiräume. Eigentumsverhältnisse überwiegend günstig.

Maßnahmen: Verbesserung des Erschließungszustandes durch nutzungsgerechten Neuausbau der Anliegerstraßen und Reduzierung und Neuordnung von Stellplätzen in der näheren Umgebung.

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau mit Platz- und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl, Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Umlenkung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Eichgasse – Mitte  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3401-16  
 zonaler Anfangswert: **340,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
6 / 4	1,5	<b>Mittel</b>	1,5	6 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,25%</b>	<b>+</b> <b>14,45 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3401-16</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>354,45 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim unmittelbar westlich des Stadtzentrums. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige, zu Wohnzwecken genutzte Bebauung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau der Eichstraße, des Schulplatzes, der Kirchgasse und der Schlosskirchenpassage mit Grünflächengestaltung und der Anlage von Parkplätzen in reduzierter Anzahl.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Gebäude in der Umgebung mit einzelnen Mängeln (Substanz, Fassade).

Maßnahmen: Einzelne mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen sowie mehrere Renovierungen von Gebäuden in privater Regie.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Anliegerstraße in schlechtem Zustand.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen, Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Umlenkung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Eichstraße – Süd  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3411-17  
 zonaler Anfangswert: **338,86 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
6 / 4	1,5	<b>Mittel</b>	1,5	6 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>338,86 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,25%</b>	<b>+</b> <b>14,40 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3411-17</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>353,26 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim unmittelbar westlich des Stadtzentrums. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige zu Wohnzwecken genutzte Bebauung sowie öffentlich genutzte Gebäude in der näheren Umgebung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau der Eichstraße und des angrenzenden Kreuzungsbereichs in Verbindung mit Umlenkung des Durchgangsverkehrs und Anlage von Stellplätzen.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Gebäude in der Umgebung mit einzelnen Mängeln (Substanz, Fassade).

Maßnahmen: Einzelne mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen sowie mehrere Renovierungen von Gebäuden in privater Regie.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Anliegerstraße in schlechtem Zustand.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen, Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Umlenkung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Kaiserslauterer Straße / Gaustraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3411-18  
 zonaler Anfangswert: **300,31 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
8 / 4	2	<b>Mittel</b>	2	8 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>300,31 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>5,00%</b>	<b>+</b> <b>15,02 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3411-18</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>315,33 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim unmittelbar westlich des Stadtzentrums Ecke Gaustraße / Eichstraße / Kaiserslauterer-Straße. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2 bis 3-geschossige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung tlw. mit Läden oder Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau des Kreuzungsbereichs und der Anlage von Parkplätzen.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

Mißstände: Gebäude in der Umgebung mit einzelnen Mängeln (Substanz, Fassade).

Maßnahmen: Einzelne mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen sowie mehrere Renovierungen von Gebäuden in privater Regie.

**Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Anliegerstraße in schlechtem Zustand.

Maßnahmen: "Verkehrsberuhigter Neuausbau und Gestaltung der Eichstraße und im Kreuzungsbereich Gaustraße / Kaiserslauterer-Straße / Eichstraße / Römerstraße, Schaffung von Stell- und Parkplätzen. Neuausbau Kaiserslauterer Straße."

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gaustraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3431-19  
 zonaler Anfangswert: **340,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maß- nahmen
2 / 4	0,5	<b>Mittel</b>	0,5	2 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>2,00%</b>	<b>+</b> <b>6,80 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3431-19</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>346,80 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim im nördlichen Bereich der Gaustraße. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2- bis 3-geschossige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung tlw. mit Läden oder Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren gering an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und Neuausbau des Kreuzungsbereichs.



**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Gebäude in der Umgebung sind überwiegend intakt, vereinzelt Mängel an Substanz oder Fassade.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen bzw. Neubau Dürkheimer Haus.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Geringe Verbesserungen durch Straßenausbau im Kreuzungsbereich Gaustraße / Kaiserslauterer Straße / Eichstraße / Römerstraße, Schaffung von Parkplätzen.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Kaiserslauterer – Straße  
Ost  
Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3361-20  
zonaler Anfangswert: **314,83 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4 / 4	1	<b>Mittel</b>	1	4 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>314,83 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,00%</b>	<b>+</b> <b>12,59 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3361-20</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>327,42 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim im östlichen Bereich der Kaiserslauterer Straße. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Haus-Hof-Bebauung, vereinzelt mit Läden oder Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld sowie durch Neuausbau der Kaiserslauterer Straße und des Kreuzungsbereichs.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

Mißstände: Ortsbildprägende Haus-Hof-Bebauung in überwiegend schlechtem Bauzustand.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen meist in privater Regie, sowie Neubauten.

**Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Kaiserslauterer Straße erneuerungsbedürftig.

Maßnahmen: Neuausbau der Kaiserslauterer Straße und geringe Verbesserung durch Straßenausbau im Kreuzungsbereich Gaustraße / Kaiserslauterer Straße / Eichstraße / Römerstraße.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Kaiserslauterer Straße  
Mitte  
Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3361-21  
zonaler Anfangswert: **306,65 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4 / 4	1	<b>Mittel</b>	1	4 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>306,65 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,00%</b>	<b>+</b> <b>12,27 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3361-21</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>318,92 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nahe dem Zentrum von Bad Dürkheim im mittleren Bereich der Kaiserslauterer Straße. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Haus-Hof-Bebauung vereinzelt mit Läden oder Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau der Kaiserslauterer Straße und Schaffung von Parkplätzen im Umfeld.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Ortsbildprägende Haus-Hof-Bebauung in überwiegend schlechtem Bauzustand.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden meist in privater Regie.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Kaiserslauterer Straße erneuerungsbedürftig.

Maßnahmen: Neuausbau der Kaiserslauterer Straße, Schaffung von Parkplätzen im Umfeld.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Kaiserslauterer Straße /  
Friedhofstraße  
Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3361-22  
zonaler Anfangswert: **286,24 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	<b>Mittel</b>	0,75	3 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>286,24 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>3,00%</b>	<b>+</b> <b>8,59 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3361-22</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>294,83 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nahe dem Zentrum von Bad Dürkheim im Kreuzungsbereich der Kaiserslauterer Straße und der B 37. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Haus-Hof-Bebauung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld sowie durch Neuausbau der Kaiserslauterer Straße und Schaffung von Parkplätzen im Umfeld.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Ortsbildprägende Haus-Hof-Bebauung in überwiegend schlechtem Bauzustand.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden meist in privater Regie.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Kaiserslauterer Straße erneuerungsbedürftig.

Maßnahmen: Neuausbau der Kaiserslauterer Straße, Schaffung von Parkplätzen im Umfeld.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Kaiserslauterer Straße  
West  
Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3361-23  
zonaler Anfangswert: **289,36 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
überwiegend günstig	1	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
4 / 4	1	<b>Mittel</b>	1	4 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>289,36 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,00%</b>	<b>+</b> <b>11,57 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3361-23</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>300,93 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nahe dem Zentrum von Bad Dürkheim im Kreuzungsbereich der Kaiserslauterer Straße und der B 37. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Haus-Hof-Bebauung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau der Kaiserslauterer Straße und Anlage von Parkplätzen in der Zone.



**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

Mißstände: Ortsbildprägende Haus-Hof-Bebauung in überwiegend schlechtem Bauzustand.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden meist in privater Regie.

**Komplex Struktur**

Mißstände: Teilweise brachliegende Grundstücke, als Parkplatz genutzt.

Maßnahmen: Verbesserung der Zugänglichkeit und Platzgestaltung.

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Mäßige Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Kaiserslauterer Straße erneuerungsbedürftig.

Maßnahmen: Neuausbau der Kaiserslauterer Straße.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Friedhofstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3361-24  
 zonaler Anfangswert: **349,55 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>349,55 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3361-24</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>349,55 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nahe dem Zentrum von Bad Dürkheim südlich der Kaiserslauterer Straße an der Friedhofstraße. Die Bebauung in der Zone und in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung und Haus-Hof-Bebauung. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): 2. Reihe Kaiserslauterer Straße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3361-26  
 zonaler Anfangswert: **224,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>224,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3361-26</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>224,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im rückwärtigen Bereich der Kaiserslauterer Straße unterhalb der Winzergenossenschaft. Sie sind teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut oder werden als Parkplatz genutzt. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3362-27  
 zonaler Anfangswert: **320,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
5 / 4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>4,06%</b>	<b>+</b> <b>12,99 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3362-27</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>332,99 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im südlichen Bereich der Weinstraße Nord zwischen Gerberstraße, Mühlstraße und Weinstraße Nord. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude. Zum Teil befinden sich noch Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen von Wohngebäuden im Umfeld sowie durch Neuausbau der Weinstraße Nord und Umlenkung des Durchgangsverkehrs.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Unattraktives Wohnumfeld im Bereich der alten Weinstraße Nord. Ehemals intensive Geschäftsnutzung ist nicht mehr vorhanden. Insgesamt eher verwahrloster Eindruck.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Mit Sanierungsmitteln geförderte Abbrüche mit teilweise Neubebauung.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Anliegerstraße mit unzeitgemäßem Ausbau. Fahrbahnkonzept als Durchgangsstraße.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau der Weinstraße Nord (Mühlstraße in altem Zustand) sowie Grünflächengestaltung und Schaffung von Stell- und Parkplätzen. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des innerstädtischen Verkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Römerplatz 14  
 Flurstück - Zone - Fläche: 181 3391-29  
 zonaler Anfangswert: **553,70 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzu- reichend	7	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
11 / 4	2,75	<b>Mittel</b>	2,75	11 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>553,70 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>6,50%</b>	<b>+</b> <b>35,99 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3391-29</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>589,69 €/m<sup>2</sup></b>
<b>31.12.2021</b>		

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Das Grundstück liegt zentral in Bad Dürkheim nördlich angrenzend an den Römerplatz. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie in den Erdgeschossen. Das Grundstück partizipiert an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen und Neubau von Wohngebäuden im Umfeld sowie durch Neuausbau des Römerplatzes und der Weinstraße Nord in diesem Bereich als Fußgängerzone und Schaffung von Parkplätzen sowie Verkehrsumlenkung.



**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung ist teilweise in schlechten Zustand. Viele Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie sowie einige mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierungen. Einzelne Neubauten.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Neuausbau als Fußgängerzone und Grünflächengestaltung im Bereich Römerplatz und Weinstraße Nord, Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl, Umlenkung des Durchgangsverkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord – Schlosskirchenpassage  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3391-30  
 zonaler Anfangswert: **460,60 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
9 / 4	2,25	<b>Mittel</b>	2,25	9 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>460,60 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>5,50%</b>	<b>+</b> <b>25,33 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone	<b>3391-30</b>	<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b> <b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>485,93 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim nördlich des Römerplatzes zwischen Schlossplatz und Kurgartenstraße. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen und Neubau von Wohngebäuden im Umfeld sowie durch Neuausbau der Schlosskirchenpassage, der Weinstraße Nord und Schaffung von Parkplätzen sowie Verkehrsumlenkung.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

Mißstände: Die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung ist in einem schlechten Zustand. Die Gebäude sind teilweise sanierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Einzelne Neubauten.

**Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Neuausbau als Fußgängerzone und Grünflächengestaltung, Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl, Umlenkung des Durchgangsverkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord / Kirchgasse  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3391-31  
 zonaler Anfangswert: **475,30 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	4	einfache Modernisie- rung und Instandset- zung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt er- gänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbes- serung der Infrastruktur
9 / 4	2,25	<b>Mittel</b>	2,25	9 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>475,30 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>5,50%</b>	<b>+</b> <b>26,14 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3391-31</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>501,44 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen zentral in Bad Dürkheim nördlich des Römerplatzes zwischen Schlossplatz und Kurgartenstraße. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen und Neubau von Wohngebäuden im Umfeld und in der Zone sowie durch Neuausbau der Kirchgasse, der Weinstraße Nord und Schaffung von Parkplätzen sowie Verkehrsumlenkung.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Die Bebauung in der Zone und der näheren Umgebung ist in einem schlechten Zustand. Die Gebäude sind teilweise sanierungsbedürftig.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Einzelne Neubauten.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Insgesamt hohe Verkehrsbelastung mit Durchgangs- und Parksuchverkehr, ungeordnete Parkräume.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau der Weinstraße Nord und der Kirchgasse. Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen in reduzierter Anzahl, Umlenkung des Durchgangsverkehrs.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gartenland hinter der Friedhofstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3365  
 zonaler Anfangswert: **80,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone	<b>3365</b>	<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im rückwärtigen Bereich der Kaiserslauterer Straße und der Friedhofstraße. Sie werden als hausnahe Gärten genutzt und sind nicht bebaubar. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord 46, 46a, 48  
 Flurstück - Zone - Fläche: 663/1 tlw. und 665/1 tlw. 3341  
 zonaler Anfangswert: **393,60 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	4	einfache Modernisie- rung und Instandset- zung
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Ne- benanlagen	3	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Be- seitigung störender baulicher Nebenana- gen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
10 / 4	2,5	<b>Mittel</b>	2,5	10 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>393,60 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>6,00%</b>	<b>+</b> <b>23,62 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone	<b>3341</b>	<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b> <b>417,22 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich der Weinstraße Nord an der Einmündung zur B37 und Sankt-Michaels-Allee. Die Bebauung in der Umgebung ist geprägt durch überwiegend wohnbaulich genutzte Gebäude mit tlw. Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Modernisierungen und Neubau von Wohngebäuden im Umfeld sowie dem Abbruch von einem Nebengebäude in der Zone selbst, durch Neuausbau der Weinstraße Nord und Verkehrsumlenkung.



**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

Mißstände: Unattraktives Wohnumfeld wegen Abbrüchen im Rahmen des Neuausbaus der B37. Brachliegende Flächen im rückwärtigen Bereich. Substanzerhaltende Maßnahmen im Gebiet sind unterblieben.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen von Gebäuden in privater Regie, sowie eine mit Sanierungsmitteln geförderte Renovierung. Förderung von Abbrüchen zur Neubebauung. Neubebauung im rückwärtigen Bereich an der höhergelegten Mühlstraße.

**Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Unrentierliche Nebengebäude, Gemengelage.

Maßnahmen: Beseitigung durch Abriss und Neubebauung.

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Anliegerstraße mit ungenügendem Ausbau. Fahrbahnkonzept als Durchgangstraße.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von Stell- und Parkplätzen. Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umlenkung des innerstädtischen Verkehrs.



**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“**

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Römerstraße 11,13,15,17,23,25,27  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 341  
 zonaler Anfangswert: **360,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b> <b>31.12.2021</b>	<b>341</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen westlich der Stadtmitte angrenzend an den Stadtplatz im südlichen Bereich der Römerstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige Wohnbebauung mit tlw. Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet (siehe hierzu Ausführungen unter Nr. 3.2.1 Anfangswerte ab Seite 62 f).

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gaustraße 19,21,23,25,8,10,12, Limburgerstraße 2,3  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 343-1  
 zonaler Anfangswert: **340,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>343-1</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen an der Gaustraße nördlich der Einmündungen Limburgerstraße und Leiningerstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1-2-geschossige Wohnbebauung tlw. in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gaustraße 1,3,5,7,9,11,13,15, Strauchelgasse 2,4,5,6,7,9 u.a.  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 343-2  
 zonaler Anfangswert: **340,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>343-2</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen westlich der Stadtmitte rückseitig angrenzend an den Stadtplatz an der Strauchelgasse und an der Gaustraße. Die Bebauung ist geprägt durch geschlossene 1-2-geschossige Haus-Hof-Bauweise an der Gaustraße und offene 2-3-geschossige Wohnbebauung an der Strauchelgasse. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.



## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gaustraße 27, Schillerstraße 2  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 343-3  
 zonaler Anfangswert: **340,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
überwiegend gut	1	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maß- nahmen
2 / 4	0,5	<b>Mittel</b>	0,5	2 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>2,00%</b>	<b>+</b> <b>6,80 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>343-3</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>346,80 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen an der Gaustraße im Einmündungsbereich der Schillerstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1-2-geschossige Wohnbebauung tlw. in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren gering an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf Änderungen des Gehwegausbaus im Einmündungsbereich Leiningerstraße / Gaustraße.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Störendes Gebäude im Einmündungsbereich.

Maßnahmen: Abbruch des störenden Gebäudes.

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Kreuzungsbereich unübersichtlich.

Maßnahmen: Geringe Änderungen der Gehwege im Einmündungsbereiche Leiningerstraße / Gaustraße, Schaffung einer kleinen Stellplatzfläche.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord 16 und 20 (rückwärtiger Bereich)  
 Flurstück - Zone - Fläche: 166/1 tlw., 168/12 3373-1  
 zonaler Anfangswert: **455,10 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>455,10 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3373-1</b> <b>31.12.2021</b>	<b>=</b> <b>455,10 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>zu</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nördlich der Stadtmitte im rückwärtigen Bereich der Weinstraße Nord 16 und 20. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige Wohnbebauung mit tlw. Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Nord 10 und  
12, Schlossplatz 2-9  
Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3373-2  
zonaler Anfangswert: **418,20 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,5	<b>Mittel</b>	0,5	2 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>418,20 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>2,00%</b>	<b>+</b> <b>8,36 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3373-2</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>426,56 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nördlich der Stadtmitte angrenzend an den Schlossplatz. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige Wohnbebauung mit tlw. Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf den Neuausbau und Neugestaltung des Schlossplatzes.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Ungeordnetes Parken im gesamten Bereich.

Maßnahmen: Neuausbau des Schlossplatzes mit Parkraumgestaltung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Kurgartenstraße 18, 20  
 Flurstück - Zone - Fläche: 592, 592/2, 590 u.a. 3373-3  
 zonaler Anfangswert: **369,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,5	<b>Mittel</b>	0,5	2 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>369,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>2,00%</b>	<b>+</b> <b>7,38 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3373-3</b> <b>31.12.2021</b>	<b>=</b> <b>376,38 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>zu</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nordöstlich der Stadtmitte an der Kurgartenstraße zwischen Schlossplatz und Mannheimer Straße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige gemischt genutzter Bebauung mit tlw. Läden im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf den Neuausbau der Kurgartenstraße mit Platzgestaltung.



## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Ungeordnetes Parken im gesamten Bereich.

Maßnahmen: Neuausbau des Schlossplatzes mit Freiflächengestaltung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet):                   Stadtplatz 1-9, Römerplatz 3-7, Mannheimer Straße 2, 2a  
 Flurstück - Zone - Fläche:                   496-507, 508/2, 508/3         3382-1  
 zonaler Anfangswert:                           **672,60 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>672,60 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3382-1</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>672,60 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>31.12.2021</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen im Zentrum von Bad Dürkheim um den Römerplatz und Stadtplatz. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im näheren Umfeld im „Erweiterungsgebiet Stadtmitte Süd“ und auch nicht aus dem Gebiet „Schwarzvierte“, „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“ (siehe hierzu auch Ausführungen unter Nr. 3.2.1 Anfangswerte ab Seite 62 f).

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Süd 4,5,7,9,11, Obermarkt 1,2,5,6,13  
 541, 542/1, 542/2, 461,  
 Flurstück - Zone - Fläche: 464, 453/1, 425, 426, 3382-2  
 451, 437 tlw.  
 zonaler Anfangswert: **572,30 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtun- gen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
3 / 4	0,75	<b>Mittel</b>	0,75	3 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>572,30 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>3,00%</b>	<b>+</b> <b>17,17 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3382-2</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>589,47 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>31.12.2021</b>	

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen südlich der Stadtmitte angrenzend an den Obermarktplatz. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf den Neuausbau und der Neugestaltung des Obermarktes.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Umfeld im Bereich der Weinstraße Süd intakt. Intensive Geschäftsnutzung.

Maßnahmen: Keine wesentlichen Maßnahmen.

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Verkehrsberuhigter Ausbau der Weinstraße Süd vorhanden.

Maßnahmen: Schaffung von weiteren Stell- und Parkplätzen sowie Platzgestaltung des Obermarktes.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Leiningerstraße  
8,10,12,11,13,15,17  
Flurstück - Zone - Fläche: 466, 467, 468, 4545, 455, 458, 459 3382-3  
zonaler Anfangswert: **483,80 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>483,80 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3382-3</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>483,80 €/m<sup>2</sup></b>
<b>31.12.2021</b>		

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen an der Leiningerstraße südwestlich der Stadtmitte angrenzend an den Stadt-  
platz. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige Wohnbebauung  
und gemischt genutzter Bebauung mit tlw. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke  
partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Süd 6,8,10  
 Flurstück - Zone - Fläche: 445, 446, 450 3382-4  
 zonaler Anfangswert: 507,40 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>507,40 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3382-4</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>507,40 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen an der Weinstraße Süd an der südlichen Ecke des Sanierungsgebietes. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit tlw. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.



## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Weinstraße Süd 1,2,3  
 Flurstück - Zone - Fläche: 464, 549, 545/1 3382-5  
 zonaler Anfangswert: **531,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maß- nahmen
1 / 4	0,25	<b>Mittel</b>	0,25	1 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>531,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>1,00%</b>	<b>+</b> <b>5,31 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b> <b>31.12.2021</b>	<b>3382-5</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>536,31 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen südlich der Stadtmitte an der Ecke Leiningerstraße und Weinstraße Süd. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige gemischt genutzter Bebauung mit tlw. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren gering an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf den Neuausbau und der Neugestaltung des Obermarktes.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Verkehrsberuhigter Ausbau der Weinstraße Süd vorhanden.

Maßnahmen: Schaffung von weiteren Stell- und Parkplätzen und Platzgestaltung in der näheren Umgebung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Kurgartenstraße 2-16 und 3-11  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3392-1  
 zonaler Anfangswert: **514,50 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,5	<b>Mittel</b>	0,5	2 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>514,50 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>2,00%</b>	<b>+</b> <b>10,29 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3392-1</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>524,79 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nördlich der Stadtmitte an der Kurgartenstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige gemischt genutzte Bebauung mit tlw. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Bezug auf den Neuausbau der Kurgartenstraße mit Platzanlage.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

Mißstände: Ungeordnetes Parken im gesamten Bereich.

Maßnahmen: Neuausbau der Kurgartenstraße mit Freiflächengestaltung.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Mannheimer Straße 3,5,7,8,10,11, Entengasse, Leiningerstraße 2-7  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3392-2  
 zonaler Anfangswert: **465,50 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>465,50 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3392-2</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>465,50 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen westlich der Stadtmitte im Bereich der Mannheimer Straße, Entengasse und Leiningerstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige Wohnbebauung und gemischt genutzter Bebauung mit tlw. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Philipp-Fauth-Straße 1,  
1A, 6, 8, Mannheimer  
Straße 12  
Flurstück - Zone - Fläche: 569, 1755, 1755/2, 567/1, 3392-3  
557/5, 555/3, 547  
zonaler Anfangswert: **411,60 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>411,60 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3392-3</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>411,60 €/m<sup>2</sup></b>
<b>31.12.2021</b>		

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen westlich der Stadtmitte an der Philipp-Fauth-Straße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 2-3-geschossige Wohnbebauung und gemischt genutzter Bebauung mit tlw. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.



## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Leiningerstraße  
9,14,16,18,20, Strauchel-  
gasse 10  
Flurstück - Zone - Fläche: 375/1, 410, 409, 406, 417,  
416, 417, 418 3421  
zonaler Anfangswert: **360,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " ( <u>zonaler Endwert</u> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3421</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>31.12.2021</b>		

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen südwestlich der Stadtmitte an der Leiningerstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1-2-geschossige Wohnbebauung in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Schillerstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3451-1  
 zonaler Anfangswert: **320,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b> <b>31.12.2021</b>	<b>3451-1</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen am südlichen Ende des Sanierungsgebietes an der Schillerstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1-2-geschossige Wohnbebauung in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Struktur**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gaustraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3451-2  
 zonaler Anfangswert: **320,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b> <b>31.12.2021</b>	<b>3451-2</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen am südlichen Ende des Sanierungsgebietes an der Gaustraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1-2-geschossige Wohnbebauung in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Marktgasse 1, Obermarkt 9,10,11,12,13  
 Flurstück - Zone - Fläche: 424/1, 426 tlw., 428, 3452-1  
 432/1, 433, 435, 437 tlw.  
 zonaler Anfangswert: **320,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b>	<b>3452-1</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>31.12.2021</b>		

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen südlich der Stadtmitte an der Marktgasse, im rückwärtigen Bereich des Obermarktes und im rückwärtigen Bereich der Burgstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1-2-geschossige Wohnbebauung und 2-3-geschossige gemischt genutzter Bebauung mit tlw. Läden und Gastronomie im Erdgeschoss. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.



## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen



**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“**

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Hinterbergstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3351  
 zonaler Anfangswert: 270,17 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>270,17 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag</b> <b>31.12.2021</b>	<b>3351</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>270,17 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nördlich der Stadtmitte über der B37 an der Hinterbergstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt 1-2-geschossige Wohnbebauung in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gerberstraße  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3363-1  
 zonaler Anfangswert: **320,76 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemenge- lage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,5	<b>Mittel</b>	0,5	2 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>320,76 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>2,00%</b>	<b>+</b> <b>6,42 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3363-1</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>327,18 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nördlich der Stadtmitte im westlichen Bereich der Gerberstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt 1-2-geschossige Wohnbebauung in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet in Bezug auf den Ausbau der Gerberstraße.

**Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen****Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

**Komplex Umfeld**

MiBstände: Eher geringe Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkräume, Anliegerstraße in schlechtem Zustand.

Maßnahmen: Verkehrsberuhigter Neuausbau und Grünflächengestaltung, Schaffung von geordneten Stell- und Parkplätzen.

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Gartenstraße 18,  
Schlachthausstraße 1, 1A  
Flurstück - Zone - Fläche: 47/3, 61/4, 68, 68/2 3363-2  
zonaler Anfangswert: **320,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone errechnet sich also zum Stichtag <b>31.12.2021</b>	<b>3363-2</b> zu	<b>=</b> <b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nördlich der Stadtmitte an der Gartenstraße und an der Schlachthausstraße südlich der B 37. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt 1-2-geschossige Wohnbebauung in Haus-Hof-Bauweise. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.



## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen



**Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“**

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet): Hinterbergsraße 15  
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 3353  
 zonaler Anfangswert: **270,00 €/m<sup>2</sup>**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemein- lage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	<b>Mittel</b>	0	0 / 4

zonaler <b>Anfangswert</b>		<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	<b>0,00%</b>	<b>+</b> <b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
Der " <b>Besondere Bodenrichtwert</b> " (zonaler <b>Endwert</b> ) der Zone <b>errechnet sich also zum Stichtag 31.12.2021</b>	<b>3353</b> <b>zu</b>	<b>=</b> <b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Lage und Maßnahmenbeschreibung**

Die Grundstücke liegen nördlich der Stadtmitte zwischen der Hintergergstraße und der B 37. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt 1-2-geschossige Wohnbebauung in Haus-Hof-Bauweise, Reihenhausbebauung und gemischt genutzte Bebauung. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet (siehe hierzu auch Ausführungen unter Nr. 3.2.1 Anfangswerte ab Seite 62 f).

## **Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**

### **Komplex Bebauung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Struktur**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Nutzung**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

### **Komplex Umfeld**

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen



**Anlage 3 Komponentenverfahren**

**Bereich „Schwarzviertel“ „Insel“ und „Kaiserslauterer Straße“**

---

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (**zonaler Endwert**) nach der "**Komponentenmethode**"

Objekt (Sanierungsgebiet):	B 37	
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-1
zonaler Anfangswert:	<b>44,19 €/m<sup>2</sup></b>	

Diese Zone stellte vor der Sanierung den Verlauf der alten B37 mit dem Einmündungsbereich in die Weinstraße Nord dar. Diese Straße trennte die Kernstadt ab und war zur „Rennstrecke“ verkommen. Ziel der Sanierung war die Umgestaltung dieser Umgehungsstraße. Es erfolgte ein Ausbau zur Erschließungsstraße mit angepasster Fahrbahnbreite und Baumbepflanzungen. Dadurch wurde es ermöglicht, die Bebauung näher an die Straße heranzuführen, wodurch der Charakter als Erschließungsstraße betont wurde.

Mit dem Modell „Neuwied“ kann in diesem Fall die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung nicht erfasst werden, da die erfolgte Verbesserung von Straßenfläche zu Bauland außerhalb des Bewertungsrahmens liegt.



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-2		
zonaler Anfangswert:	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,40 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	6,40 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,20 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,20 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	6,00%	19,20 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>6,00%</b>		<b>19,20 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3362-2</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>339,20 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Mühlgasse			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-3		
zonaler Anfangswert:	<b>310,40 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	5%	15,52 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	5%	15,52 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	6,21 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	6,21 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	14,00%	43,46 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>310,40 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>14,00%</b>		<b>43,46 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3362-3</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>353,86 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Der Vorteil durch die Umstrukturierung (Neuordnung) des Gebietes auf Grundlage des Sanierungsbebauungsplans "Schwarzviertel" mit der Entstehung von höher ausnutzbaren kleineren Grundstücken wird mit 5% geschätzt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 5% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord-Mitte			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-4		
zonaler Anfangswert:	<b>315,83 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,32 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	6,32 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,16 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,16 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	6,00%	18,95 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>315,83 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>6,00%</b>		<b>18,95 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3362-4</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>334,78 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gerberstraße - Mühlgasse			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-5		
zonaler Anfangswert:	<b>288,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	1%	2,88 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	2,88 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	2,88 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	2,88 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	4,00%	11,52 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>288,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>4,00%</b>		<b>11,52 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3362-5</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>299,52 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Mühlgasse werden 1% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

---

**Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"**

Objekt (Sanierungsgebiet):	Torgebäude	
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-6
zonaler Anfangswert:	<b>44,19 €/m<sup>2</sup></b>	

Diese Zone stellte vor der Sanierung die baulich ungefasste Stadteinfahrt als Einmündungsbereich in die Weinstraße Nord dar. Diese Straße trennte die Kernstadt ab und war zur „Rennstrecke“ gekommen. Ziel der Sanierung war die Umgestaltung dieser Umgehungsstraße. Es erfolgte ein Ausbau zur Erschließungsstraße mit angepasster Fahrbahnbreite und Baumbepflanzungen. Dadurch wurde es ermöglicht, die Bebauung näher an die Straße heranzuführen, wodurch der Charakter als Erschließungsstraße betont wurde. Mit der Errichtung der sogenannten „Torgebäude“ wurde die Stadteinfahrt neu gestaltet und ein städtebaulicher Abschluss zur angrenzenden Bebauung hergestellt.

Mit dem Modell „Neuwied“ kann in diesem Fall die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung nicht erfasst werden, da die erfolgte Verbesserung von Straßenfläche zu Bauland außerhalb des Bewertungsrahmens liegt.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord - Schlossplatz			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3371-7		
zonaler Anfangswert:	<b>390,97 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	7,82 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	11,73 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	7,82 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	7,82 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	9,00%	35,19 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>390,97 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>9,00%</b>		<b>35,19 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3371-7</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>426,16 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 3% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gerberstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-8		
zonaler Anfangswert:	<b>306,68 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	6,13 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	9,20 €/m <sup>2</sup>
	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	6,13 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,07 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	8,00%	24,53 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>306,68 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>8,00%</b>		<b>24,53 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3362-8</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>331,21 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Gerberstraße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Der Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) und Verbesserung des Wohnumfeldes durch Renaturierung der Isenach und Begrünung der Anliegerstraße wird in freier Schätzung mit + 3% ermittelt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Eichstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3401-9		
zonaler Anfangswert:	<b>339,34 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,79 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	10,18 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	6,79 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,39 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	8,00%	27,15 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>339,34 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>8,00%</b>		<b>27,15 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3401-9</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>366,49 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Gerberstraße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Der Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) und Verbesserung des Wohnumfeldes durch Renaturierung der Isenach und Begrünung der Anliegerstraße wird in freier Schätzung mit + 3% ermittelt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Schulplatz – Kirchgasse			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3401-10		
zonaler Anfangswert:	<b>359,89 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	3%	10,80 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	10,80 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	7,20 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	7,20 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	10,00%	35,99 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>359,89 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>10,00%</b>		<b>35,99 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3401-10</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>395,88 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Platz und Parkplatzgestaltung um die Schlosskirche werden 3% berücksichtigt.
- 4) Der Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) und Verbesserung des Wohnumfeldes durch Platz- und Parkplatzgestaltung wird in freier Schätzung mit + 3% ermittelt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord – Ecke Kurgartenstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3391-11		
zonaler Anfangswert:	<b>460,60 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	8,00%	36,85 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>460,60 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>8,00%</b>		<b>36,85 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3391-11</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>497,45 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Römerplatz			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3381-12		
zonaler Anfangswert:	<b>619,50 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	3%	18,59 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	12,39 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	12,39 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	12,39 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	9,00%	55,76 €/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Anfangswert</b>				<b>619,50 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
<b>Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>9,00%</b>		<b>55,76 €/m<sup>2</sup></b>
<b>der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone</b>		<b>3381-12</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>675,26 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord und des Römerplatzes werden 3% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Römerstraße / Rote-Kreuz-Straße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3381-13		
zonaler Anfangswert:	<b>560,50 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	1%	5,61 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	5,61 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	11,21 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	5,61 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	28,03 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>560,50 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>28,03 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3381-13</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>588,53 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Römerstraße und Rotkreuzstraße werden 1% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Römerstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3411-14		
zonaler Anfangswert:	<b>426,58 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	1%	4,27 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,27 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	8,53 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	4,27 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	21,33 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>426,58 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>21,33 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3411-14</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>447,91 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Römerstraße werden 1% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet): chulgasse / Rote-Kreuz-Straße				
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3401-15		
zonaler Anfangswert:	<b>335,91 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,72 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	10,08 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	6,72 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	6,72 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	9,00%	30,23 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>335,91 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>		<b>9,00%</b>		<b>30,23 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3401-15</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>366,14 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit des Bereichs Schlosskirche / Schulplatz werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 3% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Eichgasse – Mitte			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3401-16		
zonaler Anfangswert:	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	1%	3,40 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	6,80 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,40 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,40 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	17,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>17,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3401-16</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>357,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Eichgasse werden 1% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Eichstraße – Süd			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3411-17		
zonaler Anfangswert:	<b>338,86 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	1%	3,39 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	6,78 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	6,78 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,39 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	6,00%	20,33 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>338,86 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>6,00%</b>		<b>20,33 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3411-17</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>359,19 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Eichgasse werden 1% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kaiserslauterer Straße / Gaustraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3411-18		
zonaler Anfangswert:	<b>300,31 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,01 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	3,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	6,01 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	6,00%	18,02 €/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Anfangswert</b>				<b>300,31 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>6,00%</b>		<b>18,02 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3411-18</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>318,33 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit des Kreuzungsbereichs im Bereich der Eichstraße und der Kaiserslauterer Straße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gaustraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3431-19		
zonaler Anfangswert:	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	3,40 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,40 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	2,00%	6,80 €/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Anfangswert</b>				<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
<b>Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>2,00%</b>		<b>6,80 €/m<sup>2</sup></b>
<b>der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone</b>		<b>3431-19</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>346,80 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil durch den Neuausbau der Anliegerstraße ist hier nicht gegeben.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier nicht berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kaiserslauterer Straße - Ost			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3361-20		
zonaler Anfangswert:	<b>314,83 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,30 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	3,15 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,15 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,15 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	15,74 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>314,83 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>15,74 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3361-20</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>330,57 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Kaiserslauterer Straße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kaiserslauterer Straße - Mitte			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3361-21		
zonaler Anfangswert:	<b>306,65 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,13 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	3,07 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1,0%	3,07 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1,0%	3,07 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	15,33 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>306,65 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>15,33 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3361-21</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>321,98 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Kaiserslauterer Straße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kaiserslauterer Straße / Friedhofstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3361-22		
zonaler Anfangswert:	<b>286,24 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	5,72 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	2,86 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1,0%	2,86 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1,0%	2,86 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	14,31 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>286,24 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>14,31 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3361-22</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>300,55 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Kaiserslauterer Straße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kaiserslauterer Straße - West			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3361-23		
zonaler Anfangswert:	<b>289,36 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	5,79 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	2,89 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1,0%	2,89 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1,0%	2,89 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	14,47 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>289,36 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>14,47 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3361-23</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>303,83 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Kaiserslauterer Straße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Friedhofstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3361-24		
zonaler Anfangswert:	<b>349,55 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0,0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0,0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>349,55 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3361-24</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>349,55 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil ist nicht vorhanden.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) und Verbesserung des Wohnumfeldes durch Platz- und Parkplatzgestaltung ist hier nicht zu erkennen.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, sowie infrastrukturelle Verbesserungen (hier Anlage von Grünanlagen und Tiefgaragen) bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet): 2. Reihe Kaiserslauterer Straße				
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	3361-26	
zonaler Anfangswert:		<b>224,00 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0,0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0,0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>224,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3361-26</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>224,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil ist nicht vorhanden.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) und Verbesserung des Wohnumfeldes durch Platz- und Parkplatzgestaltung ist hier nicht zu erkennen.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, sowie infrastrukturelle Verbesserungen (hier Anlage von Grünanlagen und Tiefgaragen) bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3362-27		
zonaler Anfangswert:	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,40 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	3,20 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,20 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,20 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	5,00%	16,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>5,00%</b>		<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3362-27</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>336,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Römerplatz 14			
Flurstück - Zone - Fläche:	181	3391-29		
zonaler Anfangswert:	<b>553,70 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	11,07 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	16,61 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	11,07 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	11,07 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	9,00%	49,83 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>553,70 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>9,00%</b>		<b>49,83 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3391-29</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>603,53 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 3% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord – Schlosskirchenpassage			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3391-30		
zonaler Anfangswert:	<b>460,60 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	9,21 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	8,00%	36,85 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>460,60 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>8,00%</b>		<b>36,85 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3391-30</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>497,45 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Schlossgartenpassage und der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord / Kirchgasse			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3391-31		
zonaler Anfangswert:	<b>475,30 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	9,51 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	9,51 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	9,51 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	9,51 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	8,00%	38,02 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>475,30 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>8,00%</b>		<b>38,02 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3391-31</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>513,32 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord und des Schulplatzes werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 2% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gartenland hinter der Friedhofstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3365		
zonaler Anfangswert:	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0,0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0,0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3365</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil ist nicht vorhanden.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) und Verbesserung des Wohnumfeldes durch Platz- und Parkplatzgestaltung ist hier nicht zu erkennen.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, sowie infrastrukturelle Verbesserungen (hier Anlage von Grünanlagen und Tiefgaragen) bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord 46, 46a, 48			
Flurstück - Zone - Fläche:	663/1 tlw. und 665/1 tlw.	3341		
zonaler Anfangswert:	<b>393,60 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	7,87 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	7,87 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,94 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	3,94 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	6,00%	23,62 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>393,60 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>6,00%</b>		<b>23,62 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3341</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>417,22 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Weinstraße Nord werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe von 2% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1%.

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Süd“**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Römerstraße 11,13,15,17,23,25,27			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	341		
zonaler Anfangswert:	<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>341</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Römerstraße kann kein Ansatz erfolgen, da der Ausbau vor Beginn der Sanierung bereits erfolgt war.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen oder Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gaustraße 19,21,23,25,8,10,12, Limburgstraße 2,3			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	343-1		
zonaler Anfangswert:	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>343-1</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gaustraße 1,3,5,7,9,11,13,15, Strauchelgasse 2,4,5,6,7,9 u.a.			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	343-2		
zonaler Anfangswert:	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>343-2</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gaustraße 27, Schillerstraße 2			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	343-3		
zonaler Anfangswert:	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	1%	3,40 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	3,40 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	2,00%	6,80 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>2,00%</b>		<b>6,80 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>343-3</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>346,80 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Die geringen Änderungen im Einmündungsbereich Schillerstraße / Gaustraße werden mit 1% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 1% berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord 16 und 20 (rückwärtiger Bereich)			
Flurstück - Zone - Fläche:	166/1 tlw., 168/12	3373-1		
zonaler Anfangswert:	<b>455,10 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>455,10 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3373-1</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>455,10 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Nord 10 und 12, Schlossplatz 2-9			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3373-2		
zonaler Anfangswert:	<b>418,20 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	8,36 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,18 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	3,00%	12,55 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>418,20 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>3,00%</b>		<b>12,55 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3373-2</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>430,75 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit des Schlossplatzes werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kurgartenstraße 18, 20			
Flurstück - Zone - Fläche:	592, 592/2, 590 u.a.	3373-3		
zonaler Anfangswert:	<b>369,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	7,38 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,69 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	3,00%	11,07 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>369,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>3,00%</b>		<b>11,07 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3373-3</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>380,07 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Kurgartenstraße und Platzgestaltung werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier in Höhe nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Römerplatz 3-7, Mannheimer Straße 2, 2a			
Flurstück - Zone - Fläche:	496-507, 508/2, 508/3	3382-1		
zonaler Anfangswert:	<b>672,60 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>672,60 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3382-1</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>672,60 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Süd 4,5,7,9,11, Obermarkt 1,2,5,6,13			
Flurstück - Zone - Fläche:	541, 542/1, 542/2, 461, 464, 453/1, 425, 426, 451, 437 tlw.	3382-2		
zonaler Anfangswert:	<b>572,30 €/m<sup>2</sup></b>			

<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
<b>§ 6 ImmoWertV 2010</b>	<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Quantifizierung</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	5,72 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	11,45 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	3,00%	17,17 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>572,30 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>3,00%</b>		<b>17,17 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3382-2</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>589,47 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Der Ausbau der Weinstraße Süd erfolgte vor dem Beginn der Sanierung.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung) kann hier nicht festgestellt werden.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Leiningerstraße 8,10,12,11,13,15,17			
Flurstück - Zone - Fläche:	466, 467, 468, 4545, 455, 458, 459	3382-3		
zonaler Anfangswert:	<b>483,80 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>483,80 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3382-3</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>483,80 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Süd 6,8,10			
Flurstück - Zone - Fläche:	445, 446, 450	3382-4		
zonaler Anfangswert:	<b>507,40 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>507,40 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3382-4</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>507,40 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Weinstraße Süd 1,2,3			
Flurstück - Zone - Fläche:	464, 549, 545/1	3382-5		
zonaler Anfangswert:	<b>531,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	5,31 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	1,00%	5,31 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>531,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>		<b>1,00%</b>		<b>5,31 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3382-5</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>536,31 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Die Anliegerstraße wurde nicht ausgebaut.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung) wird hier nicht berücksichtigt, da lediglich ein Objekt in der weiteren Umgebung mit Fördermitteln renoviert wurde. Die anderen Gebäude wurden ohne Sanierungsmittel in privater Regie modernisiert (innerstädtische Geschäftslage).
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kurgartenstraße 2-16 und 3-11			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3392-1		
zonaler Anfangswert:	<b>514,50 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	10,29 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	5,15 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	3,00%	15,44 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>514,50 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>3,00%</b>		<b>15,44 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3392-1</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>529,94 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Kurgartenstraße und Platzgestaltung werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1% berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Mannheimer Straße 3,5,7,8,10,11, Entengasse, Leininger Straße 2-7			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3392-2		
zonaler Anfangswert:	<b>465,50 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>465,50 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3392-2</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>465,50 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Straße 1, 1A, 6, 8, Mannheimer Straße 12			
Flurstück - Zone - Fläche:	569, 1755, 1755/2, 567/1, 557/5, 555/3, 547	3392-3		
zonaler Anfangswert:	<b>411,60 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>411,60 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3392-3</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>411,60 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Leiningerstraße 9,14,16,18,20, Strauchelgasse 10			
Flurstück - Zone - Fläche:	375/1, 410, 409, 406, 417, 416, 417, 418	3421		
zonaler Anfangswert:	<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3421</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Schillerstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3451-1		
zonaler Anfangswert:	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3451-1</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gaustraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3451-2		
zonaler Anfangswert:	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3451-2</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Marktgasse 1, Obermarkt 9,10,11,12,13			
Flurstück - Zone - Fläche:	424/1, 426 tlw., 428, 432/1, 433, 435, 437 tlw.	3452-1		
zonaler Anfangswert:	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3452-1</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

**Bereich „Erweiterung Stadtmitte Nord“**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Hinterbergsraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3351		
zonaler Anfangswert:	<b>270,17 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>270,17 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3351</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>270,17 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gerberstraße			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3363-1		
zonaler Anfangswert:	<b>320,76 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	6,42 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	2,00%	6,42 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>320,76 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>2,00%</b>		<b>6,42 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3363-1</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>327,18 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Für die Erneuerung und Wiederherstellung der Ansehnlichkeit der Gerberstraße werden 2% berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Gartenstraße 18, Schlachthausstraße 1, 1A			
Flurstück - Zone - Fläche:	47/3, 61/4, 68, 68/2	3363-2		
zonaler Anfangswert:	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3363-2</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

**Bereich „2. Erweiterung Stadtmitte“**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes ( <b>zonaler Endwert</b> ) nach der " <b>Komponentenmethode</b> "				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Hinterbergsraße 15			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	3353		
zonaler Anfangswert:	<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>			
<b>Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"</b>				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
<b>1) Art der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2) Maß der baulichen Nutzung</b>	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>3) Erschließungszustand</b>	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>4) Lage des Grundstücks</b>	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5) allgemeiner Sanierungsvorteil</b>	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler <b>Anfangswert</b>				<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>+</b>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in <b>% bzw. €/m<sup>2</sup></b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		<b>3353</b>		<b>=</b>
<b>errechnet sich also zum Stichtag</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>zu</b>	<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>

- 1) Nach den Sanierungszielen der Stadt Bad Dürkheim ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor, da wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Kein Ausbau der Anliegerstraße.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier nicht berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen können hier nicht festgestellt werden, Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.



**Anlage 4 Fotodokumentation**

Die nachfolgende Fotodokumentation ist größtenteils der Broschüre „20 Jahre Stadtsanierung Bad Dürkheim“, sowie den dazu veröffentlichten Plakaten und Roll Up's entnommen. Weitere Erläuterungen und Informationen können auf dem Internetportal der Stadt Bad Dürkheim unter dem Link

<http://www.bad-duerkheim.de/rathaus-buergerservice/stadtentwicklung/stadtsanierung-foerderprogramme/stadtsanierung-innenstadt>

abgerufen werden.



**Private geförderte Modernisierungsmaßnahmen**

Adresse	Maßnahmen	Jahre
Weinstraße Nord 5	Schurig	1990 – 1991
Kirchgasse 3	Spangenberg	1991 – 1995
Kaiserslauterer Straße 32	Cörper	1991 – 1996
Weinstraße Nord 33	Tempel	1993 – 1995
Kirchgasse 9	ev. Dekanat	1994 – 1997
Schulgasse 8	Westphal	1995 – 1997
Kirchgasse 12/Weinstraße Nord 7	Schröder, Lerzer, Niro	1996 – 1999
Kirchgasse 13	Huntemann	1997 – 2002
Kaiserslauterer Straße 32 (Rückgebäude)	Weber	2000 – 2002
Römerstraße 17	Kahlert	2003 – 2005
Schlachthausstraße 3d	Stepp-Fickeisen	2003 – 2005
Kaiserslauterer Straße 24	Farschtschiyan	2004 – 2006
Römerstraße 15	Yumurtaci	2004 – 2006
Marktgasse 9	Schwinn	2005 – 2006
Kirchgasse 14	ev. Dekanat	2005 – 2007
Kirchgasse 11	Hannemann	2008 – 2009

<p><i>Weinstraße Nord 5</i></p> 	<p><i>Vorher</i></p> 	<p><i>Kirchgasse 32</i></p> 	<p><i>Vorher</i></p> 
<p><i>Kirchgasse 9</i></p> 	<p><i>Vorher</i></p> 		











**Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln**





Umgestaltung der ehem. Gebäude der Winzergenossenschaft durch Abbruch der alten Bausubstanz und Neubebauung mit Bürgerhaus incl. Tiefgarage und Vorplatzgestaltung.







Kaiserslauterer Straße 1



Vorher

17



Aufwändige Umgestaltung in privater Regie mit Nutzung als Tanzcafé



Die Kaiserslauterer Strasse 1 machte lange Zeit als Gaststätte „Vier Jahreszeiten“ Geschichte bevor es ab 1992 leerstand.



Die Kaiserslauterer Strasse 1 wurde 2004-2006 erneuert und mit dem Stadtbildpflegefonds gefördert. Es ist seitdem als Tanzcafé ein beliebter Treffpunkt.





Die Mühlgasse vor der Höherlegung bis 1998



Eichstraße 2-3 vor und nach der Erneuerung



Neubebauung an der höhergelegten Mühlgasse/Ecke Weinstraße Nord seit 2001



Neubepanung im Rahmen des Sanierungsbebauungsplans „Schwarzviertel“ mit Höherlegung und Neuausbau der Mühlgasse und anschließender Neubebauung des Areals unter Beachtung einer Neugestaltung der Stadteinfahrt von der B37.

## Neubauten



*Hinterbergstraße 15, die ehemalige Druckerei Rheinberger*



*Hinterbergstraße 15: Planung Wohn- und Geschäftshäuser*

Die ehemalige Druckerei Rheinberger und das angrenzende Areal bis zur B 37 sind mittlerweile nach Maßgabe des Sanierungsbebauungsplans „Schwarzviertel“ mit Wohn- und Geschäftshäusern neu bebaut.





Die Gerberstraße und die Eichstraße wurden neu ausgebaut und aufwändig gestaltet. Der dazwischenliegende Bachlauf wurde renaturiert und neu gefasst.

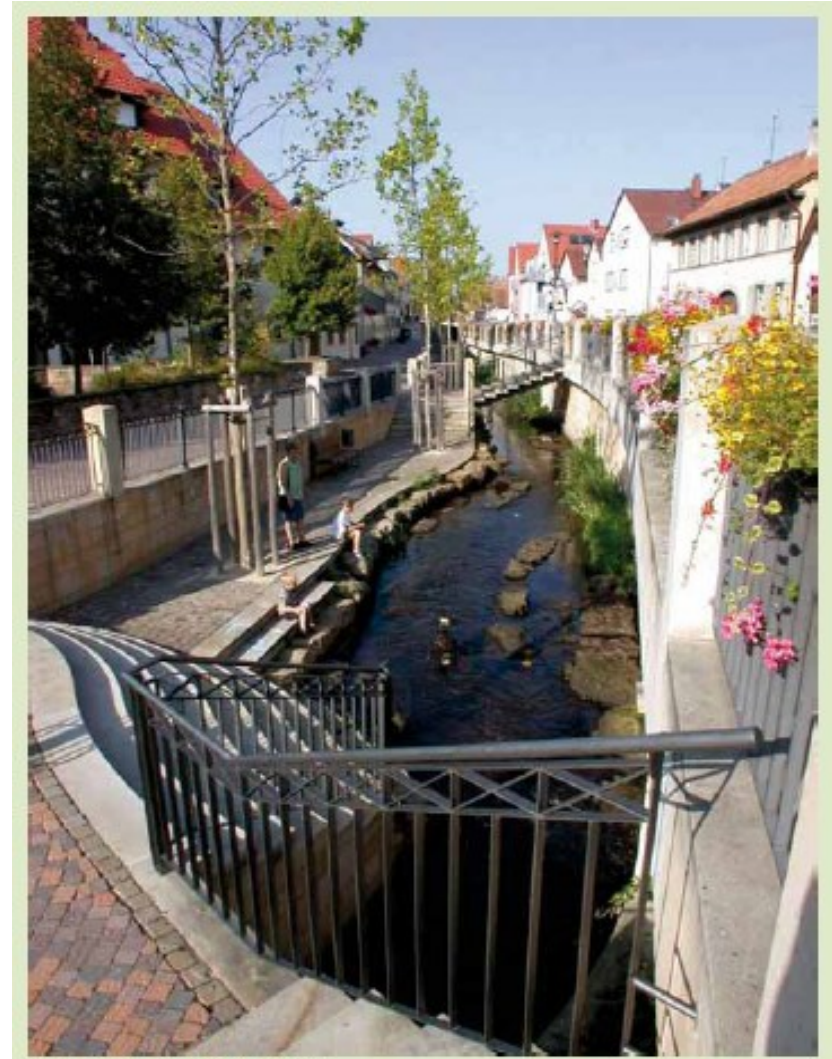
In der Folge wurden in diesem Bereich umfangreiche private Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit Neubauten und öffentlicher Parkflächengestaltung durchgeführt.







Die großzügige Öffnung zur Gerbertsrasse.



Zahlreiche Zugänge zum Wasser.



**Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln**



Beispiele für Mannheimer Straße, Römerplatz und Schlosskirchenbereich



**Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln**



Erneuerung Kirchgasse

Neugestaltung der Weinstraße Nord

Umgestaltung der Römerstraße und Gaustraße Ecke Kaiserlauterer Straße

Beispiele für Kirchgasse, Weinstraße Nord und Römerstraße



**Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln**



Mühlgasse

**Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln**



Stadteinfahrt an Weinstraße Nord und Kaiserslauterer Straße sowie Parkflächengestaltung an Schlachthausstraße Ecke Gerberstraße



**Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln**



Gerberstraße, Eichstraße mit Bachgestaltung sowie Weinstraße Nord



**Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln**



Schlossplatz, Ludwigsplatz und Kurgartenstraße



Die Weinstrasse Nord zwischen  
Torgebäude und Bundesstrasse 37



nach der Erneuerung



vor der Erneuerung

Die grundlegende Erneuerung der Weinstrasse Nord wurde im zweiten Bauabschnitt zwischen der B37 und den Torgebäuden von Juni bis Oktober 2008 durchgeführt. Durch Aufheben der Bordsteinkanten wird der Strassenraum großzügiger für Fußgänger und Autos nutzbar. Mit neuem Pflaster, Baumpflanzungen und Altstadtlampen wurde dem Strassenraum Atmosphäre verliehen.



Entlang der hier unterirdisch verlaufenden Isenach wurden die Geländer erneuert und eine Treppe angelegt.



Lageplan



Die Weinstrasse Nord Ecke Möhlgasse

## Straßen und Platzgestaltung mit Fördermitteln



Die Mühlgasse parallel zur B37, vor der Höherlegung bis 1998.



Durch die Höherlegung und Neubebauung wurde 1998 eine Straße der B 37 geschlossen.



Die Mühlgasse heute.

Mühlgasse





Vorher

Mit der städtebaulichen Umgestaltung des Obermarktes und der angrenzenden Markt-gasse wurde im Sommer 2009 ein weiteres Highlight fertiggestellt. Hier findet der Wochenmarkt statt. Die Parkplätze wurden zugunsten großzügigerer Fußgängerberei-che neu geordnet. Vor allem unter den alten Platanen, aber auch entlang der Läden, können sich Fußgänger jetzt entspannter bewegen. Barrieren wie Bordsteine wurden abgesenkt. Durch neue Treppenanlagen und eine bessere Übersicht zwischen der belebten Weinstraße Süd und dem Platz rücken die Geschäfte am Obermarkt näher



Platzgestaltung Obermarkt







Der Schlossplatz wurde vor der Erneuerung überwiegend als P

Schlossplatz



Der Schlossplatz nach der Erneuerung.



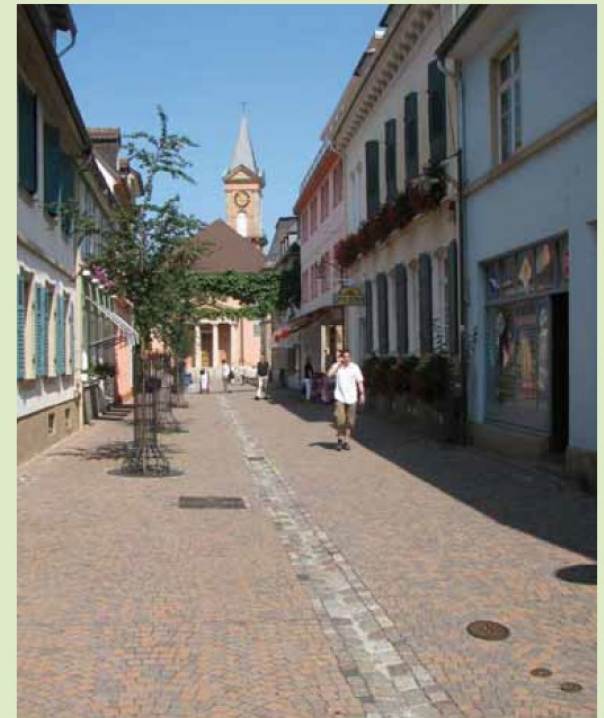
## Ludwigsplatz und Kurgartenstraße

2006 wurde nach gut 8 Monaten Bauzeit der runderneuerte Bereich des Schloßplatzes, des Ludwigsplatzes und der Kurgartenstraße eingeweiht. Nachdem die parkenden Autos in das neu errichtete Parkhaus in der Weinstraße Nord untergebracht werden konnten, wurde auf dem Schloßplatz Raum frei, der heute den Fußgängern gehört. Die beiden Eingangsbereiche des Platzes werden durch zwei miteinander verwandte Rundbrunnen akzentuiert. So wird auch die Mittelachse des Platzes und des Kurhauses betont, an dessen Stelle bis 1794 das Leininger Schloss gestanden und diesem Ort seinen Namen verliehen hat. Ein besonderes Highlight ist die farbenfrohe, wechselnde Beleuchtung der Brunnen, der Platanen und der umgebenden Gebäude, die den Schloßplatz bei Einbruch der Dunkelheit in ein festliches Licht taucht.

Unmittelbar nebenan ist der Ludwigsplatz aus der Taufe gehoben worden. Nachdem auch hier der zuvor dominierende Autoverkehr einer ruhigen und grünen Platzgestaltung gewichen ist, wird deutlich, welchen Wert dieser bis dato unentdeckte Platz zusammen mit der Kurgartenstraße hat. Er bildet heute den Entreebereich sowohl für den unmittelbar angrenzenden Kurpark, als auch für die Innenstadt.



Der neu entstandene Ludwigsplatz.



Die Kurgartenstrasse nach der Erneuerung.



Vorher: Verkehrsfläche vor Ludwigskirche



Nacher: Der Blick von der Ludwigskirche auf den Ludwigsplatz und in die Kurgartenstrasse.





Ausbau der Gerberstraße westlicher Teil







Neuausbau der Kaiserslauterer Straße mit Parkplatz

