

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7005

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	115,00 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	4,75 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	120,46 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	5,46 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Kirchgasse und Hauptstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Kirchstraße und die Neugestaltung des Gehweges der Hauptstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7006

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0,00	Mittel	0,00	0 / 4

Zonaler Anfangswert:	57,50 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	57,50 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Fabrikstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7007

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbe- dürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
2 / 4	0,50	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	113,88 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	117,87 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	3,99 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Kirchstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Kirchstraße und die hochwertige Gestaltung öffentlicher Flächen in der Kirchstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7008

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,50	Mittel	0,50	2 / 4

Zonaler Anfangswert:	120,75 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	124,98 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	4,23 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Hauptstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Neugestaltung des Gehweges der Hauptstraße und des Pfarrer-Kirchner-Platzes sowie Modernisierungsmaßnahmen in der Umgebung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7009

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	115,00 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	4,75 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	120,46 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	5,46 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Kirchstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Kirchstraße und die Gestaltung der öffentlichen Plätze sowie die Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7010

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
5 / 4	1,25	Mittel	1,25	5 / 4

Zonaler Anfangswert:	122,84 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	6,25 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	130,52 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	7,68 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen insbesondere die Neugestaltung des Gehweges der Hauptstraße, die Umgestaltung des Pfarrer-Kirchner-Platzes, die Umgestaltung des Treppenweges zur Fabrikstraße sowie die Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7011

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0,00	Mittel	0,00	0 / 4

Zonaler Anfangswert:	74,75 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	74,75 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7012

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	120,75 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	4,75 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	126,49 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	5,74 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Hauptstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Neugestaltung des Gehweges der Hauptstraße, die Schaffung der Parkmöglichkeiten sowie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, Modernisierung und Instandsetzungen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7013

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4 / 4	1,00	Mittel	1,00	4 / 4

Zonaler Anfangswert:	116,26 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	6,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	123,24 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	6,98 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Mühlstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Maßnahmen wie der Ausbau der Mühlstraße, die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Flächen und des Gueugnon Platzes, sowie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Instandsetzungen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7014

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0,00	Mittel	0,00	0 / 4

Zonaler Anfangswert:	96,01 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	96,01 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7015

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	86,13 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	4,75 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	90,22 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	4,09 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Mühlestraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Mühlestraße und die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Flächen wirkt sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7016

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
überwiegend günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
2 / 4	0,50	Mittel	0,50	2 / 4

Zonaler Anfangswert:	99,62 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	103,11 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	3,49 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Lauerstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Wohnumfeldverbesserung durch Freilegungen und Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7017

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
überwiegend günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse , Erschließung)	0	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
3 / 4	0,75	Mittel	1,00	4 / 4

Zonaler Anfangswert:	98,01 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	4,75 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	102,67 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	4,66 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Mühl- bzw. Lauerstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Mühlstraße, die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Flächen und des Gueugnon Platzes sowie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7018

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	98,99 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	4,75 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	103,69 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	4,70 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Lutherstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Lutherstraße, die Gestaltung des Gueugnon Platzes sowie die Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7019

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0,00	Mittel	0,00	0 / 4

Zonaler Anfangswert:	93,81 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	93,81 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7020

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	1	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,50	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	86,91 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	89,95 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	3,04 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Klosterstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Klosterstraße und die Neugestaltung der Treppenwege zur Johannisstraße sowie die Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7021

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,50	Mittel	0,50	2 / 4

Zonaler Anfangswert:	93,35 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	96,62 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	3,27 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Wallonenstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Wallonenstraße und die Neugestaltung der Treppenwege zur Johannisstraße, sowie die Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7022

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0,00	Mittel	0,00	0 / 4

Zonaler Anfangswert:	95,00 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	95,00 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7023

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	0,50	Mittel	0,50	2 / 4

Zonaler Anfangswert:	80,49 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	83,31 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	2,82 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Wallonenstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Wallonenstraße und die Neugestaltung der Treppenwege zur Johannisstraße, sowie die Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7024

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0,00	Mittel	0,00	0 / 4

Zonaler Anfangswert:	104,50 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	104,50 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Grundstücke, die auf Dauer ausschließlich öffentlichen Zwecken vorbehalten sind, unterliegen trotz ihrer gemeinnützigen Nutzung der Ausgleichsbeitragspflicht. Für die Gemeinbedarfsgrundstücke ergeben sich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen i.d.R. nur im Falle einer Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen. Da hierfür keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge erhoben werden, bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage ersparter Beiträge. In dieser Zone wurden keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen durchgeführt somit ergibt sich hier auch keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7025

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0,00	Mittel	0,00	0 / 4

Zonaler Anfangswert:	86,17 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	86,17 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7026

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
2 / 4	0,50	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	104,50 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	108,16 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	3,66 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Kirchstraße bzw. Wallonenstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Kirchstraße und die hochwertige Gestaltung öffentlicher Flächen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7027

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
2 / 4	0,50	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	99,95 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	3,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	103,45 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	3,50 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Kirchstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Kirchstraße, die hochwertige Gestaltung öffentlicher Flächen in der Kirchstraße und die Neugestaltung des Durchgangs- bzw. Treppenweges zur Johannisstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

Sanierungsgebiet: „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zone Nr.: 7028

Bewertungsrahmen

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse 1 - 10	Komplex	Klasse 1 - 10	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

Zonaler Anfangswert:	86,84 €/m ²
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	4,75 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	90,96 €/m ²
Vorläufiger Ausgleichsbetrag:	4,12 €/m ²

Erläuterungen:

Von der Wallonenstraße erschlossene Grundstücke.

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Ausbau der Wallonenstraße, die Neugestaltung der Treppenwege zur Johannisstraße sowie die Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, Modernisierung und Instandsetzung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus.

3.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte,, (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“ der Zonen 1011, 7001 – 7028

Zonaler Anfangswert der Zone 1011			95,00 €/m ²
Aufzoningvorteil			
Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁰⁰	0 %		0,00 €/m ²
Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil			
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁰¹	0 %		0 €/m ²
Allgemeiner Erschließungsvorteil			
Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege	1 %		0,95 €/m ²
Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil			
Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁰²	1 %		0,95 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren	Summe	2 %	96,90 €/m ²

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁰³

Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	Gewicht: 7	97,14	€/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	Gewicht: 3	96,90	€/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge	Gewicht: 0	0,00	€/m ²
zonaler Endwert:	gewogenes Mittel	97,07	€/m²

¹⁰⁰ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹⁰¹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁰² Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁰³ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

Zonaler Anfangswert der Zone 7001			92,00 €/m ²
Aufzoningvorteil			
Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁰⁴	0 %		0,00 €/m ²
Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil			
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁰⁵	0 %		0,00 €/m ²
Allgemeiner Erschließungsvorteil			
Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege	0 %		0,00 €/m ²
Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil			
Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁰⁶	0 %		0,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren	Summe	0 %	92,00 €/m ²

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁰⁷

Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	Gewicht: 7	92,00	€/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	Gewicht: 3	92,00	€/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge	Gewicht: 0	0,00	€/m ²
zonaler Endwert:	gewogenes Mittel	92,00	€/m²

¹⁰⁴ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹⁰⁵ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁰⁶ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁰⁷ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte