

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7002 | | | 115,43 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁰⁸ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁰⁹ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 2 % | | 2,31 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹¹⁰ | 1 % | | 1,15 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 3 % | 118,89 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹¹¹

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 119,47 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 118,89 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 119,30 | €/m² |

¹⁰⁸ 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.

¹⁰⁹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹¹⁰ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹¹¹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7003 | | | 115,00 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹¹² | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹¹³ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 3,45 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹¹⁴ | 1 % | | 1,15 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 119,60 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹¹⁵

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 119,03 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 119,60 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 119,20 | €/m² |

¹¹² 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.

¹¹³ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹¹⁴ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹¹⁵ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7004 | | | 103,5 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹¹⁶ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹¹⁷ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 3,11 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹¹⁸ | 1 % | | 1,04 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 107,64 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹¹⁹

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 107,12 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 107,64 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 107,28 | €/m² |

¹¹⁶ 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.

¹¹⁷ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹¹⁸ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹¹⁹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7005 | | | 115,00 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹²⁰ | | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹²¹ | | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | | 3 % | 3,45 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹²² | | 1 % | 1,15 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 119,60 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹²³

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 120,46 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 119,60 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 120,20 | €/m² |

¹²⁰ 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.

¹²¹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹²² Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹²³ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-----------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7006 | | | 57,5 €/m² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹²⁴ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹²⁵ | 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 ¹²⁶ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 0 % | 57,50 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹²⁷

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 57,50 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 57,50 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 57,50 | €/m² |

¹²⁴ 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.

¹²⁵ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹²⁶ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹²⁷ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7007 | | | 113,88 €/m ² |
| Aufzonungsvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹²⁸ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹²⁹ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 3,42 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹³⁰ | 1 % | | 1,14 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 118,44 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹³¹

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 117,87 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 118,44 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 118,04 | €/m² |

¹²⁸ 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.

¹²⁹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹³⁰ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹³¹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7008 | | | 120,75 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹³² | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹³³ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 3,62 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹³⁴ | 1 % | | 1,21 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 125,58 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹³⁵

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 124,98 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 125,58 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 125,16 | €/m² |

¹³² 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.

¹³³ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹³⁴ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹³⁵ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7009 | | | 115,00 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹³⁶ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹³⁷ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 3,45 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹³⁸ | 2 % | | 2,30 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 5 % | 120,75 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹³⁹

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 120,46 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 120,75 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 120,55 | €/m² |

¹³⁶ 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.

¹³⁷ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹³⁸ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹³⁹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7010 | | | 122,84 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁴⁰ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁴¹ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 4 % | | 4,91 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁴² | 3 % | | 3,69 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 7 % | 131,44 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁴³

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 130,52 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 131,44 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 130,80 | €/m² |

¹⁴⁰ 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.

¹⁴¹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁴² Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁴³ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7011 | | | 74,75 €/m² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁴⁴ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁴⁵ | 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 ¹⁴⁶ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 0 % | 74,75 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁴⁷

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 74,75 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 74,75 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 74,75 | €/m² |

¹⁴⁴ 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.

¹⁴⁵ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁴⁶ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁴⁷ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7012 | | | 120,75 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁴⁸ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁴⁹ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 4 % | | 4,83 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁵⁰ | 2 % | | 2,42 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 6 % | 128,00 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁵¹

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 126,49 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 128,00 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 126,94 | €/m² |

¹⁴⁸ 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.

¹⁴⁹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁵⁰ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁵¹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7013 | | | 116,26 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁵² | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁵³ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 4 % | | 4,65 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁵⁴ | 2 % | | 2,33 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 6 % | 123,24 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁵⁵

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 123,24 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 123,24 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 123,24 | €/m² |

¹⁵² 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.

¹⁵³ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁵⁴ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁵⁵ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-----|-------|----------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7014 | | | 96,01 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁵⁶ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁵⁷ | 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 ¹⁵⁸ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | | Summe | 0 % 96,01 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁵⁹

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 96,01 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 96,01 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 96,01 | €/m² |

¹⁵⁶ 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.

¹⁵⁷ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁵⁸ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁵⁹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7015 | | | 86,13 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁶⁰ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁶¹ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 2,58 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁶² | 1 % | | 0,86 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 89,58 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁶³

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 90,22 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 89,58 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 90,03 | €/m² |

¹⁶⁰ 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.

¹⁶¹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁶² Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁶³ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7016 | | | 99,62 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁶⁴ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁶⁵ | 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 ¹⁶⁶ | 2 % | | 1,99 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 2 % | 101,61 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁶⁷

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 103,11 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 101,61 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 102,66 | €/m² |

¹⁶⁴ 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.

¹⁶⁵ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁶⁶ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁶⁷ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7017 | | | 98,01 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁶⁸ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁶⁹ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 4 % | | 3,92 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁷⁰ | 2 % | | 1,96 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 6 % | 103,89 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁷¹

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 102,67 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 103,89 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 103,04 | €/m² |

¹⁶⁸ 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.

¹⁶⁹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁷⁰ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁷¹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7018 | | | 98,99 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁷² | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁷³ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 2,97 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁷⁴ | 1 % | | 0,99 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 102,95 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁷⁵

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 103,69 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 102,95 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 103,47 | €/m² |

¹⁷² 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.

¹⁷³ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁷⁴ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁷⁵ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7019 | | | 93,81 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁷⁶ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁷⁷ | 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 ¹⁷⁸ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 0 % | 93,81 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁷⁹

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 93,81 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 93,81 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 93,81 | €/m² |

¹⁷⁶ 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.

¹⁷⁷ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁷⁸ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁷⁹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7020 | | | 86,91 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁸⁰ | | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁸¹ | | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | | 3 % | 2,61 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁸² | | 1 % | 0,87 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 90,39 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁸³

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 89,95 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 90,39 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 90,08 | €/m² |

¹⁸⁰ 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.

¹⁸¹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁸² Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁸³ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7021 | | | 93,35 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁸⁴ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁸⁵ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 2,80 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁸⁶ | 1 % | | 0,93 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 97,08 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁸⁷

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 96,62 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 97,08 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 96,76 | €/m² |

¹⁸⁴ 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.

¹⁸⁵ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁸⁶ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁸⁷ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7022 | | | 95 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁸⁸ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁸⁹ | 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 ¹⁹⁰ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 0 % | 95,00 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁹¹

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 95,00 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 95,00 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 95,00 | €/m² |

¹⁸⁸ 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.

¹⁸⁹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁹⁰ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁹¹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7023 | | | 80,49 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁹² | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁹³ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 2,41 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁹⁴ | 1 % | | 0,80 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 4 % | 83,71 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁹⁵

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 83,31 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 83,71 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 83,43 | €/m² |

¹⁹² 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.

¹⁹³ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁹⁴ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁹⁵ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|-------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7024 | | | 104,5 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ¹⁹⁶ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ¹⁹⁷ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ¹⁹⁸ | % | | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 0 % | 104,50 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen¹⁹⁹

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 104,50 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 104,5 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 104,50 | €/m² |

¹⁹⁶ 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.

¹⁹⁷ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

¹⁹⁸ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

¹⁹⁹ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-------|-----|------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7025 | | | 86,17 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ²⁰⁰ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ²⁰¹ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ²⁰² | % | | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | Summe | 0 % | 86,17 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen²⁰³

| | | | |
|--|------------------|--------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 86,17 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 86,17 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 86,17 | €/m² |

²⁰⁰ 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.

²⁰¹ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

²⁰² Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

²⁰³ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

| | | | |
|--|-----|-------|-----------------------------|
| Zonaler Anfangswert der Zone 7026 | | | 104,50 €/m ² |
| Aufzoningvorteil | | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung ²⁰⁴ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil | | | |
| Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge ²⁰⁵ | 0 % | | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Erschließungsvorteil | | | |
| Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege | 3 % | | 3,14 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil | | | |
| Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen ²⁰⁶ | 1 % | | 1,05 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren | | Summe | 4 % 108,68 €/m ² |

Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen²⁰⁷

| | | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|
| Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“ | Gewicht: 7 | 108,16 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode | Gewicht: 3 | 108,68 | €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge | Gewicht: 0 | 0,00 | €/m ² |
| zonaler Endwert: | gewogenes Mittel | 108,32 | €/m² |

²⁰⁴ 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.

²⁰⁵ Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

²⁰⁶ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

²⁰⁷ ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte