

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
Aufzoningvorteil			
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