

Anlage 4: Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung nach dem „Modell-Niedersachsen 2008“

4.1. Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

Komplex Klasse	1.) Bebauung	2.) Struktur-Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	3.) Nutzung - Verdichtung, Gemengelage	4.) Umfeld - Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	überwiegend gut
2	geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation, verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Parkmöglichkeit, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	mangelhafte Gesamtsituation	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	unzumutbare Gesamtsituation	unzumutbare Verhältnisse	keine funktionsgerechte Ausstattung