



RAHMENGUTACHTEN

über die
zonalen Anfangs- und Endwerte
gemäß § 154 Baugesetzbuch

(Stand: 11.03.2015)

Stadt : Groß-Umstadt
Gemarkung : Groß-Umstadt
Lage : Sanierungsgebiet
„Vorstadt Groß-Umstadt“

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

– Geschäftsstelle ¹⁾ –

64646 Heppenheim
Odenwaldstraße 6

Telefon: (06252) 127 – 8904

Telefax: (06252) 127 – 8391

¹⁾ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt–Dieburg, Groß–Gerau^{*)} und Offenbach, des Odenwaldkreis, sowie der Städte Bensheim, Dietzenbach, Heppenheim, Lampertheim, Neu–Isenburg und Viernheim.
^{*)} mit Ausnahme der Stadt Rüsselsheim

Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben in ihrer Sitzung am 07.07.2014, 21.07.2014 und 11.03.2015 die zonalen Anfangs- und Endwerte wie folgt ermittelt:

Wertzonen und Anfangswerte

lfd. Nr.	Wertzone	Anfangswert [€/m ²]	Beschreibung
1	A 1	285,-	Geschäftslage (Mischnutzung mit überwiegender Geschäfts- nutzung)
2	A 2	275,-	Übergangsbereich (Wohn- und Geschäftsnutzung)
3	A 3.1	255,-	Historisches Kerngebiet (Wohnnutzung)
4	A 3.2	270,-	Historisches Kerngebiet (Wohn- und Geschäftsnutzung)
4	A 4	265,-	Randbereich Winzergenossenschaft (Gewerbe- und Wohnnutzung)
5	A 5	k. A.	Pfälzer Schloss und Wamboltsches Schloss

Qualitätsstichtag für den Anfangswert:

**Beginn der Sanierung am 22.07.2004
(Satzungsbeschluss zur förmlichen
Festlegung des Sanierungsgebietes)**

Stichtag der Wertermittlung:

01.07.2014

Wertzonen und Endwerte

lfd. Nr.	Wertzone	Endwert [€/m ²]	Beschreibung
1	E 1.1	285,-	Randbereich der Geschäftslage
2	E 1.2	305,-	Geschäftslage - „Eiscafé Tivoli“
3	E 1.3	285,-	Übergangsbereich der Geschäftslage
4	E 1.4	300,-	Zentraler Bereich der Geschäftslage
5	E 1.5	295,-	Übergangsbereich der Geschäftslage
6	E 1.6	285,-	Randbereich
7	E 2.1	285,-	Übergangsbereich zur Altstadt
8	E 2.2	275,-	Randbereich
9	E 3.1	275,-	Historisches Kerngebiet
10	E 3.2	255,-	Historisches Kerngebiet - Teilbereich Scheunen
11	E 3.3	295,-	Historisches Kerngebiet - Teilbereich Geschäftslage
12	E 3.4	255,-	Randbereich
13	E 3.5	270,-	Historisches Kerngebiet - Randbereich
14	E 3.6	255,-	Historisches Kerngebiet - Teilbereich Scheunen und Hausgärten
15	E 4.1	k. A.	Gewerbeblock „Winzergenossenschaft“
16	E 4.2	265,-	Randbereich
17	E 5.1	k. A.	Wendelinus Park und Pfälzer Schloss
18	E 5.2	k. A.	Wamboltsches Schloss

Qualitätsstichtag für den Endwert:

voraussichtlicher Abschluss der Sanierung
Ende 2018

Stichtag der Wertermittlung:

01.07.2014

Der Gewerbeblock der „Winzergenossenschaft“ und die „Schlossanlagen“ sind in einer gesonderten Zone abgebildet für die keine Werte abgeleitet wurden.

Die ermittelten Anfangs- und Endwerte beziehen sich auf ein durchschnittliches zonentypisches Grundstück in der jeweiligen Wertzone.

Im Einzelfall können sich unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren Abweichungen ergeben.

Bei der Ermittlung haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Knöll, Thomas als Vorsitzender

Kramer, Michael als Gutachter

Maurer, Matthias als Gutachter

Weis, Klaus-Peter als Gutachter

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung.....	6
1.1.	Allgemeine Angaben	6
1.2.	Anfangs- und Endwert, Wertermittlungsstichtag	7
1.3.	Lage des Sanierungsgebietes.....	8
1.3.1	Überörtliche Lage und Infrastruktur	8
1.3.2	Lage im Ort und Gebietsabgrenzung	8
1.4.	Daten des Liegenschaftskatasters.....	9
1.5.	Daten des Grundbuchs	9
2.	Wertermittlung des Bodens	10
2.1.	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes	10
2.2.	Bodenrichtwerte – angrenzender Bereich	10
2.3.	Kaufpreissammlung	10
2.4.	Grundsätze zur Bodenwertermittlung – Sanierungsverfahren.....	11
3.	Sanierungsgebiet „Vorstadt- Groß-Umstadt“	13
3.1.	Gegebenheiten im Sanierungsgebiet.....	13
3.2.	Städtebauliche Missstände vor der Sanierung	14
3.2.1	Lage und Zuordnung der Wertzonen – Anfangswerte	18
3.2.2	Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Missstände)	20
3.3.	Ziele im Sanierungsgebiet	24
3.4.	Städtebauliche Maßnahmen.....	26
3.4.1	Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen	26
3.4.2	Geplante städtebauliche Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung.....	28
3.4.3	Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Maßnahmen).....	29
4.	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte	40
4.1.	Festlegung der zonalen Anfangswerte	40
4.2.	Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung	41
4.2.1	Sanierungsbedingte Wertsteigerung – Modell Niedersachsen 2008.....	41
4.2.2	Sanierungsbedingte Wertsteigerung – „Vorstadt Groß-Umstadt“	42
4.3.	Festlegung der zonalen Endwerte	44
5.	Literaturverzeichnis	46
6.	Verzeichnis der Anlagen	47

1. Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

1.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber und Zweck :

Der Magistrat der Stadt Groß–Umstadt hat am 06.02.2014 die Erstellung eines Rahmengutachten über die zonalen Endwerte gem. §§ 154 ff Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet „Vorstadt“ beantragt.

Am 20.02.2015 wurde aufgrund einer modifizierten Planung, der noch bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen, eine Anpassung des zonalen Rahmengutachtens beantragt.

Ortsbegehung:

Der Gutachterausschuss hat das Sanierungsgebiet am 08.07. und am 21.07.2014 im Zuge einer umfänglichen Ortsbegehung besichtigt.

Zusätzlich fand am 08.07.2014 ein Treffen im Rathaus der Stadt Groß–Umstadt statt, an dem seitens der Stadt, Herr Bürgermeister Ruppert, Frau Knöll, Frau Perschbacher, Frau Rohs, Herr Huber und seitens des Sanierungsbeauftragten (Büro Rittmannsperger), Herr Schönege und Herr Schneider teilgenommen haben. Im Zuge dieses Treffens wurden die bisher durchgeführten und die zukünftigen (geplanten) Maßnahmen den Mitgliedern des Gutachterausschusses vorgestellt.

Aufgrund der erforderlichen Anpassung fand am 11.03.2015 eine zusätzliche Ortsbegehung im Bereich der Scheuergasse statt.

An den Terminen hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Herr Umbeck teilgenommen.

Vorhandene Unterlagen:

Die für das Rahmengutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und den Mitgliedern des Gutachterausschusses zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Dies umfasst insbesondere folgende Unterlagen:

- **Groß–Umstadt**
Vorbereitende Untersuchung Vorstadt mit Bahnhofsbereich
Ergebnisbericht – Juni 2004,
Rittmannsperger + Partner GmbH
- **Auflistung der durchgeführten und bis Ende 2018 geplanten Ordnungsmaßnahmen und städtischen Gebäudemaßnahmen** (Stand 12.05.2014),
Übersichtskarte – Städtebauförderungsmaßnahmen (Stand 19.05.2014),
Zwischennachweis zur Übersicht des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln im Sanierungsgebiet (Stand 30.06.2013)
Rittmannsperger Architekten GmbH
- **Ermittlung der zonalen Anfangswerte** im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Vorstadt“ der Stadt Groß–Umstadt vom 14.12.2004, Rahmengutachten W 069/2004
Gutachterliche Stellungnahme über die Fortschreibung des Rahmengutachten W 069/2004 zum 01.01.2013
Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg
- **Historische Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000** – Stand 2004

1.2. Anfangs- und Endwert, Wertermittlungsstichtag

Die Definition des Anfangs- und Endwertes ergibt sich aus dem Baugesetzbuch:

Der **Anfangswert** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. (§ 154 Abs.2 BauGB).

Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs.2 BauGB).

Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, zu dem ein Maßnahme unbeeinflusster oder Maßnahme beeinflusster Boden- oder Grundstückswert unter Berücksichtigung der zu diesem Stichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt wird.

Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand bezieht.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur **Bemessung von Ausgleichsbeträgen** sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV).

Definitionen

Gesetzliche Grundlagen:

Die gesetzlichen Grundlagen für die Wertermittlung sind:

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl . I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl . I S. 1509)

BauGB

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 17. April 2007 zuletzt geändert am 19.08.2013 (GVBl. I S. 532)

DVO- BauGB

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV

1.3. Lage des Sanierungsgebietes

1.3.1 Überörtliche Lage und Infrastruktur

Groß-Umstadt ist eine Stadt mit ca. 20.000 Einwohnern im Landkreis Darmstadt–Dieburg. Die Stadt bildet neben Dieburg und Babenhausen ein Mittelzentrum im westlichen Kreisgebiet.

Groß-Umstadt liegt im südlichen Hessen am Rande des Odenwalds und des Rhein–Main–Gebiets.

Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinde Münster und die Stadt Babenhausen, im Osten an die Gemeinden Schaafheim und Mömlingen (Landkreis Miltenberg), sowie die Stadt Breuberg (Odenwaldkreis), im Süden an die Gemeinde Höchst im Odenwald sowie im Westen an die Gemeinden Otzberg und Groß-Zimmern, sowie die Stadt Dieburg.

Erwähnenswert ist die historische Altstadt mit zahlreichen alten Fachwerkbauten, mit denen Groß-Umstadt zur Deutschen Fachwerkstraße gehört.

(siehe Anlage 1 / Überörtliche Lage)

1.3.2 Lage im Ort und Gebietsabgrenzung

Lagebeschreibung

Das Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen die historische „südliche Vorstadt“, die sich südlich der Georg–August–Zinn–Straße (L3413) und östlich der Carlo–Mierendorf–Straße befindet.

Die historisch gewachsene Struktur, aufbauend auf dem mittelalterlichen Gassenetz, mit straßenbegleitender Bürgerhausbebauung und dahinterliegenden Scheunen bzw. geschlossener Hofbebauung, ist in weiten Teilen bis heute erhalten.

Als städtebauliche Erweiterung entstand um 1900 im Westen, an die südliche Vorstadt anschließend, eine Straßenrandbebauung entlang der Carlo–Mierendorf–Straße als Verbindung zwischen Stadtkern und Bahnhof.

Am südlichen Rande der Vorstadt entstand für die zahlreichen Weinbaubetriebe der Umgebung die Winzergenossenschaft, die ebenfalls innerhalb des Sanierungsgebietes liegt.

Gebietsabgrenzungen:

im Norden:

Grundstücke entlang der Georg–August–Zinn–Straße (2–44) und südlich der Schwanengasse einschl. Schwanengasse 13 und Wallstraße 3 bis 5;

im Osten:

Grundstücke Höchster Straße 1–3, Hinter der Schell 3 und am Stadtgraben 1 bis 5;

im Süden:

Grundstücke entlang der Straßen Am Schwarzen Berg 1 bis 19, Mühlthalstr. 2 bis 6 und St.–Peray–Straße 1 bis 7 Ecke Frankenstraße 2;

im Westen:

Grundstücke entlang der Carlo–Mierendorf–Straße 1 bis 19, einschl. Ecke Karlstr. 2.

1.4. Daten des Liegenschaftskatasters

Die zu bewertenden Grundstücke sind zum Wertermittlungstichtag im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Gemeinde:	Stadt Groß–Umstadt	
Gemarkung:	Groß–Umstadt	
Flur:	1	
Flurstück:	verschiedene	Katasterangaben

1.5. Daten des Grundbuchs

Im Grundbuch sind die Grundstücke eingetragen unter:

Grundbuchbezirk:	Groß–Umstadt	
Grundbuchblattnummer:	verschiedene	
Eigentümer:	verschiedene	Grundbuch– angaben
Abteilung II:	Sanierungsvermerk ist eingetragen	

2. Wertermittlung des Bodens

2.1. Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der Bodenrichtwert für die entsprechende Gemarkung herangezogen werden.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

2.2. Bodenrichtwerte – angrenzender Bereich

Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben für die Gemarkung Groß-Umstadt verschiedene Wertzonen festgelegt. Für das Sanierungsgebiet gibt es keine Bodenrichtwerte im herkömmlichen Sinn, da hier die Besonderheiten innerhalb eines Sanierungsverfahren (Anfangs- und Endwerte) zu beachten sind.

Für den angrenzenden innerstädtischen Bereich außerhalb des Sanierungsgebietes wurde der Bodenrichtwert inklusive Erschließungskosten seit dem Jahr 2004 wie folgt festgelegt, wobei nachfolgend nur die Veränderungen aufgeführt sind:

BRW – Zone	BRW (24.11.2004)	BRW (31.12.2005)	BRW (01.01.2008)	BRW (01.01.2014)
Wohnbauflächen (nördlich, östlich u. südlich an- grenzend)	(Zone 02) 290,- €/m ²	(Zone 02) 290,- €/m ²	(Zone 02) 280,- €/m ²	(Zone 12) 280,- €/m ²
Mischgebiet (westlich angren- zend)	(Zone 03) 275,- €/m ²	(Zone 03) 265,- €/m ²	(Zone 03) 265,- €/m ²	(Zone 03) 265,- €/m ²

Aufgrund einer weiteren Differenzierung der Bodenrichtwerte in der Gemarkung Groß-Umstadt und der damit verbundenen Aufteilung der ursprünglichen Wertzone 02 wird die überwiegend östlich und südlich angrenzende Wertzone nunmehr mit der Bezeichnung Zone 12 geführt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, ortsüblicher Größe mit einer Fläche von ca. 500 m² und einer durchschnittlichen baulichen Ausnutzbarkeit.

2.3. Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungstichtag nur ganz vereinzelte Vergleichspreise im Bereich des Sanierungsgebietes registriert worden, die in die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte mit einbezogen worden sind.

2.4. Grundsätze zur Bodenwertermittlung – Sanierungsverfahren

In einem Sanierungsgebiet wird zwischen dem sogenannten Anfangswert und dem Endwert eines Grundstückes unterschieden. Die Differenz der beiden Werte stellt die sanierungsbedingte Werterhöhung dar.

Der **Anfangswert (A)** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs.2 BauGB).

Zur Wertermittlung sind Vergleichspreise und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird.

Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist für die Lagebeurteilung bedeutsam und ist genau wie die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Zur **Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung** wird auf das "Modell Niedersachsen", das ursprünglich aus über 200 Sanierungsverfahren im Jahr 1988 entwickelt wurde, zurückgegriffen. Gegenstand dieses Modells ist die Quantifizierung sanierungsbedingter Erhöhungen von Bodenwerten (Wertsteigerungen).

Wertermittlung
Modell
Niedersachsen

Die Auswertung des Vergleichsmaterials wurde im Jahr 2004 auf weitere Sanierungsverfahren in anderen Bundesländern erweitert und mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden überarbeitet. Diese überregionale Untersuchung wurde im Wesentlichen von Kanngieser, Schuhr, Bodenstein, Brill und Strothkamp durchgeführt. Zunächst wurden für die Untersuchung Daten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung herangezogen und anschließend um Daten aus weiteren sieben Bundesländern (u. a. ca. 5% aus Hessen) ergänzt. Die vorgelegten Ergebnisse wurden aus insgesamt etwa 700 Datensätzen ermittelt und stellen somit eine gute und gegenüber der ersten Auswertung verbesserte Bewertungsgrundlage dar.

Im Jahr 2006 und 2007 fand eine weitere Evaluierung, Bewertung und Fortschreibung des Modells statt (**Modell Niedersachsen 2008**). Die Auswertung des Vergleichsmaterials sowie die Handhabung durch die Gutachterausschüsse haben dazu geführt, den Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen zu erweitern und textlich zu ergänzen. Dabei wurde die Klassifizierung „0“ eingeführt. Mit der Aufnahme dieser Klasse wird den Forderungen der Praxis Rechnung getragen. Sofern in einzelnen Gebieten keine Missstände vorhanden waren oder keine Maßnahmen zur Ausführung gekommen sind, kann nunmehr eine sachgerechte Einstufung erfolgen.

Mit Hilfe **zweier Klassifikationsrahmen**, einem für **städtebauliche Missstände** und einem für **städtebauliche Maßnahmen** sowie einer Matrix für die jeweiligen **Anfangswerte** (im vorliegenden Fall von mehr als 200,- €/m² bis 400,- €/m²) erhält man die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (S) in Prozent des Anfangswertes. Die beiden Klassifikationsrahmen unterscheiden jeweils vier Komplexe, die in insgesamt zehn Klassen unterteilt sind. Hierbei ist zu beachten, dass die Tatbestände der Komplexe "Bebauung" (1) und "Umfeld" (4) grundsätzlich gebietsbezogen sind, die der Komplexe "Struktur" (2) und "Nutzung" (3) grundstücksbezogen.

Die kurzen textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Klassen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließende bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten, sondern dienen zur „sachlogischen Einpassung“ in die zehn vorhandenen Klassen.

(s. u. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar – Teil 11, Kapitel 3: Sanierung)

Bei der **Ermittlung des Prozentwertes der Bodenwerterhöhung** werden bei Verwendung des Klassifikationsrahmens für städtebauliche Missstände die sanierungsgebietstypischen Missstände in der Regel aus den vorbereitenden Untersuchungen angehalten. Bei Verwendung des Klassifikationsrahmens für städtebauliche Maßnahmen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die angestrebten Ziele der Sanierung vermutlich nicht alle umgesetzt werden.

Bei der Wertfindung werden dementsprechend nur die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen sowie die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, die aufgrund der Laufzeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme und den Unwägbarkeiten als realisierbar, angemessen und vertretbar erscheinen.

Unter dem **Endwert (E)** ist der Bodenwert zu verstehen, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ergibt (§154 Abs.2 BauGB). Der Endwert ergibt sich aus dem Anfangswert plus der prozentualen Bodenwerterhöhung.

Diese Berechnung lässt sich mathematisch in folgender Formel ausdrücken:

$$E = A \times (1 + S / 100),$$

wobei E den Endwert,

A den Anfangswert

und S die sanierungsbedingte Werterhöhung in Prozent darstellt.

Soweit die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen (s. § 16 Abs. 5 ImmoWertV).

**Wertermittlung
Modell
Niedersachsen**

3. Sanierungsgebiet „Vorstadt– Groß–Umstadt“

3.1. Gegebenheiten im Sanierungsgebiet

Der Magistrat der Stadt Groß–Umstadt beauftragte 2003 ein Planungsbüro „Vorbereitende Untersuchungen“ für das in Frage kommende Sanierungsgebiet durchzuführen. Die Bestandsaufnahme und Analyse wurde im Sommer 2004 abgeschlossen und mündete in einem Ergebnisbericht, der bestimmte Leitlinien und damit verbundene Sanierungsziele festschreibt.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienten der Kommune als Entscheidungsfindung für die Festsetzung der Sanierungsgebietsgrenzen. Aus dem ursprünglich ca. 11 ha großen Untersuchungsbereich wurde ein Gebiet mit einer Gesamtgröße von 9,3 ha mit Wirkung vom 22.07.2004 als Sanierungsgebiet „Vorstadt Groß–Umstadt“ förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde am 03.08.2004 im Odenwälder Boten amtlich bekannt gemacht.

Die vorbereitenden Untersuchungen unterteilen das Untersuchungsgebiet in sechs charakteristische Teilbereiche, von denen alle bis auf den Bereich „Bahnhofsumfeld“ in die Sanierungsmaßnahme aufgenommen wurden. Im Einzelnen sind dies nach dem Ergebnisbericht vom Juni 2004 die Bereiche:

- **Gründerzeitbebauung:**
Im Westen beiderseits der *Carlo–Mierendorf–Straße*.
- **Scheunenviertel:**
Im Westen auf voller Länge des Scheuerwegs an den Teilbereich Gründerzeitbebauung anschließend, nach Osten gerichtete Hauptbebauung und rückseitige Scheunenzeile.
- **Vorstadthöfe:**
Bereich zwischen *Obergasse*, *Am Stadtgraben*, *Georg–August–Zinn–Straße* und die Bebauung *Bachtorstraße*, geprägt durch teilweise ehemals landwirtschaftliche historische (Wohn–) Höfe.
- **Schwanengasse:**
Im nordöstlichen Winkel zwischen Altstadt und *Georg–August–Zinn–Straße*, ehemals Teil der dicht bebauten Altstadt und Vorstadt, durch Flächensanierung und Neubebauung jedoch strukturell unterschiedlich.
- **Winzergenossenschaft:**
Im Süden an die Altstadtbereiche Scheunenviertel und Vorstadthöfe angrenzendes Gebiet, im Osten begrenzt durch *Am Stadtgraben*, im Süden *Am Schwarzen Berg* und *Mühlstraße*.
Geprägt durch den zentralen Gebäudekomplex der Winzergenossenschaft, ohne eindeutige Struktur.
- **Wendelinus Park und Pfälzer Schloss**
Die **Erweiterung des Sanierungsgebietes** um die Bereiche **Wendelinus Park** und **Pfälzer Schloss** einschließlich des nördlichen Fußwegbereichs der *Georg–August–Zinn–Straße* und **Wamboltsches Schloss** wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.07.2008 beschlossen und am 04.07.2008 amtlich bekannt gemacht.

3.2. Städtebauliche Missstände vor der Sanierung

Die damals vorhandenen Missstände können aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurde, entnommen werden.

(s. u. Groß-Umstadt, Vorbereitende Untersuchung Vorstadt mit Bahnhofsbereich – Juni 2004)

Aus der Bestandsanalyse waren die folgenden Mängel erkennbar, die nachfolgend zusammengefasst aufgeführt sind:

- **Baustruktur und Bausubstanz** (s. S. 17ff)

*Im Bereich Scheuerweg bzw. Hintergasse befinden sich **hohe Scheunen, die größtenteils leer stehen und sich in mindergenutzten bzw. geschädigten Zustand präsentieren***

*Die südlichen und östlichen Ränder (Riegelgärten und Am Stadtgraben) äußern sich **städttebaulich ebenso ungeordnet** und aufgrund von Einzelinteressen verbaut, **teilweise nur gering gepflegt**, wie auch die Bereiche um die Winzergenossenschaft*

*Entsprechend dem hohen Anteil an Altbaubestand gibt es einen großen Teil von **Liegenschaften mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf**. Dieser ist nicht immer offensichtlich, aber an weniger auffälligen Schäden, wie feuchten Sockeln, abfallender Putzbereiche, Schäden der Dachdeckung, teilweise mit darunter liegender geschädigter / abgesackter Konstruktion, alten Kaminen etc. ablesbar.*

Es besteht ein Zusammenhang zwischen Baualter und Bauzustand: Gebäude vor dem 18- Jahrhundert sind mehrheitlich in schlechterem Zustand als Wohn- und Geschäftsgebäude der Gründerzeit.

**vorhandene
Missstände**

So befinden sich

*... **Gebäude mit erheblichen Sanierungs-/Instandhaltungsbedarf** schwerpunktmäßig in der **Hintergasse** und vor allem in der **Backhausgasse** mit ihrer historischen, kleinteiligen Fachwerkstruktur ...*

*... **Gebäude mit Sanierungs-/Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen** sind vereinzelt über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. In der Mehrzahl handelt es sich um feuchtebelastete (Naturstein-) Sockelbereiche...*

*... **Gebäude mit Sanierungsbedarf (untergenutzt/Lagernutzung)** entlang des Scheuerwegs...*

*... **Gebäude mit (sichtbarem) technischen Modernisierungsbedarf** sind fast flächendeckend über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Auffällig ist nicht zuletzt der Bereich entlang der **Georg-August-Zinn-Straße**, entlang derer die Störung bei einschleibiger Verglasung im Zusammenhang mit der Lärmbelastung des Verkehrs zusätzlich anfällt. ...*

(s. S. 23: **Übersichtsplan Bestandsaufnahme und Analyse – Baustruktur und Gebäudezustand**)

Das Gebiet der ehemaligen Vorstadt mit dem Bereich Schwanengasse weist die klassischen Merkmale und Probleme eines Sanierungsgebietes auf...

*Hier sind **die hohe bauliche Verdichtung, der sanierungs- und Instandhaltungsbedarf** der teilweise wertvollen Altbausubstanz typische Indikatoren... (s. S. 46f)...*

- **Art und Maß der baulichen Nutzung** (s. S. 24ff)

*Mit wenigen Ausnahmen handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet vor allem um ein **Wohngebiet**. ...*

*Das Untersuchungsgebiet ist mit der **Einzelhandelsnutzung** in der Georg-August-Zinn-Straße und in der Carlo-Mierendorff-Straße zwar mit Gütern des täglichen Bedarfs gut versorgt, es fehlt jedoch jegliche hier angesiedelte Infrastruktur für kulturelle und soziale Versorgung sowie für die Freizeit.*

***Funktional stärker gemischt ist der Bereich Winzergenossenschaft.** Hier befinden sich Bereiche mit Einfamilienhäusern neben Gewerbe und Handwerksbetrieben, ebenso Bauten für Handel, Landwirtschaft und Dienstleistung. Die Nutzungsvielfalt äußert sich leider in einer mangelhaften städtebaulichen Struktur. Dies hat seine Ursache in zahlreichen baulichen Provisorien ...*

(s. S. 27: Übersichtsplan Bestandsaufnahme und Analyse – Nutzung der Gebäude)

- **Stadtgestalt** (s. S. 28ff)

*Entsprechend seiner zusammenhängend erhaltenen Altstadtbaustruktur steht der größte Teil des Untersuchungsgebiets als **Gesamtanlage unter Denkmalschutz**...*

*In den beschriebenen Bereichen der ehemaligen Vorstadt gibt es nur **wenige Einzelbauten, die negativ im gesamten Ensemble** auffallen:*

- Drogeriemarkt in der GAZ,
- verschiedene strukturell nicht angepasste Gebäude (u.a. in der Bachtorsstraße),
- durch Anbauten nach und nach gestrickte Häuser (Obergasse im Bereich zwischen 35 bis 41),
- die südlichen und östlichen Ränder der Vorstadt, die nach Erweiterungsphasen oft nicht an die neue Vorderseitensituation angepasst wurden (Scheuergasse, südliche Obergasse, Riegelgartenweg und Am Stadtgraben).

*Im **Bereich Winzergenossenschaft** reicht die Spannweite der baulichen Gestalt vom typisch freistehenden Einfamilienhaus, über das herausragende Gebäudevolumen der Winzergenossenschaft (hohe Verdichtung), ...*

Dazwischen befinden sich größere freie Flächen unterschiedlicher Nutzung und Gestaltungsstandards. Insgesamt fehlt hier sowohl eine zusammenhängende Struktur als auch eine gestalterische Grundidee.

*Aufgrund der strukturell misslungenen Stadterweiterungen über den Bereich der ehemaligen Vorstadt hinaus, sind die **Zufahrten zum Innenstadtbereich GAZ/CMS auch unbefriedigend**. Der Innenstadtzugang von Westen wird vom ... überdimensionierten Sparkassenbau geprägt. Die mächtige Linde am Tivoli verliert angesichts der Dominanz des Gebäudes seine Wirkung als Blickfang.*

Leider ist die Begrünung entlang der GAZ zu dicht. Auf diese Weise ist der sehr reizvolle, abwechslungsreiche Straßenraum, besonders um die Einmündung der Oberen Marktstraße, zumindest im Sommer bei voller Belaubung nicht mehr erlebbar und die schönen Fassaden der Straßenrandbebauung werden nahezu vollkommen verdeckt.

(s. S. 32 Übersichtsplan Bestandsaufnahme und Analyse – Stadtgestalt)

**vorhandene
Missstände**

- **Grün- und Freiflächen** (s. S. 33ff)

*Mit ihrer Baustruktur stellt sich die **historische Vorstadt** in ihrem Kern mit dicht bebauten Straßen- und Gassenzügen dar. In diesem Bereich existieren kaum Straßenaufweitungen mit Platzcharakter. Auch Grünbereiche und Pflanzungen fehlen gänzlich.*

*Bemerkenswert ist jedoch **das Fehlen wohnungsnaher Freiflächen** – private wie öffentliche–, welches die Wohnungsqualität besonders für Kinder und Senioren einschränkt. In den dicht mit Nebengebäuden überbauten Quartiersinnenbereichen sind nur noch wenige offene Hofflächen für Spiel und Aufenthalt übrig*

Gestaltete Plätze und Spielplätze gibt es im Untersuchungsgebiet keine... (s. S. 24).

*In den **Randbereichen** liegen teilweise als Privatgärten genutzte, teilweise brachliegende, sowie ebenfalls versiegelte Freiflächen als rückwärtige Nutzung der linksseitigen Bachtorstraße. ...*

*Im **Bereich um die Winzergenossenschaft** vorhandene Privathöfe sind ebenfalls versiegelt. ...*

Insgesamt fehlt es im Untersuchungsgebiet an Freiflächen, seien es private Hof- und Gartenflächen oder öffentliche Freiflächen zum Aufenthalt. Die Straßen sind in diesem Sinne durch den fahrenden und ruhenden KFZ-Verkehr beeinträchtigt. ...

Weite Gassenbereiche der Hinter- und Obergasse sind durch parkende PKW belegt und werden dadurch als Aufenthaltsort, selbst als Wegeverbindung, unattraktiv.

*Großen Flächenanteil haben die hochverdichteten Quartiersinnenbereiche, mit erheblichen Anteilen an leerstehenden Nebengebäuden. Um auf Dauer ein einigermaßen angenehmes Wohnen zu gewährleisten bzw. in einzelnen Bereichen wieder herzustellen und damit modernen Anforderungen an das Wohnumfeld gerecht zu werden, muss **in verschiedenen Hofinnenbereichen dringend entkernt und entsiegelt werden.***

(s. S. 37 Übersichtsplan Bestandsaufnahme und Analyse – Grün- und Freiflächen)

**vorhandene
Missstände**

- **Straßen und Verkehr** (s. S.38ff)

Der Stadtkern mit den Anziehungspunkten GAZ Und CMS ist grundsätzlich aus allen Richtungen mit dem Kfz sehr gut zu erreichen....

*Stadträumlich stellen beide Straßen ob ihrer verhältnismäßig hohen Belastung eine **Barriere für den nicht motorisierten Querverkehr** dar.*

*Im Bereich der **Winzergenossenschaft** (Am Schwarzen Berg und Obergasse) sind saisonale Problemstellen durch den Lieferverkehr vorhanden. ...*

Ein Gehweg, wenigstens einseitig, fehlt gänzlich ...

*Die Belastung der quartiersinternen Straßen und Gassen liegen viel mehr im Bereich des **ruhenden Verkehrs**. Vor allem Bereiche der Hintergasse und der Obergasse sind durch **parkende Autos dicht zugestellt**, was einerseits den Gehwegbereich für Fußgänger einengt und auch den Straßenraum in seiner gestalterischen Qualität beeinträchtigt.*

*Die Nutzung der Fläche im Stadtkern (Schwanengasse) als **Parkplatz** wird als dieser Lage unangemessen angesehen. ...*

Eine Parkraumbewirtschaftung findet derzeit nicht statt.

*Für **Fußgänger und Radfahrer** ... wären zur attraktiveren Durchwegung des Quartiers weitere Durchbrüche und Querungen als Ergänzung zu einem feingliedrigeren Gassennetz wünschenswert.*

(s. S. 42 Übersichtsplan Bestandsaufnahme und Analyse – Verkehr)

- **Bewohnerstruktur und Wohnumfeld** (s. S. 43ff)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es nur wenige Bereiche, wo mehrere Häuser nebeneinander von ausländischen Bürgern bewohnt werden. Aber trotz des relativ hohen Prozentanteils der Gesamtbevölkerung ist aus oben genannten Gründen der guten Integration eine Ausländerproblematik im Untersuchungsgebiet nicht erkennbar.

*Der größte Teil der Liegenschaften ist vermietet. Daraus kann man folgern, dass die **Wohnbedingungen** im Untersuchungsgebiet nicht attraktiv genug sind, vermögende Eigentümer im Viertel zu halten oder Erben wieder in das Wohnviertel zu ziehen. ...*

*Trotz verschiedener positiver Faktoren wie Innenstadtnähe und schöner Altbaufassaden etc. lässt das Untersuchungsgebiet als **Wohnumfeld doch erheblich zu wünschen übrig.***

Vor allem das geringe Freiflächenangebot auf den Grundstücken und der geringe Grünanteil macht das Wohnen für Familien wenig attraktiv....

Im öffentlichen Raum wird dieses Defizit mangels Platzangebot im Zusammenhang mit der Belastung durch fließenden und ruhenden Verkehr nicht ausgeglichen....

Der Wendelinus Park am Pfälzer Schloss, wie auch der Wambolder Park stellen hierbei ein derzeit vernachlässigtes Potential dar.

*Im Untersuchungsgebiet fehlt jegliche **Infrastruktur für kulturelle und soziale Versorgung** sowie für die Freizeit. ...*

*Das **Angebot des Einzelhandels** wird nach Aussage von Anwohnern ... den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht voll gerecht. In den meisten Aussagen wurde deutlich, dass für den täglichen Einkauf eine Fahrt in einen Supermarkt im Gewerbegebiet der Situation des Einzelhandels in der Innenstadt vorgezogen wird.*

3.2.1 Lage und Zuordnung der Wertzonen – Anfangswerte

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 2004 in einem Rahmengutachten (W 69/2004) über die zonalen Bodenwerte (Anfangswerte) im Sanierungsgebiet zum Bewertungsstichtag 24.11.2004 **vier Wertzonen** gebildet, die unterschiedliche Strukturen und Nutzungen aufweisen und einzeln untersucht wurden.

Die **Erweiterung des Sanierungsgebietes** um die Bereiche **Wendelinus Park/Pfälzer Schloss** einschließlich des nördlichen Fußwegbereichs der Georg-August-Zinn-Straße und **Wamboltsches Schloss** wird zusätzlich in einer gesonderten Anfangswertzone (A5) dargestellt.

lfd. Nr.	Wertzone	Lagebeschreibung
1	A1	Die Zone A1 befindet sich im westlichen und nördlichen Randbereich des Sanierungsgebietes und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke entlang der <i>Carlo-Mierendorff-Straße</i> und der <i>Georg-August-Zinn-Straße</i> .
2	A2	Die Zone A2 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke nordöstlich der <i>August-Zinn-Straße</i> bis zur <i>Schwannengasse</i> und grenzt an die Altstadt an.
3	A3	Die Zone A3 befindet sich im Zentrum des Sanierungsgebietes und umfasst den Kernbereich der historischen Vorstadt zwischen <i>Scheuerweg</i> und <i>Am Stadtgraben</i> .
4	A4	Die Zone A4 befindet sich im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke zwischen den Straßen <i>Am Schwarzen Berg</i> und <i>Obergasse/Riegelgartenweg</i> .
5	A5	Die Zone A5 befindet sich nördlich der historischen Vorstadt und umfasst die Schlossanlagen Pfälzer Schloss und Wamboltsches Schloss.

**Wertzonen
Anfangswerte**

Neben der räumlichen Zuordnung zu den fünf Bereichen aus den vorbereitenden Untersuchungen sieht der Gutachterausschuss fünf vergleichbare Bereiche, die ebenfalls den jeweiligen Wertzonen zugeordnet wurden:

- Geschäftslage
- Historischer Kern der Vorstadt,
- Übergangsbereich zwischen Geschäftslage und der historischer Altstadt
- Randbereich
- Erweiterungsgebiet Pfälzer Schloss und Wamboltsches Schloss

In Ergänzung zu den im Rahmengutachten (W 69/2004) gebildeten Anfangswertzonen erachtet der Gutachterausschuss aufgrund unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte es als sinnvoll und geboten, die Anfangswertzone A 3 differenzierter darzustellen und somit zu unterteilen:

Anfangswertzone A3.1

Diese Wertzone umfasst die historische Vorstadt mit **überwiegender Wohnnutzung**.

Die Anfangswertzone A3.2

Diese Wertzone umfasst den nördlichen Teil der Obergasse mit **überwiegender Wohn- und Geschäftsnutzung** (Randbereich der Geschäftslage der Georg-August-Zinn-Straße).

Somit ergeben sich für einzelnen Anfangswertzonen die nachfolgenden Zuordnungen und Beschreibungen:

lfd. Nr.	Wertzone	Zuordnung zu Bereich aus den Vorberreitenden Untersuchungen	Beschreibung
1	A1	Teilbereich Gründerzeitbebauung, nördlicher Teil Scheunenviertel und Vorstadthöfe	Geschäftslage
2	A2	Teilbereich Schwanengasse	Übergangsbereich
3	A3.1	Teilbereich Scheunenviertel und Vorstadthöfe (ohne Anlieger der Georg-August-Zinn-Straße)	historisches Kerngebiet (Wohnnutzung)
4	A3.2	Teilbereich Scheunenviertel und Vorstadthöfe (nördliche Obergasse)	historisches Kerngebiet (Wohn- und Geschäftsnutzung)
5	A4	Teilbereich Winzergenossenschaft	Randbereich
6	A5	Schlossanlagen im Bereich der historischen Altstadt	Erweiterungsgebiet

**Wertzonen
Anfangs-
werte**

Die großflächige **Winzergenossenschaft** bildet einen geschlossenen Block mit großmaßstäblichen Gebäudevolumen, einer erhöhten Lärmimmission und einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Der betreffende Bereich des Gewerbebetriebes liegt innerhalb der Wertzone A4. Aufgrund der geschlossenen Struktur und der ausschließlich gewerblichen Nutzung des betreffenden Bereiches sind die Mitglieder des Gutachterausschusses jedoch der Auffassung, das für den betreffenden Bereich eine gesonderte Betrachtung im Zuge einer Einzelbegutachtung erforderlich ist.

3.2.2 Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Missstände)

Auf Grundlage der Auswertung, der in der vorbereitenden Untersuchungen aufgeführten Missstände, hat der Gutachterausschuss eine zonenbezogene Einstufung der städtebaulichen Missstände in die unterschiedlichen Komplexe des Modell Niedersachsen vorgenommen (s. Rahmengutachten W 64/2004).

Aufgrund der Fortschreibung des Modells (**Modell Niedersachsen 2008**) wurde die vor genannte zonenbezogene Einstufung anhand der vorhandenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft. Des Weiteren wurde die ursprüngliche (stichwortartige) zonenbezogenen Beschreibung der vorliegenden Missstände und die Begründung für die jeweilige Einstufung ergänzt und in der nachfolgende Übersicht angefügt.

Dabei ist zu beachten, dass die Einstufung in den Klassifikationsrahmen für die Missstände für die Komplexe "Bebauung" (1) und "Umfeld" (4) gebietsbezogen erfolgt und somit einen durchschnittlichen Wert für die gesamte Zone darstellen. Die Komplexe "Struktur" (2) und "Nutzung" (3) sind grundstücksbezogen und erfolgen für ein zonentypisches Grundstück. Die kurzen textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Klassen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließende bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten, sondern dienen zur „sachlogischen Einpassung“ in die zehn vorhandenen Klassen.

(s. u. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar – Teil 11, Kapitel 3: Sanierung)

(s. Anlage 4.1 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände)

Anfangswertzonen

Klassifizierung der Anfangswertzonen:

Klassifizierung

Anfangswertzone A1 – Geschäftslage (Mischnutzung mit überwiegenden Geschäftsnutzung)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	4	Die Bebauung stammt vorwiegend aus der „Gründerzeit“ um 1900 in geschlossener und zwei bzw. dreigeschossiger Bauweise. Einige Häuser weisen einen technischen Modernisierungsbedarf auf (insbesondere Defizite bei den Gewerken Fenster, Fassade und Dach). Somit wird die Bebauung insgesamt gesehen als gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig eingestuft.
Struktur	3	Der Bereich ist geprägt durch Einzelhandelsgeschäfte durchmischt mit Gastronomie und vereinzelter Wohnbebauung. Zwischen der Obergasse und dem Stadtgraben herrscht eher eine kleinräumige und unregelmäßige Grundstücksstruktur, mit tlw. ungünstigen Zuschnitten vor. Die Zugänglichkeit der Grundstücke, ins besonders im rückwärtigen Bereich ist ungünstig.
Nutzung	4	Im Erdgeschoss herrscht eine gewerbliche Nutzung vor und in den Obergeschossen überwiegend eine Wohnnutzung. Der Bereich ist durch eine erhöhte bauliche Ausnutzung gekennzeichnet. Insgesamt gesehen liegt eine Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen vor.
Umfeld	7	Es liegen Behinderungen durch die starke Verkehrsbelastung (Barriere Wirkung) vor und die vorhandene Infrastruktur ist unzureichend (fehlende Freiflächen, wenige Straßenquerungen, fehlende Parkraumbewirtschaftung).
Summe	18	
Durchschnittswert Wertzone	4,5	

Anfangswertzone A2 – Übergangsbereich Schwanengasse
(Wohn- und Geschäftsnutzung)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	1	Zwischen 1960 und 1970 vollständiger Abriss der vorhandenen Bebauung, tlw. Neubebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, einschl. Verbreiterung der Georg-August-Zinn-Straße. Somit wird die vorhandene Bebauung als überwiegend intakt eingestuft.
Struktur	1	Aufgrund der erfolgten Neuordnung ist die Struktur der Grundstücke einschließlich ihrer inneren Erschließung als überwiegend günstig anzusehen.
Nutzung	1	Überwiegend funktionsgerechte Wohn- und Geschäftsnutzung ohne Beeinträchtigungen, keine übermäßige Verdichtung.
Umfeld	4	Die vorhandene Platzanlage ist ergänzungsbedürftig und der vorhandene Parkplatz nicht gestaltet. Im Bereich der Georg-August-Zinn-Straße liegt eine erhöhte Verkehrsbelastung vor. Die Schwanengasse und die Wallstraße sind Anliegerstraßen. Insgesamt gesehen wird das Umfeld und die vorhandene Infrastruktur als ergänzungsbedürftig eingestuft.
Summe	7	
Durchschnittswert Wertzone	1,75	

Nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses liegen für den Bereich der Anfangswertzone A 2 eher geringe städtebauliche Missstände vor.

Anfangswertzonen

Klassifizierung

Anfangswertzone A3 – historisches Kerngebiet in der Vorstadt

A 3.1 – überwiegende Wohnnutzung und

A 3.2 – Wohn- und Geschäftsnutzung (Randbereich der Geschäftslage)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	5	Die historische Bebauung (Bauepoche überwiegend 1600 bis 1850) befindet sich teilweise in einem schlechten Zustand. Im Bereich Scheuerweg bzw. Hintergasse befinden sich hohe Scheunen, die größtenteils leer stehen und sich im geschädigtem Zustand präsentieren. Somit gibt es einen größeren Anteil von Gebäuden mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Somit wird die Bebauung insgesamt gesehen als Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig eingestuft.
Struktur	5	Die Grundstückszuschnitte sind überwiegend unregelmäßig und die Zugänglichkeit der Grundstücke, insbesondere der rückwärtigen Scheunenbereiche, sind ungünstig bzw. unzweckmäßig. Die vorhandene (innere) Erschließung der Grundstücke ist teilweise unzureichend und ergänzungsbedürftig.
Nutzung	5	Es herrscht eine Gemengelage (überwiegende Wohnnutzung mit vereinzelt Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben) mit Beeinträchtigungen vor. Die bauliche Nutzung, insbesondere der historischen Scheunen ist nicht gegeben, da diese überwiegend leer stehen. Durch die Bebauung der Blockinnenbereiche mit Nebengebäuden ist die Wohnqualität beeinträchtigt.
Umfeld	5	Es sind nur wenige private oder öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden. In diesem Bereich existieren kaum Straßenaufweitungen mit Platzcharakter. Das Wohnumfeld lässt somit zu wünschen übrig. Die Straßen und Gassen sind durch den fahrenden Verkehr beeinträchtigt und durch parkende Autos dicht zugestellt. Für Fußgänger und Radfahren fehlen geeignete Querungen zwischen den einzelnen Gassen. Die vorhandene Infrastruktur ist insgesamt gesehen ergänzungsbedürftig.
Summe	20	
Durchschnittswert Wertzone	5,0	

Aufgrund der Bestandsaufnahmen und Analysen der vorbereitenden Untersuchung sind die Mitglieder des Gutachterausschusses der Auffassung, dass für diesen Bereich die meisten städtebaulichen Missstände vorliegen. Dabei sind alle Komplexe gleichmäßig betroffen und weisen eine mittlere Intensität auf.

Anfangswertzonen

Klassifizierung

Bezüglich der vorhandenen Missstände nehmen die Mitglieder des Gutachterausschusses keine zusätzliche Differenzierung für die neu gebildeten Anfangswertzonen A3.1 und A3.2 vor.

Anfangswertzone A4 – Randbereich Winzergenossenschaft
(Gewerbe- und Wohnnutzung)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	1	Die vorhandene Bebauung weist eine sehr heterogene Struktur auf ohne einer sichtbaren Gestaltung, wobei die Gebäude der Winzergenossenschaft im Vergleich zur angrenzenden Wohnbebauung überdimensioniert sind. Der Zustand der Bebauung ist jedoch überwiegend intakt.
Struktur	1	Die Grundstücksstruktur einschließlich der Zugänglichkeit und inneren Erschließung der Grundstücke ist überwiegend günstig. Bei einigen Grundstücken ist eine beidseitige Erschließung vorhanden bzw. möglich.
Nutzung	8	Aufgrund der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe ist eine störende Gemengelage vorhanden. Im Bereich der Winzergenossenschaft herrscht eine hohe bauliche Verdichtung vor.
Umfeld	7	Beeinträchtigung der Stadtgestalt durch ein negatives Erscheinungsbild von Gebäuden, fehlenden Raumkanten und vielen versiegelten Flächen im Bereich der Winzergenossenschaft. Es herrschen saisonal starke Verkehrsbehinderungen vor. Die vorhandene Infrastruktur ist, bedingt z. B. durch fehlende Gehwege, unzureichend.
Summe	17	
Durchschnittswert Wertzone	4,25	

Anfangswertzonen

Klassifizierung

Anfangswertzone A5 – Pfälzer Schloss und Wamboltsches Schloss

Diese gesondert ausgewiesene Anfangswertzone war Bestandteil des Sanierungsgebiets „Altstadt“ und ist seit 2008 als Erweiterungsgebiet Teil des Sanierungsgebietes „Vorstadt“.

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten, der gemeinbedarfsorientierten Nutzung (Pfälzer Schloss) und der Besonderheit der baulichen Anlagen wird im Zuge des vorliegenden zonalen Rahmengutachtens keine Klassifizierung der städtebaulichen Missstände und Maßnahmen vorgenommen.

Für diesen Bereich ist nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses eine auf den Einzelfall bezogene Bewertung erforderlich.

3.3. Ziele im Sanierungsgebiet

Die Vorbereitende Untersuchung zur Stadtsanierung weist verschiedene Sanierungsziele aus, aus denen sich, ergänzend zur Beschreibung der städtebaulichen Missständen, auf den tatsächlichen Sanierungsbedarf schließen lässt.

Nachfolgend sind die **Leitlinien** und **Entwicklungsziele** aufgeführt:

- **Funktion des Einzelhandels für die Gesamtstadt stärken**

Sicherung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums durch Bündelung mit Dienstleistungsangeboten, kulturellen, sozialen und Freizeiteinrichtungen,
Steigerung der Standortattraktivität,
Sicherung der Erreichbarkeit des Einzelhandelszentrums,
ausreichendes Stellplatzangebot in realistischer Nähe,
Neugestaltung der Straßen-/Platzflächen,
Förderung der Modernisierung von Gewerbeflächen,
standortbezogene Steuerung von Gewerbenueuansiedlung

- **Attraktivität des Wohnens verbessern**

Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude (zeitgemäßer Wohnstandard),
Natürliche Belichtung und Belüftung und Freiflächenangebot im direkten Wohnumfeld,
Quartiersbezogene Frei, Erholungs- und Spielflächen für alle Altersgruppen schaffen,
Belastung durch Kfz – Verkehr minimieren,
Ortstypische Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen) stabilisieren.

**Sanierungs-
ziele**

- **Aufwertung der Stadtgestalt zur Repräsentation der Gesamtstadt für den Tourismus und zur Identifikation**

Bessere Präsentation des historischen Bestandes der Vorstadt,
Formulierung und Gestaltung von „Altstadt“ – Eingängen,
Vervollständigung des Dreiecks „*Schwanengasse*“
Strukturieren der Randbereiche der ehemaligen Vorstadt,
Herausarbeiten der Charakteristik und Gestalt des historischen Straßen-/Platzraumes der *Georg-August-Zinn-Straße*,
Winzergenossenschaft als „Motor der Weininsel“ besser in den Tourismus verankern.

- **Verkehrsaufkommen quartiersverträglich verteilen**

Georg-August-Zinn-Straße vom überörtlichen Durchgangsverkehr entlasten und die Barriere Wirkung aufheben,
Verringerung des Querverkehrs durch die Altstadtbereiche,
Parkplatzsuchverkehr in den Altstadtgassen vermeiden,
Flächen für den ruhenden Verkehr in den Gassen wohnumfeldverträglich gestalten und ergänzen,
Einbindung in ein städtisches Fußwegenetz, um die Vorstadt erlebbar zu machen,
Entschärfung der Gefährdungsschwerpunkte,
Fußgängerquerungen über die Carlo-Mierendorff-Straße sicherstellen.

- **Effizientere Flächennutzung im Bereich der Winzergenossenschaft für bestehende Nutzungen und zentrale Folgeeinrichtungen**

Förderung des Einzelhandels durch Parkplatzangebot in sinnvoller Nähe und effiziente Bewirtschaftung.

- **Verbesserung der Grün- und Umweltsituation**

Entsiegelung von Flächen,
Verbindung und Belebung der Grünräume entlang des Mühlbachs als
Ausgleich für fehlende Freiräume in der Altstadt,
Renaturierung des Bachlaufs einschließlich Hochwasserschutz.

(s. u. Groß-Umstadt, Vorbereitende Untersuchung Vorstadt mit Bahnhofsbereich – Juni 2004;
Kapitel 4 Ziele der Sanierung)

3.4. Städtebauliche Maßnahmen

3.4.1 Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen

Anhand einer aktuellen Auflistung (Stand vom 12.05.2014) wurden durch den Sanierungsbeauftragten, Rittmannsperger Architekten GmbH in Darmstadt, die bereits **durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen** in der nachfolgenden Auflistung zusammengefasst und stichwortartig beschrieben:

A. Erschließungs-/Ordnungsmaßnahmen

1. Bereits durchgeführte Maßnahmen

1.1 Odenwaldparkplatz (2007)

Vorher: Ungestalteter Parkplatz, fehlende Raumkante, Wirkung als Baulücke, mangelhafte Anbauten und Nebengebäude

Nachher: Neuordnung des Parkplatzes mit stadtbildgerechter Gestaltung durch Gliederung mit Pflanzbeeten und Bäumen, Pflasterung und stadträumliche wirksame die Straße begrenzende Baumreihe entlang der Georg-August-Zinn-Straße.

1.2 Obergasse, 1. + 2. BA (2008/2009)

Vorher: Funktionsmängel der Straße im Oberflächenbelag, Entwässerung und Beleuchtung, Unattraktiver Aufenthaltsort, kaum Straßenaufweitungen mit Platzcharakter, hohe Belastung durch parkende Autos, gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraums, Einengung der Gehwegbereiche für Fußgänger, Unfallschwerpunkt an Einmündung Riegelgartenweg, wenige Grünflächen,

Nachher: Funktionale Instandsetzung mit stadtbildgerechter Neugestaltung durch niveaugleichen Oberflächenausbau, Pflasterung mit Betonstein- und Natursteinpflaster, Stadtbildgerechte Beleuchtung,

1.3 Bachtorstraße, 1. BA (2010/2011)

Vorher: Funktionsmängel der Straße im Oberflächenbelag, Entwässerung und Beleuchtung, Unattraktiver Aufenthaltsort, kaum Straßenaufweitungen mit Platzcharakter, hohe Belastung durch parkende Autos, gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraums, Einengung der Gehwegbereiche für Fußgänger,

Nachher: Funktionale Instandsetzung mit stadtbildgerechter Neugestaltung durch niveaugleichen Oberflächenausbau, Pflasterung mit Betonstein- und Natursteinpflaster, Stadtbildgerechte Beleuchtung,

**Städtebauliche
Maßnahmen**

1.4 Bachtorstraße/Backhausgasse, 2. BA (2011/2012)

Vorher: Funktionsmängel der Straße im Oberflächenbelag, Entwässerung und Beleuchtung, Unattraktiver Aufenthaltsort, kaum Straßenaufweitungen mit Platzcharakter, hohe Belastung durch parkende Autos, gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraums, Einengung der Gehwegbereiche für Fußgänger,

Nachher: Funktionale Instandsetzung mit stadtbildgerechter Neugestaltung durch niveaugleichen Oberflächenausbau, Pflasterung mit Betonstein- und Natursteinpflaster, Stadtbildgerechte Beleuchtung,

1.5 Theodor-Heuss-Platz (2009/2010)

Vorher: Ungestaltete, durch höhenmäßig abgesetzte Baumbestecke und Gefällesituation nur eingeschränkt nutzbare öffentliche Freifläche, Funktionale Mängel bei Oberflächenbelag und Entwässerung, mangelnde Begrünung, nicht funktionsfähige, schadhafte Brunnenanlage

Nachher: Neugestaltung des Platzes durch räumliche Fassung mit Mauerelement, einheitliche höhengleiche Pflasterung mit Baumscheiben für vorhandenen zurückgeschnittenen Baumbestand, Sanierung und gestalterische Einbeziehung des vorhandenen Brunnens in den Platzbereich, stadtbildgerechte Beleuchtung mit ergänzenden Baumausleuchtung durch Bodenstrahler, Verbesserung der Aufenthaltsfunktion

durchgeführte
städtebauliche
Maßnahmen

B. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (städtische Gemeinbedarfseinrichtungen)

4. Bereits durchgeführte Maßnahmen

4.1 Amtsgericht: Georg-August-Zinn-Straße 44 (2010)

Vorher: Sehr schlechter Zustand der Fassade, veraltete technische Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro etc.), teilweise fehlende Wärmedämmung, sanierungsbedürftige Bodenbeläge und Innentüren, Sanierungsbedarf im Inneren

Nachher: Sanierung des denkmalgeschützten Amtsgerichtes mit der Nutzung als städtisches Verwaltungsgebäude, Verbesserung der Servicequalität, barrierefreie Erschließung des Gebäudes, bessere Orientierung und Zuordnung der Funktionsbereiche

3.4.2 Geplante städtebauliche Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen ist abhängig von den Fördermittelbescheiden. Nach Rücksprache mit dem Sanierungsbeauftragten (Rittmannsperger Architekten GmbH) und der Stadt Groß-Umstadt (Stand Februar 2015) gehen die Mitglieder des Gutachterausschusses jedoch davon aus, dass die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens durchgeführt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen befinden sich in der Durchführung bzw. Planung:

2. In Planung bzw. Durchführung befindliche Maßnahme

2.1. Wendelinus-Park einschließlich direkter Vorbereich Georg-August-Zinn-Straße (2013/14)

Bestand: Ungestaltete Parkfläche mit abgängigem Baumbestand und defizitärer Grün- und Nutzungsgestaltung

Geplant: Gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung der Aufenthaltsfunktion
Neugestaltung Park-/Platzfläche mit Terrassierungen für Nutzungen, Sanierung der Einfriedungsmauern und der Fahrradhalle

2.2 Georg-August-Zinn-Straße (Teilbereich südliche Fußwegfläche, Parkplätze und gliedernde, begrünte Bauminself) (2015)

Bestand: Pflasterflächen im Fußweg und in Parkplätze durch Baumwurzel geschädigt, Gefahrenpotential für Fußgänger, nicht standortgemäße Bäume, zu groß, zu dichte Begrünung, Beeinträchtigung der Gebäudenutzung, insbesondere Wohnfunktion, zum Teil schiefgewachsen,

Geplant: Funktions- und stadtbildgerechter Fußwegfläche und Vorzone für die Eg-Nutzungen, Erneuerung Pflasterflächen und Baumpflanzungen

**geplante
städtebauliche
Maßnahmen**

3. Noch bis Ende 2020 zur Durchführung beabsichtigte Maßnahmen

3.1 Neugestaltung der Hintergasse (2016/17)

Bestand: Funktionsmängel der Straße im Oberflächenbelag, Entwässerung und Beleuchtung, Unattraktiver Aufenthaltsort, kaum Straßenaufweitungen mit Platzcharakter, hohe Belastung durch parkende Autos, gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraums, Einengung der Gehwegbereiche für Fußgänger,

Geplant: Funktionale Instandsetzung mit stadtbildgerechter Neugestaltung; Ausbaustandard entsprechend der bisher bereits realisierten Straßen mit niveaugleichen Oberflächenausbau, Pflasterung mit Betonstein- und Natursteinpflaster und stadtbildgerechter Beleuchtung, wenn möglich Straßenbegleitgrün durch Fassaden

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen wurde bei der Einstufung der einzelnen Wertzonen entsprechend berücksichtigt. Da die Wartezeit bis zum Abschluss der geplanten Maßnahmen bei ca. ein bis zwei Jahren liegt, wird sie im Zuge des Rahmengutachten wertmäßig nicht gesondert angesetzt.

3.4.3 Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Maßnahmen)

Auf der Grundlage der Zonierung für die Anfangswerte wurde die tatsächliche Umsetzung der Sanierungsziele und die damit verbundenen konkreten städtebaulichen Maßnahmen durch die Mitglieder des Gutachterausschusses untersucht und vor Ort begutachtet. Dabei ergeben sich aufgrund von Sanierungsschwerpunkten bei den städtebaulichen Maßnahmen und einer unterschiedlichen Entwicklungsintensität teilweise weitere Differenzierungen innerhalb der jeweiligen „Anfangswertzone“, sodass die Endwertzonen entsprechend differenzierter gebildet und eingestuft wurden.

Grundlage für diese Klassifizierung sind die von dem Sanierungsbeauftragten, Büro Rittmannsperger, dokumentierten bisherigen und noch beabsichtigten Maßnahmen bis 2017 und eine eingehende Begutachtung der Örtlichkeit durch die Mitglieder des Gutachterausschusses im Zuge einer Ortsbegehung.

(s. u. 3.4.1. u. 3.4.2 durchgeführte und geplante städtebauliche Maßnahmen und Anlage 5 – Übersichtskarten – Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Förderantrag 2014, Plan 2“)

Die zonenbezogene Einstufung der städtebaulichen Maßnahmen in die unterschiedlichen Komplexe wurde Anhand des Modell Niedersachsen 2008 vorgenommen.

(s. Anlage 4.2 – Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen).

Dabei ist zu beachten, dass die Einstufung in den Klassifikationsrahmen für die Maßnahmen für die Komplexe "Bebauung" (1) und "Umfeld" (4) gebietsbezogen erfolgt und somit einen durchschnittlichen Wert für die gesamte Endwertzone darstellen. Die Komplexe "Struktur" (2) und "Nutzung" (3) sind grundstücksbezogen und erfolgen somit für ein zonentypisches Grundstück.

Die kurzen textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Klassen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließende bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten, sondern dienen zur „sachlogischen Einpassung“ in die zehn vorhandenen Klassen.

(s. u. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar – Teil 11, Kapitel 3: Sanierung)

Insgesamt wurden 18 Endwertzonen gebildet, wobei für drei Zonen im Zuge des Rahmengutachtens keine Einstufung der durchgeführten Maßnahmen vorgenommen wurde und auch keine Endwerte abgeleitet wurden.

Nachfolgend sind die Endwertzonen bzgl. ihrer Lage, Zuordnung und Nutzung beschrieben, einschließlich der Einstufung der städtebaulichen Maßnahmen.

Endwert-
zonen

Klassifizie-
rung

Endwertzone E 1.1 – westlicher Randbereich der Geschäftslage

Carlo–Mierendorff–Straße 1 bis 19 (westliche Straßenseite), St.–Peray–Str. 1 bis 7, Mischnutzung mit überwiegender Geschäftsnutzung (Carlo–Mierendorff–Straße)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen (Modernisierungen) durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine erkennbaren Maßnahmen
Umfeld	0	Es liegt nur ein sehr geringer „Ausstrahlungseffekt“ für die zu bewertende Zone im Kreuzungsbereich Carlo–Mierendorff–Straße mit der Obergasse vor.
Summe	1	
Durchschnittswert Wertzone	0,25	

Aufgrund der Verkehrsbelastung (Barriere Wirkung) der Carlo–Mierendorff–Straße liegt nur ein sehr geringer „Ausstrahlungseffekt“ von der Platzgestaltung vor dem „Eiscafé Tivoli“ vor.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen östlichen Randbereich des Sanierungsgebietes insgesamt gesehen keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

Endwert-
zonen

Klassifizie-
rung

Endwertzone E 1.2 – südwestlicher Bereich der Geschäftslage

Carlo–Mierendorff–Straße 18 („Eiscafé Tivoli“), Mischnutzung mit Wohnen und Eiscafé im Erdgeschoss

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt (z. B. Anstrich der Gebäudefassade).
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt, wobei insbesondere die Außen–Terrasse des Eiscafé erheblich erweitert wurde.
Umfeld	7	Stadtbildgerechte Neugestaltung des Einmündungsbereiches der Obergasse einschließlich Umlenkung des fließenden Verkehrs und Ausstattung mit zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen. Der Innenstadtzugang von Westen mit der mächtigen Linde wurde als Platz herausgestellt und erheblich aufgewertet.
Summe	9	
Durchschnittswert Wertzone	2,25	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass im Komplex „Umfeld“ der Einmündungsbereich der Obergasse ein Sanierungsschwerpunkt darstellt.

Endwertzone E 1.3- südwestlicher Übergangsbereich der Geschäftslage

Carlo–Mierendorff–Straße 2 bis 14,
Straßenblock zwischen Carlo–Mierendorff–Straße und Scheuerweg,
Wohn– und Geschäftsnutzung mit Gastronomie

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne, tlw. kleinere Maßnahmen durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine bzw. nur sehr geringe Maßnahmen
Umfeld	0	Es sind bisher keine Maßnahmen durchgeführt worden und auch keine weiteren Maßnahmen mehr geplant.
Summe	1	
Durchschnittswert Wertzone	0,25	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen östlichen Randbereich des Sanierungsgebietes insgesamt gesehen keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

**Endwert-
zonen**

**Klassifizie-
rung**

Endwertzone E 1.4- zentraler Bereich der Geschäftslage

Georg–August–Zinn–Straße 14 bis 44,
Mischnutzung mit überwiegender Ladengeschäfts– und Gastronomienutzung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	3	An den vorhandenen Gebäuden wurden einzelne, tlw. kleinere Maßnahmen durchgeführt und nur vereinzelt wurden Gebäude umfassend modernisiert und instandgesetzt. Somit wird zonenbezogen insgesamt von einzelnen Modernisierungs– und Instandsetzungsmaßnahmen ausgegangen.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (z.B. Nutzungserweiterungen bei Laden– und Büroeinheiten) vorgenommen.
Umfeld	3	Als geplante Maßnahme ist eine stadtbildgerechte Neugestaltung der Fußwegefläche einschließlich der Erneuerung des Pflasters und der Baumpflanzungen geplant, die zu einer Aufwertung des Straßenraumes führen wird und die Attraktivität der Vorzonen–Bereiche für die Ladengeschäfte im Erdgeschoss erhöhen wird. Somit würde die vorhandene Infrastruktur gezielt ergänzt und aufgewertet.
Summe	7	
Durchschnittswert Wertzone	1,75	

Endwertzone E 1.5 – östlicher Übergangsbereich der Geschäftslage

Georg–August–Zinn–Straße 2 bis 12 (bis Kreuzungsbereich Am Stadtgraben),
Mischnutzung mit Wohn– und Geschäftshäusern, eine Gastronomienutzung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne, tlw. kleinere Maßnahmen durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine bzw. nur geringe Maßnahmen
Umfeld	3	Als geplante Maßnahme ist eine stadtbildgerechte Neugestaltung der Fußwegefläche einschließlich der Erneuerung des Pflasters und der Baumpflanzungen geplant, die zu einer Aufwertung des Straßenraumes führen wird. Somit würde die vorhandene Infrastruktur gezielt ergänzt und aufgewertet.
Summe	4	
Durchschnittswert Wertzone	1,0	

Endwertzone E 1.6 – Randbereich

Höchster Straße 1 bis 3, Kreuzungsbereich am Stadtgraben,
Mischnutzung mit Wohn– und Geschäftshäusern

Endwert-
zonen

Klassifizie-
rung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	An den vorhandenen Gebäuden wurden nur einzelne, tlw. kleinere Maßnahmen durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	0	Es sind im Bereich des geplanten Handlungsschwerpunktes „östlicher Innenstadteingang – Kreuzungsbereich Am Stadtgraben“ bisher keine Maßnahmen durchgeführt worden und auch keine weiteren Maßnahmen mehr geplant.
Summe	1	
Durchschnittswert Wertzone	0,25	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich des Sanierungsgebietes insgesamt gesehen keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

Endwertzone E 2.1 – Übergangsbereich zur Altstadt

Block zwischen Schwanengasse, Wallstraße 2 bis 6 und Georg–August–Zinn–
 Straße 3 bis 5,
 Mischnutzung mit neuzeitlichen Wohn– und Geschäftshäusern

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	3	Es wurden einzelne kleine Maßnahmen, eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung eines historischen Fachwerkhauses und eine Neubebauung durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Es gab einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (z.B. Umnutzung und Nutzungserweiterungen)
Umfeld	3	Der vorhandene Parkplatz wurde neu geordnet und stadtbildgerecht neu gepflastert. Durch Pflanzbeete und eine Baumreihe wurde der Bereich zusätzlich begrünt und aufgewertet. Somit wurde die vorhandene Infrastruktur gezielt ergänzt und aufgewertet.
Summe	7	
Durchschnittswert Wertzone	1,75	

Endwertzone E 2.2 – Randbereich

Höchster Straße 2, Kreuzungsbereich am Stadtgraben,
 Mischnutzung mit überwiegender Wohnnutzung

Endwert-
 zonen

Klassifizie-
 rung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	An den vorhandenen Gebäuden wurden nur einzelne, tlw. kleinere Maßnahmen durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	0	Es sind im Bereich des geplanten Handlungsschwerpunktes „östlicher Innenstadteingang – Kreuzungsbereich Am Stadtgraben“ bisher keine Maßnahmen durchgeführt worden und auch keine weiteren Maßnahmen mehr geplant.
Summe	1	
Durchschnittswert Wertzone	0,25	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich des Sanierungsgebietes insgesamt gesehen keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

Endwertzone E 3.1– historisches Kerngebiet

Bachtorstraße, Backhausgasse, Hintergasse 2 – 23 und Obergasse 8 bzw. 13 – 43;
Kerngebiet mit überwiegender Wohnnutzung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	3	Die vorhandene Bebauung wurde durch einzelne Maßnahmen ergänzt und teilweise sogar durch umfassende Modernisierungen und Instandsetzungen aufgewertet. Somit wird zonenbezogen insgesamt von einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgegangen.
Struktur	1	Es wurden im Zuge von Neubebauungen einzelne Maßnahmen zur Verbesserung der inneren Erschließung durchgeführt.
Nutzung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen auf einzelnen Grundstücken (Abriss von Nebengebäuden, Nutzungserweiterungen, etc.) durchgeführt.
Umfeld	5	Die Bachtorstraße, Backhausgasse und Obergasse wurden stadtbildgerecht neu gestaltet und mit niveaugleichen Oberflächenausbau grundhaft erneuert. Die Pflasterung erfolgte mit Beton- und Natursteinpflaster und die Beleuchtung wurde erneuert. Dabei erfolgte eine zusätzliche Begrünung durch Weinreben im Bereich der Querungen einschließlich einer Baumpflanzung (kleine Platzanlage im Einmündungsbereich Obergasse/Backhausgasse). Für den Bereich der Hintergasse ist eine vergleichbare Neugestaltung für das Jahr 2016/17 geplant. Unter Berücksichtigung der noch geplanten Maßnahmen wurde somit für die gesamte Zone die Infrastruktur umfangreich ergänzt, verbessert und erneuert.
Summe	10	
Durchschnittswert Wertzone	2,5	

**Endwert-
zonen**

**Klassifizie-
rung**

Endwertzone E 3.2- historisches Kerngebiet – Randbereich Scheunen

Scheuerweg (östliche Straßenseite),
Mischnutzung mit überwiegendem Gewerbe und Lager (tlw. leerstand)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	0	An den vorhandenen Gebäuden wurden bisher keine bzw. nur vereinzelt geringe Maßnahmen durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Es wurde derzeit nur eine Maßnahme bezogen auf ein einzelnes Grundstück (Nutzungserweiterung) vorgenommen.
Umfeld	0	Es sind bisher keine Maßnahmen durchgeführt worden und auch keine weiteren Maßnahmen mehr geplant.
Summe	1	
Durchschnittswert Wertzone	0,25	

**Endwert-
zonen**

**Klassifizie-
rung**

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich des Sanierungsgebietes insgesamt gesehen keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

Endwertzone E 3.3- historisches Kerngebiet – Teilbereich Geschäftslage

Teilbereich Obergasse 3 bis 11;
 Kerngebiet mit Wohn- und Geschäftsnutzung (Randbereich zur Geschäftslage)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	4	Die vorhandene Bebauung wurde durch einzelne Maßnahmen ergänzt und teilweise durch durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen mit baulichen Erweiterungen (Anwesen Brenner) aufgewertet. Somit wird zonenbezogen insgesamt von einfachen bis mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgegangen.
Struktur	1	Es wurden einzelne Maßnahmen zur Verbesserung der inneren Erschließung durchgeführt.
Nutzung	3	Es wurden einzelne Maßnahmen auf einzelnen Grundstücken bezogen auf die Gemengelage (Nutzungserweiterungen bzw. Umnutzungen) durchgeführt. Im Bereich des Anwesen Brenner wurde eine umfangreiche Wohnnutzung, einschließlich Parkmöglichkeiten, in den rückwärtigen Gebäuden realisiert.
Umfeld	5	Die Obergasse wurden stadtbildgerecht neu gestaltet und mit niveaugleichen Oberflächenausbau grundhaft erneuert. Die Pflasterung erfolgte mit Beton- und Natursteinpflaster und die Beleuchtung wurde erneuert. Dabei erfolgte eine zusätzliche Begrünung durch Weinreben im Bereich der Querungen einschließlich einer Baumpflanzung (kleine Platzanlage im Einmündungsbereich Obergasse/Backhausgasse). Somit wurde für die gesamte Zone die Infrastruktur ergänzt und verbessert bzw. erneuert.
Summe	13	
Durchschnittswert Wertzone	3,25	

**Endwert-
zonen**

Klassifizierung

Anmerkung:

Nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses bildet der Bereich einen Sanierungsschwerpunkt innerhalb des historischen Kerngebietes im Blick auf die Gesamtheit der durchgeführten Maßnahmen.
 Dabei wurden die zwischen der Obergasse und der Hintergasse durchgängigen Grundstücke gemäß ihrer baulichen Nutzung und der durchgeführten Maßnahmen in Teilflächen aufgeteilt und den Endwertzonen E 3.1 und E 3.3 zugeordnet.

Endwertzone E 3.4 – östlicher Randbereich

Am Stadtgraben 3 u. a,
Mischnutzung mit überwiegender Wohnnutzung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	0	Es sind keine durchgeführten Maßnahmen ersichtlich.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine erkennbaren Maßnahmen
Umfeld	0	Es wurden keine Maßnahmen durchgeführt und keine weiteren Maßnahmen geplant.
Summe	0	
Durchschnittswert Wertzone	0	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich des Sanierungsgebietes keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

Endwert-
zonen

Endwertzone E 3.5 – Randbereich des historischen Kerngebietes

Bachtorstraße 10 bis 18 und Am Stadtgraben 3A
Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung

Klassifizie-
rung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2	An den vorhandenen historischen Wohngebäuden wurden nur einzelne, tlw. kleinere Maßnahmen durchgeführt, wobei ein historisches Gebäude derzeit grundlegend instandgesetzt und baulich erweitert wird. Somit wird zonenbezogen insgesamt gesehen von einer gezielten Behebung von baulichen Mängeln ausgegangen.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen auf einzelnen Grundstücken (Abriss von Nebengebäuden, Nutzungserweiterungen, etc.) durchgeführt.
Umfeld	3	Die historische Bachtorstraße wurde stadtbildgerecht neu gestaltet und mit niveaugleichen Oberflächenausbau grundhaft erneuert. Die Pflasterung erfolgte mit Beton- und Natursteinpflaster und die Beleuchtung wurde erneuert. Tlw. erfolgt die Erschließung der Grundstücke über die Anliegerstraße Am Stadtgraben, bzw. es ist eine zusätzliche rückwärtige Erschließung gegeben. In diesem Bereich wurden keine Maßnahmen durchgeführt. Somit wurde die vorhandene Infrastruktur gezielt ergänzt und aufgewertet.
Summe	6	
Durchschnittswert Wertzone	1,5	

Endwertzone E 3.6 – Historisches Kerngebiet – Randbereich Scheunen und Hausgärten

Riegelgartenweg (nördliche Straßenseite)

Mischgebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung, Gartennutzung und Wohnnutzung

Die Grundstücke zwischen der Bachtorstraße und dem Riegelgartenweg weisen eine große Grundstückstiefe auf und sind entlang der Bachtorstraße mit historischen Wohnhäusern (Blockrandbebauung) bebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist in einer offenen Bauweise mit Nebengebäuden, Scheunen und Schuppen bebaut und die Freiflächen sind als Hausgärten angelegt bzw. tlw. verwildert. Die Erschließung für diesen Teilbereich erfolgt i. d. Regel vom Riegelgartenweg aus.

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	0	Es sind keine durchgeführten Maßnahmen ersichtlich.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine erkennbaren Maßnahmen
Umfeld	0	Es wurden keine Maßnahmen durchgeführt und es sind keine weiteren Maßnahmen geplant.
Summe	0	
Durchschnittswert Wertzone	0	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich des Sanierungsgebietes keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

Endwert-
zonen

Klassifizie-
rung

Endwertzone E 4.1- Gewerbebetrieb der „Winzergenossenschaft“

Diese Endwertzone entspricht dem Bereich der Winzergenossenschaft einschließlich des angrenzenden Parkplatzes. In diesen Bereich, einschließlich im Bereich der angrenzenden Obergasse wurden städtebauliche Maßnahmen durchgeführt. Eine Klassifizierung der städtebaulichen Maßnahmen wird im Zuge des Rahmenguutachtens jedoch nicht vorgenommen, da nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses für den Bereich der Winzergenossenschaft eine auf den Einzelfall bezogene Bewertung erforderlich ist.

Endwertzone E 4.2 – südlicher Randbereich

Mühltalstraße 4 bis 6, Am Schwarzen Berg 7 und 19, Am Stadtgraben 5
Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	0	Es sind keine durchgeführten Maßnahmen ersichtlich.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine erkennbaren Maßnahmen
Umfeld	0	Es wurden keine Maßnahmen durchgeführt und es sind keine weiteren Maßnahmen geplant.
Summe	0	
Durchschnittswert Wertzone	0	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich des Sanierungsgebietes keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

**Endwert-
zonen**

**Klassifizie-
rung**

Endwertzone E 5.1 – Wendelinus Park und Pfälzer Schloss

Diese Endwertzone entspricht dem Areal des Pfälzer Schlosses, seinem Vorplatz und dem Wendelinus Park einschließlich dem direkten Vorbereich entlang der Georg-August-Zinn-Straße.

In diesen Bereich wurden als städtebauliche Maßnahmen die Neugestaltung des Parks und eine Sanierung des Schlosses durchgeführt.

Eine Klassifizierung der städtebaulichen Maßnahmen wird im Zuge des Rahmengutachtens jedoch nicht vorgenommen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für den vorliegenden Fall eine auf den Einzelfall bezogene Bewertung erforderlich ist.

Endwertzone E 5.2 – Wamboltsches Schloss

Diese Endwertzone umfasst den Schlosshof mit altem Baumbestand und dem westlich angrenzenden Schlossgarten, der derzeit als Fahrradparkplatz genutzt wird. Die Gebäude sind leerstehend und befinden sich in einem unzureichenden baulichen Zustand. Es wurden bisher im Zuge des Sanierungsverfahrens „Groß-Umstadt Vorstadt“ keine städtebaulichen Maßnahmen durchgeführt. Die Neugestaltung der Pfälzer Gasse und der Curtigasse fand im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Groß-Umstadt Altstadt“ statt. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen geplant.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Bereich des Sanierungsgebietes keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen.

Somit wird im Zuge des Rahmengutachtens keine Klassifizierung der Maßnahmen vorgenommen.

4. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.1. Festlegung der zonalen Anfangswerte

Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben in einem Gutachten für das Sanierungsgebiet (W 069/2004) die zonalen Anfangswerte für die Wertzonen A1 bis A4 festgelegt.

Diese (sanierungsunbeeinflussten) Anfangswerte sind aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Bodenwertentwicklung regelmäßig fortzuschreiben. Eine Aktualisierung der zonalen Anfangswerte wurde im Zuge einer gutachterlichen Stellungnahmen zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2010 (W150/2010) und zum 01.01.2013 (W200/2012) vorgenommen.

Aus der Entwicklung der Bodenrichtwerte für den angrenzenden innerstädtischen Bereich außerhalb des Sanierungsgebietes lässt sich seit dem 01.01.2013 ein stabiles Bodenpreinsniveau bis zum Wertermittlungsstichtag ableiten. (s. u. 2.2 Bodenrichtwerte – angrenzender Bereich)

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind nach sachverständigem Ermessen der Auffassung, dass diese stabile Bodenwertentwicklung auf das Sanierungsgebiet übertragbar ist.

Somit werden die **zonalen Anfangswerte zum 01.07.2014** unverändert fortgeschrieben.

**zonale
Anfangs-
werte**

Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben im Zuge des vorliegenden Gutachtens zusätzlich den Verlauf der Zonengrenzen zu Beginn der Sanierung untersucht und geringe Anpassungen vorgenommen. So wurde im Bereich der Georg-August-Zinn-Straße und dem Einmündungsbereich der Hintergasse und im Einmündungsbereich der Bachtorstraße die Wertzonengrenze an den örtlichen Verlauf der überwiegenden Geschäftsnutzung angepasst.

Des Weiteren wurde aufgrund der Wohn- und Geschäftsnutzung ein zusätzlicher Übergangsbereich für den nördlichen Teil der Obergasse gebildet. Der festgesetzte Anfangswert entspricht den gemittelten Anfangswerten von A1 und A3 (Anfangswertzone A 3.1).

Die zonalen Anfangswerte sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

lfd. Nr.	Wertzone	Anfangswert [€/m ²]	Beschreibung
1	A 1	285,-	Geschäftslage (Mischnutzung mit überwiegender Geschäftsnutzung)
2	A 2	275,-	Übergangsbereich (Wohn- und Geschäftsnutzung)
3	A 3.1	255,-	Historisches Kerngebiet (Wohnnutzung)
4	A 3.2	270,-	Historisches Kerngebiet (Wohn- und Geschäftsnutzung)
4	A 4	265,-	Randbereich Winzergenossenschaft (Gewerbe- und Wohnnutzung)
5	A 5	k. A.	Pfälzer Schloss mit Wendelinus Park und Wamboltsches Schloss

4.2. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung

4.2.1 Sanierungsbedingte Wertsteigerung – Modell Niedersachsen 2008

Bei der Ermittlung des Prozentwertes der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird gemäß dem „Modell Niedersachsen 2008“ die Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 200,- €/m² bis 400,- €/m² angehalten. (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)

In der Matrix werden die sanierungsbedingten Werterhöhungen nur bis zu den Klassifizierungen der Missstände und Maßnahmen von im Mittel 6 bzw. 7 angegeben, da darüber hinaus keine statistisch gesicherten Ergebnisse vorliegen.

Ma										
9										
8										
7					20	25	30			
6				14	17	21	25			
5			9	12	14	17	20			
4		6	8	10	12	14				
3	4	5	7	8	9					
2	3	4	5	6						
1	3	3	4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Mi

Sanierungsbedingte Wertsteigerung

Maßnahmen (Ma), Missstände (Mi)

Aus der entsprechenden Einstufung der Durchschnittswerte für die getroffenen Klassifizierungen der Missstände und Maßnahmen ergibt sich die prozentuale (sanierungsbedingte) Bodenwerterhöhung.

Im vorliegenden Fall wurden bei den nachfolgenden Berechnungen die Durchschnittswerte der Missstände und Maßnahmen zugrunde gelegt und die Ergebnisse mittels der veröffentlichten Regressionsfunktion unter Beachtung der jeweiligen Anfangswerte ermittelt.

(s. u. Ruzyzka-Schwob u.a., Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008)

4.2.2 Sanierungsbedingte Wertsteigerung – „Vorstadt Groß-Umstadt“

Bei der Ermittlung der prozentualen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für die einzelnen Wertzonen legen die Mitglieder des Gutachterausschusses die unter 3.2.2 und 3.4.3 getroffene Einstufung der Wertzonen nach städtebaulichen Missständen und Maßnahmen (Durchschnittswerte) zugrunde.

In der nachfolgenden Tabelle sind die ermittelten **Durchschnittswerte für die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen** zusammengefasst dargestellt:

lfd. Nr.	Wertzone		Misstände [Durchschnittswert]	Maßnahmen [Durchschnittswert]
1	A 1	E 1.1	4,5	0,25
2		E 1.2		2,25
3		E 1.3		0,25
4		E 1.4		1,75
5		E 1.5		1,0
6		E 1.6		0,25
7	A 2	E 2.1	1,75	1,75
8		E 2.2		0,25
9	A 3	E 3.1	5,0	2,5
10		E 3.2		0,25
11		E 3.3		3,25
12		E 3.4		0,0
13		E 3.5		1,5
14		E 3.6		0,0
15	A 4	E 4.1	4,25	k. A.
16		E 4.2		0,0
17	A 5	E 5.1	keine Angabe	k. A.
18		E 5.2		k. A.

Somit ergeben sich die folgenden **prozentualen Wertsteigerungen** und ausgehend von den Anfangswerten die berechneten Endwerte zu:

lfd. Nr.	Wertzone	Anfangswert [€/m²]	prozentuale Wertsteigerung (s in %)	Faktor (1+S/100)	berechneter Endwert = Anfangswert * Faktor [€/m²]	
1	A 1	285	E 1.1	--	1,00	285
2			E 1.2	7	1,07	305
3			E 1.3	--	1,00	285
4			E 1.4	6	1,06	302
5			E 1.5	4	1,04	296
6			E 1.6	--	1,00	285
7	A 2	275	E 2.1	4	1,04	286
8			E 2.2	--	1,00	275
9	A 3.1	255	E 3.1	8	1,08	275
10			E 3.2	--	1,00	255
11	A 3.2	270	E 3.3	10	1,10	297
12	A 3.1	255	E 3.4	--	1,00	255
13			E 3.5	6	1,06	270
14			E 3.6	--	1,00	255
15	A 4	k. A.	E 4.1	k. A.	k. A.	k. A.
16		E 4.2	265	--	1,00	265
17	A 5	k. A.	E 5.1	k. A.	k. A.	k. A.
18			E 5.2	k. A.	k. A.	k. A.

In dem **westlichen und dem südlichen Randbereich des Sanierungsgebietes**, (Zonen E 1.1, E 4.2 und E 3.6) und in dem **Kreuzungsbereich Höchster Straße und Am Stadtgraben** (Zonen E 1.6, E 2.2 und E 3.4) wird aufgrund fehlender Maßnahmen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung festgesetzt.

4.3. Festlegung der zonalen Endwerte

Aufgrund der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung setzen die Mitglieder des Gutachterausschusses für das Sanierungsgebiet „Groß-Umstadt Vorstadt“ folgende **zonale Endwerte zum 01.07.2014** fest:

lfd. Nr.	Wertzone	Endwert [€/m ²]	Beschreibung
1	E 1.1	285,-	Randbereich der Geschäftslage
2	E 1.2	305,-	Geschäftslage - „Eiscafé Tivoli“
3	E 1.3	285,-	Übergangsbereich der Geschäftslage
4	E 1.4	300,-	Zentraler Bereich der Geschäftslage
5	E 1.5	295,-	Übergangsbereich der Geschäftslage
6	E 1.6	285,-	Randbereich
7	E 2.1	285,-	Übergangsbereich zur Altstadt
8	E 2.2	275,-	Randbereich
9	E 3.1	275,-	Historisches Kerngebiet
10	E 3.2	255,-	Historisches Kerngebiet - Randbereich Scheunen
11	E 3.3	295,-	Historisches Kerngebiet- Teilbereich Geschäftslage
12	E 3.4	255,-	Randbereich
13	E 3.5	270,-	Historisches Kerngebiet - Randbereich
14	E 3.6	255,-	Historisches Kerngebiet -Randbereich Scheunen und Hausgärten
15	E 4.1	k. A.	Gewerbeblock „Winzergenossenschaft“
16	E 4.2	265,-	Randbereich
17	E 5.1	k. A.	Wendelinus Park und Pfälzer Schloss
18	E 5.2	k. A.	Wamboltsches Schloss

zonale
Endwerte

Da es sich bei den berechneten Endwerten um zonale Werte eines Rahmengutachten handelt werden für die Zonen E 1.4, E 1.5, E 2.1 und E 3.3 die Endwerte auf fünf Euro abgerundet, sodass sämtliche Anfangs- und Endwerte in fünf Euro Stufen festgesetzt sind.

Die festgesetzten Anfangs- und Endwerte gelten für durchschnittliche zonentypische Grundstücke (insbesondere bezüglich Größe, Zuschnitt, Lage und baulicher Ausnutzung).

Im Einzelfall können sich unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren Abweichungen ergeben.

Die Anfangs- und Endwerte einschließlich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für den Bereich der Winzergenossenschaft (Zone E 4.1) und der Schlossanlagen (E 5.1 und E 5.2) wurden im Zuge des vorliegenden Rahmengutachtens nicht festgelegt. Für diese Endwertzonen ist eine auf den Einzelfall bezogene Bewertung erforderlich.

In den letzten Jahren hat es keine wesentlichen Veränderungen in der allgemeinen Entwicklung der Bodenrichtwerte gegeben. Nur vereinzelt wurden die Bodenrichtwerte für einzelne Zonen angepasst.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass sich diese insgesamt stagnierende Tendenz der Bodenwertentwicklung bis zum Abschluss der Sanierung fortsetzt. Somit wird die Wartezeit (gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV) bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Jahr 2018 für die Anfangs- und Endwerte nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Heppenheim, den 16.03.2015

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich des Landkreises Darmstadt–Dieburg

gez. Knöll

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Heppenheim, den

(Umbeck)
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

5. Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto:

WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 4.0, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig

Kleiber – Simon – Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 7. Auflage 2010

Sandner / Weber:

Lexikon der Immobilienwertermittlung, 2. Auflage 2007

Gerardy – Möckel – Troff:

Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

Rössler/Langner u.a.

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Gutachterausschüsse beim AfB Heppenheim

Grundstücksmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Südhessen
Gesamtausgabe 2014

Kanngieser/Bodenstein u.a.

Abhandlung in GUG 3/90 (Grundstücksmarkt und Grundstückswert)
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (aktualisiert in GUG 2/2004)

Ruzyzka–Schwob/ Jankowski/ Liebig

Abhandlung in NaVKV 1 u. 2/2009
Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1

Überörtliche Lage:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte im Maßstab 1:25.000

Anlage 2

Lage im Ort:

Luftbildaufnahme im Maßstab 1 : 7.500

Anlage 3

Lage im Ort:

Ausschnitt aus DATA-Street

Anlage 4

Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell

4.1 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

4.2 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

Anlage 5

Übersichtskarte der Stadt Groß-Umstadt – 1:1000 im Original

Städtebauförderungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet

Anlage 6

Besondere Bodenrichtwertkarte – **Anfangswerte**,

historischer Bestand im Maßstab 1:1.000

Anlage 7

Besondere Bodenrichtwertkarte – **Endwerte**

aktueller Bestand im Maßstab 1:1.000

Anlage 8

Besondere Bodenrichtwertkarte

– **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m²**

aktueller Bestand im Maßstab 1:1.000