



Gutachten

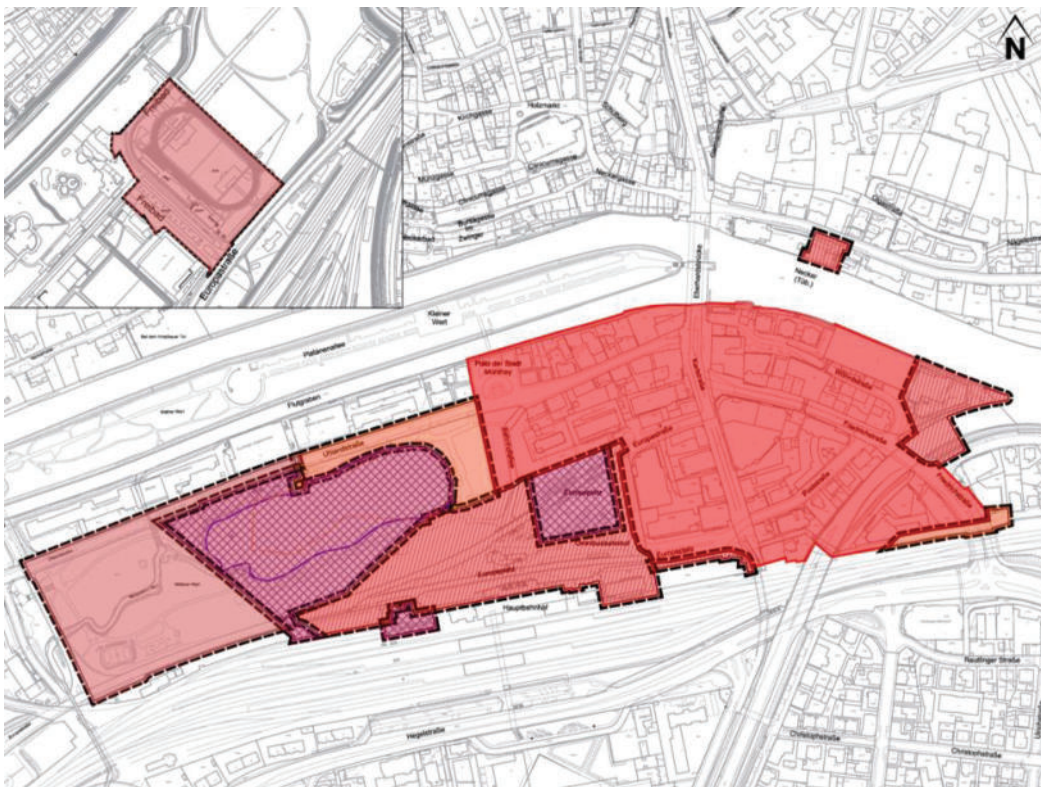
zur Ermittlung von zonalen Anfangswerten, Endwerten,
sowie der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung in dem
förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“
in Tübingen

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Tübingen
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen

Bewertungsstichtag:
(allg. Wertverhältnisse)

1. Februar 2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag und Vorbemerkung	4
2.	Vorbemerkungen zur Bewertung	5
3.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen	6
3.1	Allgemeine Vorbemerkungen zu dem Untersuchungsgebiet	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung	7
3.3	Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung	8
3.4	Art der Gebäudenutzungen	13
3.5	Zustand der baulichen Anlagen	14
3.6	Bauleitplanung zu Beginn der Sanierung	15
3.7	Denkmalschutz	19
4.	Sanierungsmaßnahmen, Auswirkungen und Beurteilung	20
4.1	Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte	20
4.2	Aufzählungen der durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen	24
4.3	Zusammenfassende Beurteilung	26
5.	Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen	26
6.	Bewertung	27
6.1	Rechtliche Grundlagen	27
6.2	Bewertungsverfahren	28
6.3	Erläuterung des Modells Niedersachsen	29
6.4	Erläuterung der Multifaktorenanalyse	29
6.5	Bildung der Wertzonen	32
6.6	Bodenrichtwerte der Stadt Tübingen zum 01.01.2023	33
6.7	Konjunkturangepasstung der Bodenrichtwerte	34
6.7	Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet	35
7	Ermittlung der Endwerte und Anfangswerte in den Wertzonen	36
Wertzone 1	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	37
Wertzone 1	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	38
Wertzone 1	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	39
Wertzone 1	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	40
Wertzone 2	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	41
Wertzone 2	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	42
Wertzone 2	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	43
Wertzone 2	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	44
Wertzone 3	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	45
Wertzone 3	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	46
Wertzone 3	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	47
Wertzone 3	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	48
Wertzone 4	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	49
Wertzone 4	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	50
Wertzone 4	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	51
Wertzone 4	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	52
Wertzone 5	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	53
Wertzone 5	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	54
Wertzone 5	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	55
Wertzone 5	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	56
Wertzone 6	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	57
Wertzone 6	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	58
Wertzone 6	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	59
Wertzone 6	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	60

Wertzone 7	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	61
Wertzone 8	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	62
Wertzone 8	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	63
Wertzone 8	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	64
Wertzone 8	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	65
Wertzone 9	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	66
Wertzone 10	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	67
Wertzone 11	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	68
Wertzone 12	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	69
Wertzone 13	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	70
Wertzone 13	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes	71
Wertzone 13	Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert	72
Wertzone 13	Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes	73
Wertzone 14	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	74
Wertzone 15	Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert	75
Wertzone 16	Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert	76
7.1	Zusammenstellung der Ergebnisse der Ableitung der Anfangswerte in den Wertzonen	77

ANLAGEN

PLAN INHALT

1	Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ (Stadt Tübingen, 24.04.2023)
2	Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ - 4. Erweiterung (Stadt Tübingen, 24.04.2023)
3	Städtebauliche Situation / EG-Nutzung (VU, die STEG, 30.01.2013)
4	Bauliche Analyse, Gebäude (VU, die STEG, 30.01.2013)
5	Maßnahmenplan (Stadt Tübingen, 16.02.2024)
6	Zinser-Dreieck: Flächenabgrenzung nach Förderkulisse und Bauphasen (Stadt Tübingen, 11.12.2014)
7	ZOB, Europaplatz Tübingen, Förderprogramm 05, Städtebauförderung (bmh Planungsgesellschaft mbH, 08.01.2024)
8	ZOB, Europaplatz Tübingen, Förderprogramm 07, alle Förderprogramme (bmh Planungsgesellschaft mbH, 08.01.2024)
9	Einteilung der Wertzonen (31.01.2024)
10	Anfangs- und Endwerte (13.02.2024)
11	Standpunkte der Fotodokumentation (24.04.2023) Fotodokumentation

1. Auftrag und Vorbemerkung

Der Auftrag zur Erarbeitung des Gutachtens zur Ermittlung von Zonenanfangs- und Zonenendwerten für die Erhebung von Ablösungs- und Ausgleichsbeträgen der Grundstücke in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen wurde dem Sachverständigen von der Stadtverwaltung Tübingen mit Schreiben vom 08.09.2022 entsprechend dem Angebot vom 05.08.2022 erteilt.

Die Lage und Ausdehnung des Sanierungsgebietes ist dem Plan 1 (Geltungsbereich Sanierungsgebiet vom 03.09.2021) zu entnehmen, und die Einteilung in Wertzonen dem Plan 9. Im Plan 5 (Maßnahmenplan vom 16.02.2024) sind die erfolgten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

Die Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde vom Gemeinderat am 22.04.2013 beschlossen, und dieser Beschluss am 27.04.2013 öffentlich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss des 1. Erweiterungsgebietes (Bereich nordöstlich des Anlagensees und ein Teilbereich der Straße zwischen Friedrichstraße und Bahnlinie) erfolgte am 24.11.2014, die öffentliche Bekanntmachung am 29.11.2014. Der Satzungsbeschluss des 2. Erweiterungsgebietes (Flst. 512/1, Gartenstraße), Flst. 5674/10 (Wöhrdstraße 25) mit Uferbereichen, Teilbereich Europaplatz und Parkanlagen südöstlich des Anlagensees und Freiflächen nördlich des Flst. 5676/6) erfolgte am 26.10.2017 (öffentliche Bekanntmachung am 11.11.2017). Das 3. Erweiterungsgebiet (Teilbereich Europaplatz, Flst. 5676/9, Europaplatz 25 und der Anlagensee mit Uferbereichen im Nordwesten und Südwesten) wurde mit Satzung vom 14.11.2019 (öffentliche Bekanntmachung am 07.12.2019) beschlossen und das 4. Erweiterungsgebiet (Grünflächen zwischen Anlagensee im Osten und Derendinger Allee im Westen sowie die Sportflächen Flst. 5253 und 5253/1 (Europastrasse 40 / Freibad 9)) am 21.10.2021 (öffentliche Bekanntmachung am 23.10.2021).

Das Sanierungsverfahren ist bis auf 13 Freiflächengestaltungen (Grünflächen, Plätze, Straßen- und Wege) und 4 Gebäudemodernisierungen abgeschlossen.

In diesem Gutachten soll untersucht werden, ob und in welcher Höhe infolge der geplanten bzw. durchgeführten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die Sanierungsmaßnahmen Werterhöhungen bei den Grundstücken zu erwarten sind.

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist dabei der 1. Februar 2024. Die Ergebnisse des Gutachtens entsprechen den allgemeinen Grundstücksmarktverhältnissen sowie den durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen am Bewertungsstichtag 01.02.2024. Bei größeren Änderungen der Sanierungsziele muss die Bewertung überprüft und ggf. angepasst werden. Das Gutachten basiert auf den Angaben und Unterlagen der Stadt Tübingen und ihren Beauftragten.

2. Vorbemerkungen zur Bewertung

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert und dem sanierungsbeeinflussten Endwert eines Grundstücks bei den Wertverhältnissen am selben Bewertungsstichtag.

Üblicherweise gilt für den Anfangswert der Zustand des Sanierungsgebietes zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns der Vorbereitenden Untersuchungen (in diesem Fall der 02.06.2012), und für den Endwert der Zustand des Sanierungsgebietes bei Abschluss der Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung.

Der Gemeinderatsbeschluss zur Einleitung der VU wurde am 14.05.2012 gefasst. Maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist dabei der 01.02.2024 (Bewertungsstichtag).

Für die Ermittlung der Anfangswerte sind folgende Beschreibungen und Kartierungen unter anderem wichtig:

- Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse vor der Sanierung
- Grundstücks- und Gebäudenutzungen vor der Sanierung
- Gebäude- und Wohnungszustände vor der Sanierung
- Stadtbild und Denkmalschutz
- Verkehrsverhältnisse vor der Sanierung
- Mängel- und Missstände

Aufschlüsse über notwendige Maßnahmen geben weiter:

- Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) von 2013
- das Maßnahmenkonzept mit Maßnahmenbeschreibung
- der Maßnahmenplan, aus dem die erfolgten und noch geplanten Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen hervorgehen

Wie bereits beschrieben ist das Sanierungsverfahren in der Endphase. Ein Großteil der geplanten Gebäudemodernisierungen, Abbruchmaßnahmen und Freiflächengestaltungen wurden bereits abgeschlossen. Vier Gebäudemodernisierungen (Uhlandstraße 2, Karlstraße 2, das alte Parkwärterhaus und die Tribüne SV 03 am Stadion) und 13 Freiflächengestaltungen (Grünflächen, Plätze, Straßen- und Wege, Anlagenpark Ost und West, Europaplatz, Seeterrasse, Europastraße und Derendinger Allee) sind für 2023/24 noch geplant.

Maßgeblich für die Ermittlung der zonalen Endwerte ist dementsprechend die realisierte bzw. noch geplante Grundstücksqualität in den einzelnen Quartieren nach Abschluss der Sanierung entsprechend den durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen.

Alle mit Sanierungsmitteln durchgeführten bzw. noch geplanten Sanierungsmaßnahmen sind zu erfassen (Kapitel 4.2) und zu kartieren (Plan 5), um ihre Auswirkungen auf die Bodenwerte, wie im Kapitel 4.1 beschrieben, beurteilen zu können. Eine zusammenfassende Beurteilung enthält das Kapitel 4.3.

Als Bewertungsgrundlage dienen die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) von 2013 der STEG (Stadtentwicklung GmbH Stuttgart) und Frieder Hartung (Urbane Projekte & Konzeptionen Stuttgart), der Maßnahmenplan der Stadt Tübingen mit Darstellung aller durchgeführten bzw. noch geplanten Sanierungsmaßnahmen vom 16.02.2024 und die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) vom 14.12.2022. der KKBW (Kommunal Konzept BW Freiburg), sowie die Feststellungen zu den unterschiedlichen Quartiersqualitäten im Rahmen der Begehung des Sanierungsgebietes am 15.12.2022.

3. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen

3.1 Allgemeine Vorbemerkungen zu dem Untersuchungsgebiet

Die Universitätsstadt Tübingen mit 90.463 Einwohnern (Stand: 2. Februar 2023) liegt ca. 45 km südlich von Stuttgart und ca. 10 km westlich von Reutlingen. Sie ist Große Kreisstadt, Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirks und gehört zur Metropolregion Stuttgart. Die Stadt Tübingen bildet zusammen mit der Stadt Reutlingen ein Oberzentrum.

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die B 27 (Stuttgart - Tübingen - Balingen) und die B 28 (Reutlingen - Tübingen - Herrenberg). Über die B 27 ist in Richtung Norden die Autobahnanschlussstelle Stuttgart-Degerloch der A 8 (München - Karlsruhe) sowie der Stuttgarter Flughafen erreichbar. Über die B 28 ist in Richtung Westen die Autobahnanschlussstelle Herrenberg an der A 81 (Stuttgart - Singen) erreichbar.

Der Tübinger Bahnhof mit Anbindung an das regionale und überregionale Streckennetz sowie der Tübinger Busbahnhof liegen am Rand des südlichen Stadtzentrums südlich angrenzend an das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“.

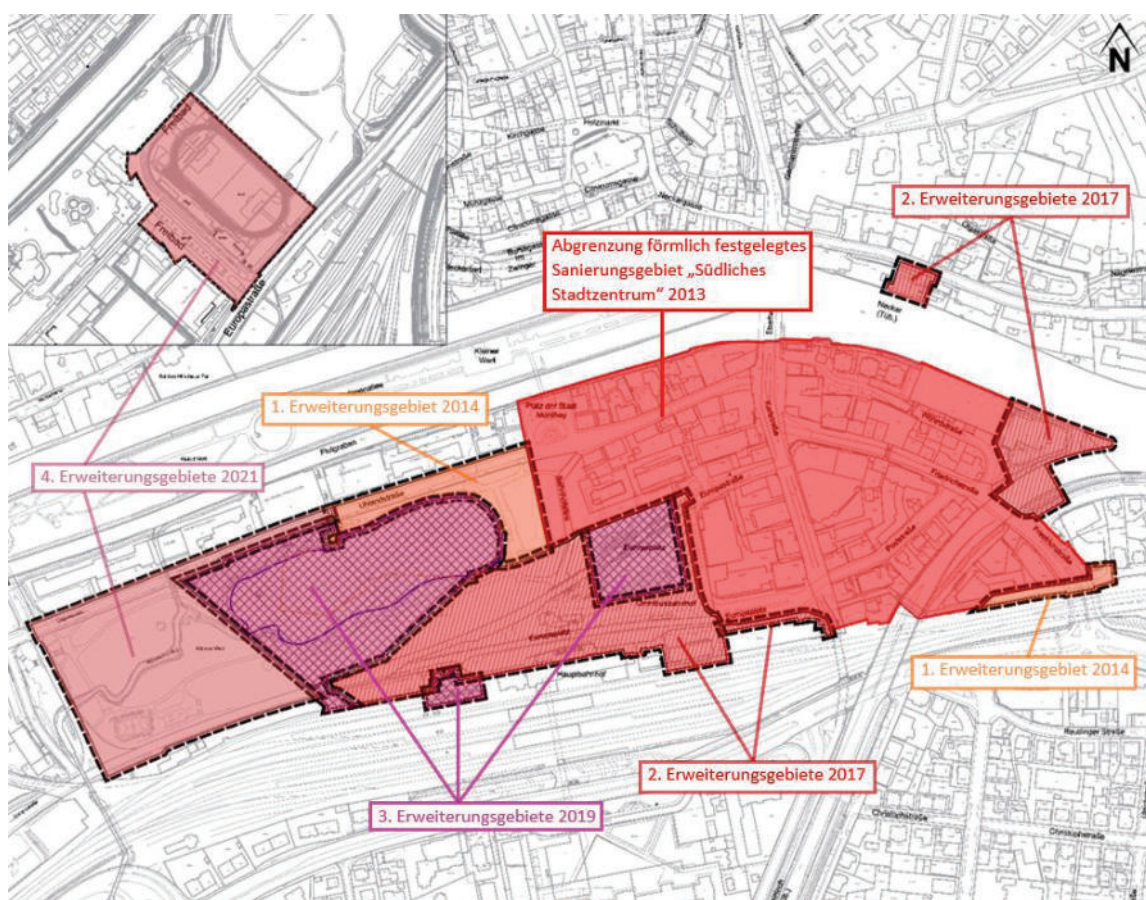
Das ca. 22 ha große Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ liegt südlich der Tübinger Altstadt unmittelbar angrenzend an den Neckar. Das Sanierungsgebiet wird im Süden durch die Bahnlinie, im Westen durch die Derendinger Allee und im Osten durch die Steinlach begrenzt. Teilflächen des Sanierungsgebietes befinden sich zudem am Nordufer des Neckars an der Gartenstraße, östlich der Steinlach zwischen Friedrichstraße und der Bahnlinie und weiter westlich, stadtauswärts an der Europastraße und B28.

Das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ besteht aus dem 2013 förmlich festgelegten Kerngebiet „Südliches Stadtzentrum“ sowie den folgenden Gebietserweiterungen:

- 1. Erweiterungsgebietes (Beschluss 24.11.2014): Bereich nordwestlich des Anlagensees und ein Teilbereich der Straße zwischen Friedrichstraße und Bahnlinie

- 2. Erweiterungsgebiet (Beschluss 26.10.2017): Flst. 512/1 (Gartenstraße), Flst. 5674/10 (Wöhrdstraße 25) mit Uferbereichen, Teilbereich Europaplatz und Parkanlagen südöstlich des Anlagensees und Freiflächen nördlich des Flst. 5676/6)
- 3. Erweiterungsgebiet (Beschluss 14.11.2019): Teilbereich Europaplatz, Flst. 5676/9 (Europaplatz 25) und der Anlagensee mit Uferbereichen im Nordwesten und Südwesten
- 4. Erweiterungsgebiet (Beschluss 21.10.2021): Grünflächen zwischen Anlagensee im Osten und Derendinger Allee im Westen sowie die Sportflächen Flst. 5253 und 5253/1 (Europastraße 40

Abgrenzung des Sanierungsgebietes



3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in der Stadt Tübingen lag Stand 2. Februar 2023 bei 90.463 Einwohnern. Das statistische Landesamt hat eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 für das Land Baden-Württemberg vorgelegt. Für Tübingen wird dabei in der Bevölkerungsvorausberechnung ein leichter Anstieg der Bevölkerungsentwicklung von ca. 91.077 Einwohnern im Jahr 2020 auf ca. 95.363 Einwohner im Jahr 2040 prognostiziert. Das entspricht einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von rund 4,7% in 20 Jahren.

3.3 Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung

Der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Planung, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bildet die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte). Als Anfangswerte werden die Bodenwerte zu den heutigen Wertverhältnissen ermittelt, die die Grundstücke am Bewertungsstichtag 01.02.2024 im Zustand vor der Sanierung haben.

Als Qualitätsstichtag wird dabei der 02.06.2012 angehalten. (Datum der ortsüblichen Bekanntmachung des Beginns von Vorbereitenden Untersuchungen).

Die Stadt Tübingen beauftragte die STEG (Stadtentwicklung GmbH, Olgastraße 54 in 70182 Stuttgart) und Frieder Hartung (Urbane Projekte & Konzeptionen, Möhringer Straße 60 in 70199 Stuttgart) mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)).

Aus den folgenden Auszügen aus den Vorbereitenden Untersuchungen und den Plänen (die STEG (Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart) ergibt sich der für die Ermittlung der Anfangswerte maßgebliche Zustand des Sanierungsgebietes zu Beginn der Sanierung.

Plan in Anlage

- 1 Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ (Stadt Tübingen, 03.09.2021)
- 3 Städtebauliche Situation / EG-Nutzung (VU, die STEG, 30.01.2013)
- 4 Bauliche Analyse, Gebäude (VU, die STEG, 30.01.2013)
- 5 Maßnahmenplan (Stadt Tübingen, 16.02.2024)

In den folgenden Abschnitten werden Auszüge aus dem Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2013 zusammengestellt, die den Zustand des Sanierungsgebietes vor Beginn der Sanierung dokumentieren. Weiterhin wird in den folgenden Abschnitten 3.4 bis 3.7 der Zustand des Sanierungsgebietes zu Beginn der Sanierungsmaßnahme zusammengefasst beschrieben.

Für eine ausführliche Beschreibung der Gebietsqualität wird auf die Berichte der Vorbereitenden Untersuchungen der STEG (Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart) verwiesen.

Auszug aus dem VU – Bericht aus dem Jahr 2013 (ohne Erweiterungsgebiete)

Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der 8,85 ha große Untersuchungsbereich der VU (ohne Erweiterung) deckt große Teile des gleichnamigen südlichen Stadtzentrums ab, das sich zwischen Neckar und den Gleisanlagen ausbreitet.

Charakteristische Merkmale

Das südliche Stadtzentrum ist geprägt von stadtbildprägenden Gebäuden und verkehrlicher Infrastruktur. Diese sind für die Funktion und Identität des Gebietes von entscheidender Bedeutung. Dazu zählen das ehemalige Offizierskasino an der Einmündung der Steinlach in den Neckar, die Brücke über die Gleisanlagen als verkehrliche Verbindung zwischen Innenstadt und der tangierenden Bundesstraße 28, die bis vor kurzem weithin sichtbare Bauruine an der Blauen Brücke, der Hauptbahnhof mitsamt Vorplatz sowie dem davon westlich anschließenden Park rund um den Anlagensee.

Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Quartieren und Funktionen

Der Untersuchungsbereich stellt eine hoch frequentierte Schnittstelle zwischen Bahnhof und Altstadt, oder großräumiger betrachtet zwischen Südstadt und dem übrigen Stadtgebiet dar. Diese wörtliche „Brückenfunktion“ kristallisiert sich an der Eberhardsbrücke, die den Eingang zur touristisch bedeutenden Altstadt für Fußgänger, Fahrradfahrer und Busse sowie für den motorisierten Individualverkehr in nördlicher Richtung bietet. Das hohe verkehrliche Aufkommen zwischen den Polen B 28, Eberhardsbrücke und Bahnhof zeugt von der besonderen Bedeutung dieser Lage.

Allerdings ist die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht auf die starke gleichmäßige Beanspruchung durch Fußgänger, Radfahrer, Busse, Autos und LKW ausgelegt. Neben zu beobachtenden, wiederkehrenden Konflikten im öffentlichen Raum zwischen den verschiedenen Verkehrsarten sind das Sicherheitsempfinden und die Übersichtlichkeit in diesem Bereich stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund stellt die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Verkehrssituation (fließend und ruhend) eine Kernaufgabe bei der Erneuerung des Gebietes dar. Die Aufwertung der Tübinger Innenstadt erstreckt sich über das südliche Stadtzentrum hinaus auf die durch den Neckar räumlich getrennte Altstadt. Im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Östlicher Altstadtrand“ werden in diesem Bereich bereits seit mehreren Jahren Maßnahmen zur funktionalen Stärkung und teilweisen Neugestaltung umgesetzt.

Gebäudezustand

Der untersuchte Bereich zeichnet sich durch eine hohe Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung aus. Bauliche Potentiale zur Nachverdichtung oder Neuordnung sind so gut wie nicht vorhanden. Daher stellt die qualitative und energetische Bestandsentwicklung ein vordringliches Ziel für die beabsichtigte städtebauliche Erneuerung in diesem Bereich dar. Folgende Missstände sind im Zuge der Betrachtung der Bausubstanz festgestellt worden.

- Energetische Mängel an der Gebäudehülle durch ungenügende oder fehlende Wärmeschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster, Dächer und Fassaden.
- Gestaltungsmängel an der Fassade konzentrieren sich räumlich insbesondere auf den Bereich der Wöhrdstraße. Dies sind zum einen nicht mehr zeitgemäße Fassadenmaterialien wie Betonplatten und Eternitplatten. Zum anderen häufen sich in diesem Bereich abweisende Fassadenteile wie Rolltore oder geschlossene, fensterlose Fassaden, die verputzt oder vorgehängt sind.
- Der Stadtraum in der Wöhrdstraße zwischen der Passage und dem Parkhaus ist geprägt von nicht klar definierten Funktionsbereichen sowie einer Gebäudesprache, die große Brüche aufweist. Die sehr heterogenen Baukörper weisen neben einer unterschiedlichen Höhenentwicklung und verschiedenen Gebäudebreiten in ihrem Volumen und in ihrer Stellung kaum Bezug zueinander auf. Hinzu kommt der in die Jahre gekommene Übergang vom Parkhaus zum Kaufhaus Müller, der die räumliche Achse unterbricht, sowie ein Gebäude das durch Stellung, Dachform und Volumen im großen Gegensatz zu den übrigen Bauten in Erscheinung tritt.

Im Hinblick auf ihre Gesamterscheinung wurden die insgesamt ca. 69 Gebäude oder Teile von Gebäuden im Gebiet einzelfallabhängig einer Beurteilung unterzogen. Dabei wurde anhand von Indikatoren (Abnutzung oder sonstige Alterungserscheinungen, Grad der Unversehrtheit, verwendete Materialien, etc.) ihr äußerer baulicher Zustand eingeschätzt, durch den sich Rückschlüsse auf den Modernisierungsbedarf ziehen lassen. Im Ergebnis stellt sich dies wie folgt dar:

- Ohne oder nur geringe Mängel: 27 Gebäude (ca. 39 %)
- Teilweise Mängel und Defizite: 29 Gebäude (ca. 42 %)
- Erhebliche Mängel und Defizite: 13 Gebäude (ca. 19 %)

Die baulichen Mängel und Modernisierungsrückstände sowie die vorangestellten energetischen und gestalterischen Unzulänglichkeiten, die in diesen Zahlen zum Ausdruck kommen, legen nahe, dass die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestands eine bedeutende Aufgabe im Zuge des Umbaus darstellt.

Nutzungsstruktur

Gemischte Nutzungsstruktur

Das südliche Stadtzentrum stellt als zentraler Versorgungsbereich eine Ergänzung zur historischen Altstadt dar und ist mit dieser fußläufig verknüpft. Die besondere Qualität der Tübinger Innenstadt durch eine Mischung von Handel und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen findet hier seine Entsprechung. Allerdings soll im Zusammenhang mit der Zentralitätskennziffer von 106 für Tübingen als (Teil-)Oberzentrum, wie in der 2010 erstellten Markt- und Standortanalyse der BulwienGesa AG ausgewiesen, die Zentralität sowie die Kaufkraftbindung des lokalen Einzelhandels gestärkt und ausgebaut werden.

Insbesondere dem Handel kommt im Untersuchungsbereich eine bedeutende Rolle zu. Im Gegensatz zur kleinparzellierten Altstadt sind hier Einzelhandelsgroßflächen (Modehaus Zinser, Inter-sport Räpple, Kaufhaus Müller) vorhanden. Das Modekaufhaus Zinser prägt das Quartier durch flächenmäßige Dominanz und prägnante Lage.

Der Untersuchungsbereich ist geprägt von einer hohen Arbeitsplatzdichte. Neben einer Vielzahl an Dienstleistern, Banken, Rechtsanwaltsbüros und Verwaltungen befinden sich gerade in der Uhlandstraße zahlreiche Arztpraxen sowie ein Ärztezentrum in der Karlstraße. An öffentlichen Nutzungen ist die Touristikinformation, das in einem denkmalgeschützten Gebäude befindliche Uhlandbad und das Jugendhaus Epple an der Kreuzung Post- und Karlstraße zu nennen. Komplettiert wird das vielfältige Angebot an Nutzungen durch Gaststätten und Hotelbetriebe.

Wohnen im südlichen Stadtzentrum

Trotz hoher Bautätigkeit wird nach wie vor ein insgesamt angespannter Wohnungsmarkt im gesamten Stadtgebiet von Tübingen konstatiert. Der Bedarf an Wohnraum ist u.a. gekennzeichnet durch einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs und eine hohe Nachfrage durch Studenten. Diese konkurrieren mit anderen Personengruppen mit besonderem Bedarf um preisgünstige Mietwohnungen.

Die Wohnnutzung im Bereich des südlichen Stadtzentrums verteilt sich entlang der Uhland- und Friedrichstraße und mit Einschränkungen entlang der Karlstraße, vorwiegend in den Obergeschossen. Über das Wohnheim des Studentenwerks in der Poststraße hinaus ist studentisches Wohnen im Gebiet verbreitet. Die Uhlandstraße wiederum ist geprägt durch eine stabile Eigentümerstruktur die dort großflächige, selbstgenutzte Wohnflächen belegt.

Das Wohnen im südlichen Stadtzentrum steht in merklicher Konkurrenz zu gewerblichen und sonstigen Nutzungen und ist durch den innerstädtischen Standort und die Nähe zur Altstadt und wichtigen Funktionen einerseits attraktiv, andererseits vielfältigen, teils negativen Einflüssen ausgesetzt. Dazu zählen neben den Emissionen des Verkehrs die Geräuschkulisse innerhalb einer durch Passanten und Touristen hoch frequentierten Lage sowie nächtliche Ruhestörungen in der Nähe von spätabendlichen Treffpunkten bestimmter Gruppen oder schlicht aufgrund der Lage an Wegebeziehungen zu oder von Lokalen und anderen nächtlich geöffneten Einrichtungen.

Stadtbild

Die Wahrnehmung und Identität des Quartiers macht sich in hohem Maße fest an der räumlichen Konfiguration von baulichen Strukturen, Straßenräumen, den vorgefundenen Nutzungen und ihrer Erscheinung wie auch den verschiedenen Funktionen des Gebietes. Die räumliche Wahrnehmung wird geprägt durch eine Reihe an historischen Gebäuden mit hochwertigem Erscheinungsbild, daneben befinden sich aber auch vereinzelt qualitativ hochwertige Gebäude neueren Datums, die gut eingebunden sind in die städtebauliche Struktur.

Im Quartier finden sich zahlreiche Innenhöfe aber auch rückwärtige, private Bereiche für die Bewohner und Arbeitenden. Der Stadtraum zeichnet sich aus durch eine hohe Ablesbarkeit, die sich aus der Stellung der Gebäude, einer weitgehend gleichförmigen Höhenentwicklung und einer zumeist straßenbegleitenden Bebauung ergibt.

Diesen positiven Attributen gegenüber steht die Wahrnehmung eines Ortes mit hohen verkehrlichen Belastungen aufgrund seiner Lage an einer hoch frequentierten Schnittstelle zwischen Bahnhof und Altstadt oder großräumiger betrachtet zwischen Südstadt und dem übrigen Stadtgebiet, wie auch unter Punkt „Verkehrliche Prägung“ näher erläutert. Dieser Eindruck lässt sich u.a. festmachen an dem direkt angrenzenden Hauptbahnhof, dem zentralen Busbahnhof wie auch den diversen Wegebeziehungen die über die Steinlach, den Neckar oder die Bahnlinie das Gebiet mit den angrenzenden Stadtteilen verbinden.

Weitere Faktoren, die sich ungünstig auf die Wahrnehmung des Stadtbildes niederschlagen sind die teilweise sichtbaren baulichen und gestalterischen Mängel bei in die Jahre gekommenen Gebäuden. Die Kombination aus qualitativ geringwertigem Geschäftsbesatz in Teilbereichen und unattraktiven, öffentlichen Räumen mit hohem Versiegelungsgrad (z.B. Wöhrdstraße, Europaplatz) überschattet mitunter die vielen positiven Aspekte wie auch die noch unerschlossenen Potentiale des Gebietes.

Ein wichtiger Schritt hin zu einer stärker positiven Wahrnehmbarkeit des Gebiets konnte durch den Abbruch der langen weithin sichtbaren Bauruine an der Blauen Brücke bereits umgesetzt werden.

Zu den großen Stärken des Gebietes gehören die unmittelbare Anbindung an die Grün- und Freiräume entlang des für Tübingen charakteristischen Neckars sowie dem Zufluss der Steinlach. Aber auch der Anbindung an die Parkanlage rund um den Anlagensee und zur Neckarinsel trägt zu der Lagegunst dieses Gebietes entscheidend bei. Das Potential dieser „Brückenfunktion“ kristallisiert sich in besonderer Weise an der Eberhardsbrücke, die den Eingang zur touristisch bedeutenden Altstadt für Fußgänger, Fahrradfahrer und Busse sowie bisher für den motorisierten Individualverkehr in nördlicher Richtung bietet und den Blick auf beide Seiten des Neckars freigibt.

Erschließung und Öffentlicher Raum

Verkehrliche Prägung

Der südliche Bereich der Innenstadt übt als Eingangstor in die Altstadt eine hohe verkehrliche Erschließungsfunktion aus. Diese Bedeutung lässt sich ablesen durch

- Hauptbahnhof als zentraler Ankunft- oder Abfahrtsort für Bahnreisende
- Zahlreiche Buslinien, die das Gebiet den zentralen Busbahnhof ansteuernd oder von diesem kommend, durchfahren
- Erhebliches Verkehrsaufkommen im Bereich der Post-, Friedrich- und Karlstraße mit teils mehrspurigen Verkehrskorridoren
- Die für den Verkehr wichtige Nord-Süd-Verbindungsachse Friedrichstraße – Eberhardsbrücke – Mühlstraße (für den Individualverkehr durchgängig nur in nördliche Richtung freigegeben)
- Die Brücken über die in Ost-West-Richtung parallel verlaufende Eisenbahntrasse und den Neckar, die den Straßenverkehr bündeln
- Die Unterführung unter den Bahngleisen als Fortführung der Karlstraße zur Anbindung der Südstadt an die Innenstadt
- Hohes Aufkommen an bewirtschafteten Stellplätzen. Das Neckar-Parkhaus stellt das bedeutendste Parkhaus für Besucher der Tübinger Innenstadt dar und ist durch seine baulichen Ausmaße im Stadtbild, insbesondere entlang des Neckars sehr prägnant. Eine weitere Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss des Post-Areals, tritt allerdings nach außen nicht in Erscheinung.

Zustand öffentlicher Raum

Die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes unterscheidet sich deutlich gegenüber dem nördlichen Neckarufer mit der neu gestalteten Mühlstraße und den Gassen der Altstadt. Das Zusammenkommen von gestalterisch-ästhetischen Missständen und funktionellen Defiziten verweist auf die mangelnde Aufenthaltsqualität in diesem Bereich. Das Fehlen von durchgehendem, straßenbegleitendem Grün, insbesondere von Bäumen trägt sicher zu diesem Eindruck bei. Ohnehin ist das Gebiet gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad sowie nicht gestaltete öffentliche wie private Flächen in großem Umfang. Mehrere Fußgängerbereiche und Stellplätze weisen in der Folge Instandhaltungsrückstände auf.

Die Gehwegbreiten sind dem hohen Aufkommen an Passanten nicht angemessen und werden stellenweise durch Werbemaßnahmen der Einzelhändler oder Außenbestuhlung von Gastronomen zusätzlich verengt. Aufgrund der hohen Geschäftigkeit zu Spitzenstunden kommt es in der Folge von mangelnder Übersichtlichkeit und dem Fehlen von sicheren Übergängen zu funktionalen Konflikten in Kreuzungs- oder Überquerungsbereichen. Die prägende Stellung des motorisierten Verkehrs mit seinen Folgeerscheinungen (Lärm, Abgase, vermindertes subjektives Sicherheitsempfinden für andere Verkehrsteilnehmer) im Gebiet lässt sich auch an fehlenden Aufenthaltsmöglichkeiten wie z.B. geschützten platzartigen Aufweitungen oder Bänken zum Ausruhen ablesen. Eine Ausnahme bildet der Innenhof der Blockrandbebauung zwischen Europaplatz und Karlstraße, der jedoch aufgrund der mehrheitlich geschlossenen Fassaden im EG-Bereich wenig einladende Wirkung entfaltet. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine räumliche Erlebbarkeit innerhalb des südlichen Stadtzentrums aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten kaum möglich ist. Die Flächen für Fußgänger und Radfahrer sind weder attraktiv gestaltet noch den funktionalen Anforderungen in vollem Umfang angemessen, die Straßenräume werden mehr als Transit- denn als Aufenthaltszonen wahrgenommen und die Standortqualität dieses Bereiches somit signifikant beeinträchtigt.

3.4 Art der Gebäudenutzungen

Im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ sind ca. 26 von ca. 70 vorhandenen Gebäuden reine Büro- und Dienstleistungsnutzungen (EG-Nutzung), was einem Anteil von knapp 38% entspricht. Weitere 14 Gebäude (ca. 20%) sind Gebäude mit Handel, ca. 9 Gebäude (ca. 13%) mit Hotel und Gastronomie, 4 Gebäude (ca. 6%) mit Versorgung / Lebensmittel und je ca. 3 Gebäude (ca. 4,4%) mit einer öffentlichen Nutzung, oder sind leerstehend. Lediglich ca. 8 Gebäude (ca. 11,6%) entfallen auf eine Wohnnutzung.



Ausschnitt aus Plan „Städtebauliche Situation / EG-Nutzung“ (die STEG vom 30.01.2013)

3.5 Zustand der baulichen Anlagen

Die Beurteilung des Gebäudezustandes in den Vorbereitenden Untersuchungen gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. Betrachtet wurden Haupt- und Nebengebäude. Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

Kategorie 1 Gebäude ohne Sanierungsbedarf, Neubauten (keine oder geringe Mängel)

Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht. (ca. 39% der Gebäude)

Kategorie 2 Gebäude mit einfachem Sanierungsbedarf (teilweise Mängel)

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinnern mit Maßnahmen am Gebäudeäußeren kombiniert werden sollte, um auch eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade. (ca. 42% der Gebäude)

Kategorie 3 Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf (erhebliche Mängel)

Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade. (ca. 19% der Gebäude)

Kategorie 4 Gebäude mit auffälliger Substanz / Erhalt fraglich (schwere Mängel)

Gebäude mit starken funktionalen und baulichen Defiziten. Der Erhalt ist nach wirtschaftlichen, nutzungsbezogenen und ggf. baukulturellen Kriterien zu prüfen.



Ausschnitt aus Plan „Bauliche Analyse, Gebäude“ (die STEG vom 30.01.2013)

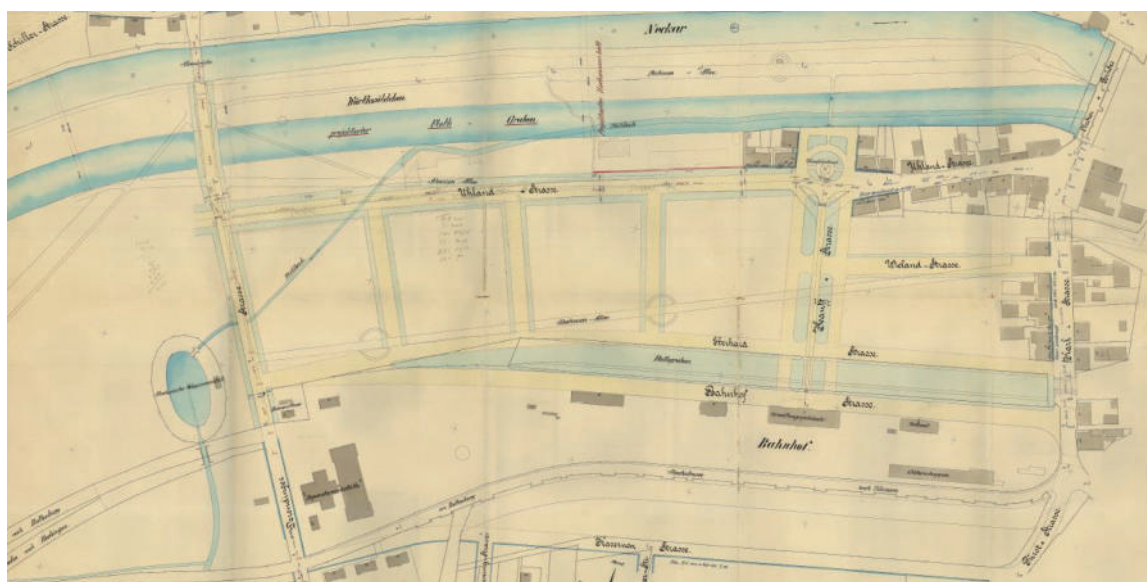
Die städtebaulichen Missstände in dem Sanierungsgebiet lassen sich (zu Beginn der Sanierung) im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Bestehende Bauruine auf dem „Foyer - Grundstück“
- Hoher Versiegelungsgrad der öffentlichen Freiflächen / fehlende Grünflächen
- Geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum / starke Verkehrsbelastung
- Wenig gestaltetes Umfeld für Handel, Dienstleistungen und Wohnen

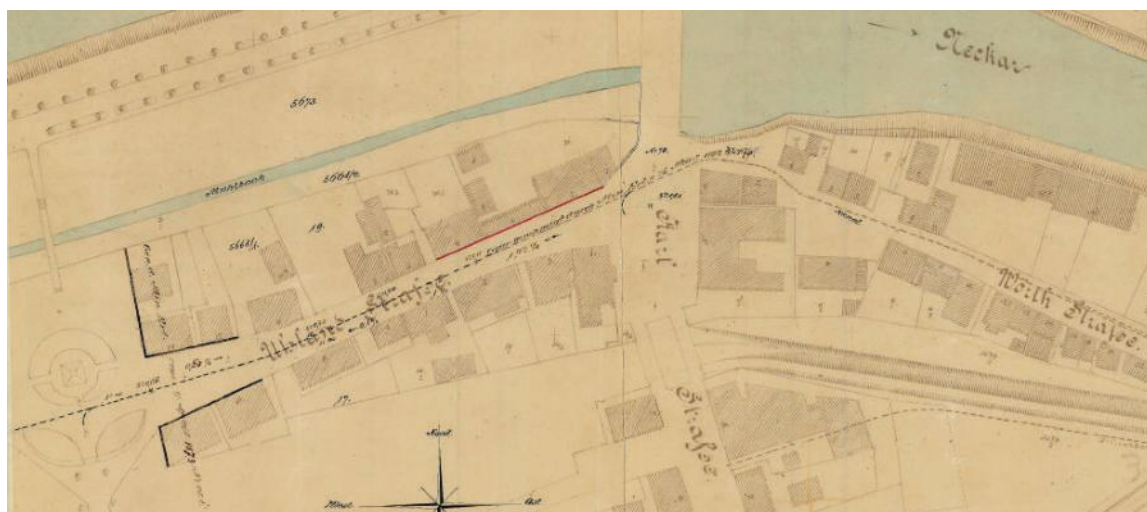
3.6 Bauleitplanung zu Beginn der Sanierung

Bebauungspläne

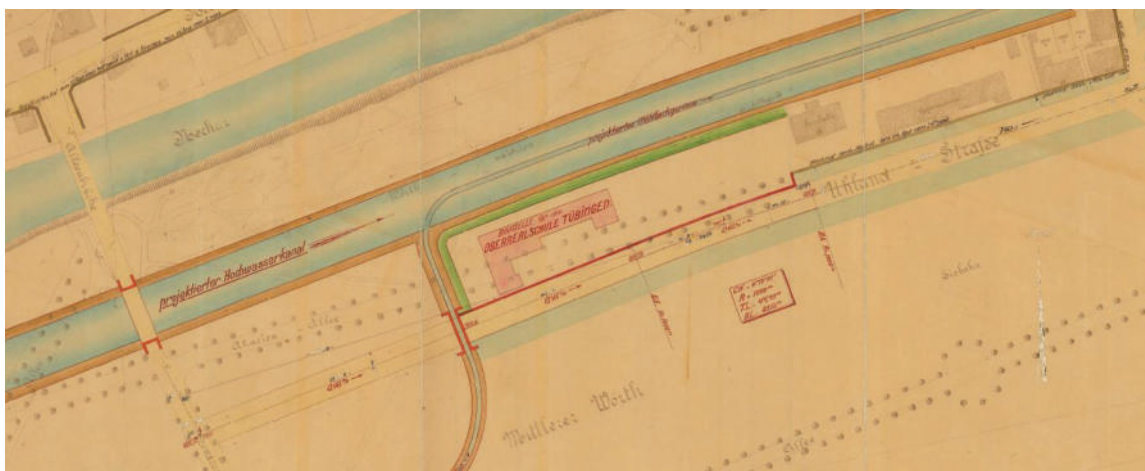
Für das Gebiet zwischen Neckar, Flutgraben, Uhlandstraße und dem Bahnhof bestehen (zu Beginn der Sanierung) die Baulinienpläne „Uhlandstraße“ vom 29.09.1899, „Uhlandstraße“ vom 18.04.1905 und „Uhlandstraße“ vom 03.08.1908.



Ausschnitt: Bebauungsplan „Uhlandstraße“ vom 29.09.1899

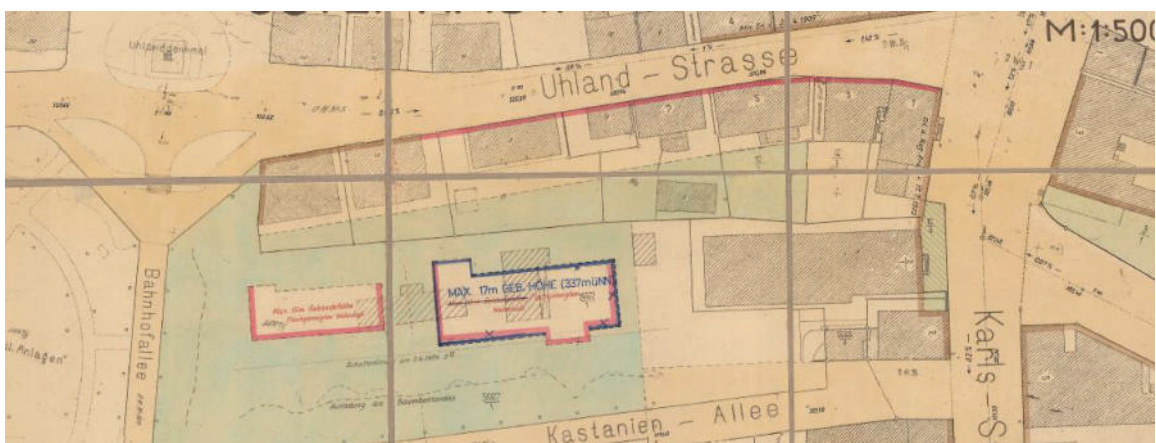


Ausschnitt: Bebauungsplan „Uhlandstraße“ vom 18.04.1905



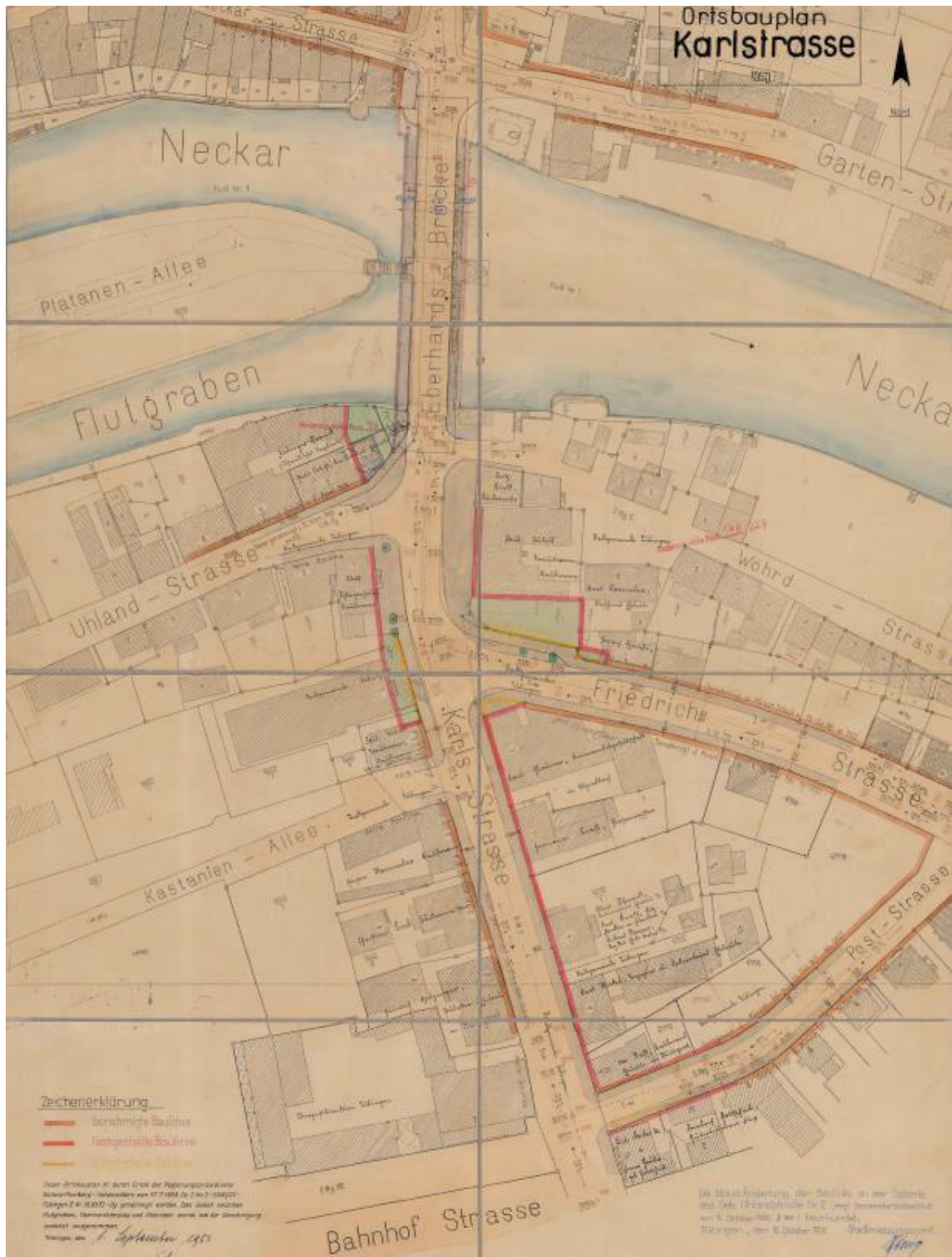
Ausschnitt: Bebauungsplan „Umlandstraße“ vom 03.08.1908.

Für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes zwischen Umlandstraße, Kastanienallee und Karlsstraße besteht (zu Beginn der Sanierung) der Ortsbauplan „Östl. Kastanienallee“ vom 23.07.1956 (Baulinienplan mit Gebäudehöhen).



Ausschnitt: Ortsbauplan „Östl. Kastanienallee“ vom 23.07.1956

Für das Gebiet zwischen Eberhardsbrücke und Bahnhofstraße, entlang der Karlstraße, besteht (zu Beginn der Sanierung) der Ortsbauplan „Eberhardsbrücke-Karlstraße 1950“ vom 17.07.1953 (Baulinienplan).



Ausschnitt: Ortsbauplan „Eberhardsbrücke-Karlstraße 1950“ vom 17.07.1953

Für die Flächen zwischen Neckar, Friedrichstraße, Karlsstraße und Steinlach besteht der Bebauungsplan „Wöhrd-Straße“ vom 06.02.1964 (Parkhaus, Bürger- und Verkehrsverein, Dachneigung (FD=Flachdach)).



Ausschnitt: Bebauungsplan „Wöhrd-Straße“ vom 06.02.1964

Für einen Großteil des Sanierungsgebietes (ohne Erweiterungen) besteht der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 25.05.2010 mit Ausweisung der Bau- und Kunstdenkmale nach §2 DSchG, sowie der Prüffälle.



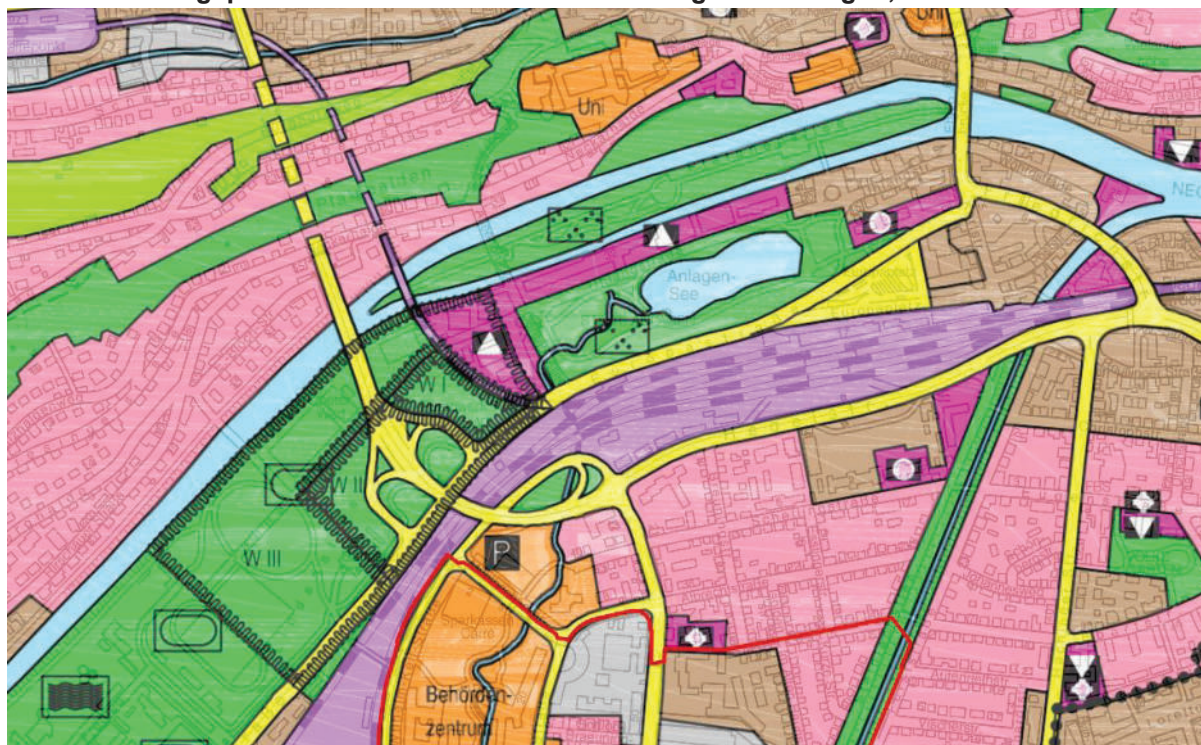
Ausschnitt: Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 25.05.2010











Für das restliche Sanierungsgebiet und die Erweiterungsgebiete bestehen nach Angabe der Stadtverwaltung keine Bebauungspläne. Bauvorhaben werden auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB genehmigt (Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Untersuchungsbereich „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ ist laut Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 15.07.2022 größtenteils als gemischte Baufläche, Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen ausgewiesen.

Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen, 15.07.2022



	Gemischte Bauflächen		Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	
	Gewerbliche Bauflächen		Straßenplanungen, denen die Straßenbaubehörde widersprochen hat	
	Sonderbauflächen		Ruhender Verkehr	
	Flächen für den Gemeinbedarf		Bahnanlagen	
			Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
				Grünflächen

3.7 Denkmalschutz

Vom Denkmalamt wurden die folgenden Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffälle mitgeteilt:

- Uhlandstraße 10, Flst. 19/2
- Uhlandstraße 15, Flst. 18/4
- Karlstraße 1, Flst. 3/3
- Karlstraße 3, Flst. 3/1
- Karlstraße 2, Flst. 17/2
- Karlstraße 2/1, Flst. 17/1
- Karlstraße 13, Flst. 5674/12
- Friedrichstraße 6, Flst. 6769 (Prüffall)

4. Sanierungsmaßnahmen, Auswirkungen und Beurteilung

4.1 Allgemeine Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte

Nicht alle Sanierungsmaßnahmen führen grundsätzlich zu einer Bodenwertsteigerung. Auch ohne Auswirkung auf den Bodenwert können sie sinnvoll sein, wenn sie die Entwicklung und Erneuerung eines zumeist älteren Gebietes fördern, dessen baulicher, wirtschaftlicher oder sozialer Zustand immer schlechter wird. Es kann daher auch eine Stagnation der Bodenwerte durch eine Art „sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“ bewirkt werden, wenn ohne die Sanierungsmaßnahmen die Bodenwerte rückläufig wären.

Abgesehen von konjunkturbedingten Wertentwicklungen (die bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertentwicklungen grundsätzlich ausgeblendet werden) steigt der Wert eines Grundstücks vorrangig dann, wenn es infolge von Sanierungsmaßnahmen wesentlich wirtschaftlicher und mit mehr Nutz- oder Wohnflächen bebaut werden kann, wenn die Geschäfts- oder Wohnlage durch die umfassende Erneuerung mehrerer Gebäude deutlich verbessert wird, wenn schwerwiegende Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Luftverschmutzung reduziert werden (z.B. Verlagerung störender Betriebe), wenn bisher dringend benötigte, aber fehlende Parkplätze in einem Quartier neu geschaffen werden, oder das Vorhandensein von Kundenparkplätzen für die Nutzung eines Grundstücks wirklich wesentlich ist, wenn eine bisher sehr mangelhafte, die Grundstücksnutzung stark einschränkende Erschließung wesentlich verbessert wird und Grundstücke nicht nur zur Neubebauung, sondern zur andauernden besseren Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung, zur Reduzierung der Baudichte und zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen freigelegt werden.

In erfolgreich sanierten Geschäftsstraßen, die durch die Erneuerung oder Modernisierung der Gebäude, die Ausweisung von Fußgängerzonen und die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in den siebziger und achtziger Jahren deutlich attraktiver wurden, gehen die Geschäftsumsätze in den letzten Jahren wegen der Strukturveränderungen im Einzelhandel dramatisch zurück und führen zu immer mehr Geschäftsaufgaben, unvermietbaren Ladenflächen etc., weil der Internethandel immer höhere Marktanteile gewinnt und weil Einkaufszentren und Fachmärkte an der Peripherie eine größere Warenauswahl zu günstigeren Preisen und dazu ein bequemes Einkaufen mit ausreichend Parkplätzen bieten können.

Mit Hilfe von Bewertungsverfahren, wie z.B. der Multifaktorenanalyse oder dem „Modell Niedersachsen“, die auf den Ergebnissen der Auswertung früherer Sanierungsverfahren basieren, lassen sich theoretisch richtige sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ermitteln. Die Ergebnisse müssen aber in jedem Sanierungsgebiet anhand der aktuellen Entwicklung und der bezahlten Bodenpreise überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

In anderen Sanierungsgebieten, wo z.B. nur einzelne Sanierungsmaßnahmen auf wenigen Grundstücken durchgeführt wurden oder wo auch auf einzelnen Grundstücken Wertminderungen infolge der Sanierung auftreten können, können andere Bewertungsmodelle wie die „Multifaktorenanalyse“ zu marktgerechteren Werten führen.

Im Kapitel 4.2 werden die einzelnen, geplanten Sanierungsmaßnahmen aufgeführt.

Ermittelt werden die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) der typischen Grundstücke und die zu Auswirkungen der durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte (Endwerte) auf den Seiten 37 bis 76.

Bei der Bewertung ist zu beachten, dass es sich grundsätzlich um eine gebietsbezogene Bewertung handelt. Bei der Bebauung beispielsweise, ist nicht die Bebauung des zu bewertenden Grundstücks, sondern die der umgebenden Grundstücke zu beurteilen, denn diese beeinflussen die Lagequalität. Für die in der Regel sehr unterschiedlichen Gebäudezustände in der unmittelbaren Umgebung eines Grundstücks und die zumeist ebenso unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen auf den umgebenden Grundstücken müssen durchschnittliche Beurteilungen erfolgen.

Die folgenden Anmerkungen sollen aufzeigen, warum die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bodenwerte sehr kritisch geprüft werden müssen.

zur Modernisierung von Gebäuden

Von einem neuen Außenanstrich zweier Häuser an einer Gasse mit desolater Bebauung kann man keine Verbesserung der Wohnlage für die umgebenden Grundstücke und damit auch keine Bodenwertsteigerungen erwarten. Dazu müssten Gebäude durch Modernisierungen und Instandsetzungen so verbessert werden, dass sie zu höheren Mieten vermietet werden können, und es müssten Modernisierungsmaßnahmen so durchgeführt werden, dass sich der durchschnittliche Wohnwert des Quartieres wirklich verbessern würde. In der Praxis sind vor allem Hausbesitzer an Geschäftsstraßen mit einer besseren Bausubstanz eher bereit, ihre Gebäude wiederherzurichten als die Eigentümer von erneuerungsbedürftigen Gebäuden in schlechten Wohnlagen. Gebäudemodernisierungen in einer Umgebung mit allgemein besserer Bausubstanz fällt aber weniger auf als in einer desolaten Umgebung und wirken sich deswegen auch nicht so stark auf die Bodenwerte aus. Auf die Bodenwerte wirken sich wesentlich nur durchgreifende, kostenaufwendige Modernisierungen aus.

zur Straßengestaltung

Eine zurückhaltende Straßengestaltung (z.B. nur Erneuerung des Asphaltbelages) führt in einer Straße oder Gasse kaum zu Bodenwertsteigerungen, wohl aber in Verbindung mit Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, einer Verkehrsberuhigung oder der Anlage von Stellplätzen. Straßengestaltungen können aber ggf. auch misslingen, wenn z.B. Gehwege keine gehfreundlichen Beläge bekommen oder zu viele Stellplätze entfallen.

zu Fußgängerzonen

Stadtplaner und auch manche Kommunalpolitiker befürworten den Ausbau von Fußgängerzonen, die Anlieger aber häufig nicht, denn sie fürchten das Wegbleiben von Kunden, was für manche Branchen auch zutrifft.

An stark frequentierten Einkaufsstraßen kann die Wertminderung durch das zeitweilige oder vollständige Fahrverbot durch die erhöhte Kaufkraftbindung infolge attraktiveren Einkaufens aufgewogen werden. An weniger stark begangenen Straßen hat sich jedoch häufig eine Verkehrsberuhigung als ungünstiger erwiesen, insbesondere dann, wenn die wegfallende vordere Fahrerschließung nicht durch eine rückwärtige Erschließung ersetzt werden kann.

zur Freilegung von Grundstücken zur Neubebauung

Die Freilegung und Neubebauung von Grundstücken wirkt sich etwa gleich stark wie durchgreifende Modernisierungen auf die Umgebung aus, sofern sich die Neubebauung positiv in die Umgebung einfügt. Können mehrere kleine, freigelegte Grundstücke zu einem größeren Bauplatz vereinigt werden, der den Bau einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen - eventuell über einer Tiefgarage im UG und Geschäften, Praxen und Büros im EG zulässt, ergibt sich insbesondere dann eine wesentliche Bodenwertsteigerung, wenn eine intensivere bauliche Nutzung als vor der Sanierung möglich wird und Käufer findet.

zur Freilegung zur Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen

Wenn durch die Freilegung von Grundstücken die Baudichte eines zu dicht bebauten Bereiches deutlich reduziert und die Belichtung und Besonnung der angrenzenden Bebauung wirkungsvoll verbessert wird, kann das den Bodenwert der angrenzenden Grundstücke steigern. Wenn die Fläche zur privaten Grünfläche wird, kann das die Wirkung vielleicht noch erhöhen.

Entstehen jedoch öffentliche Grün- und Spielflächen führt dies manchmal zu der durchaus berechtigten Furcht der Anlieger vor Störungen durch die Nutzer der Grün- und Spielflächen. Auch die Anlage von Parkplätzen findet nicht nur Zustimmung bei den Bewohnern der umliegenden Häuser, weil eine Zunahme der Verkehrsbelastung befürchtet wird. .

zur Bodenordnung

Eine kleine Grenzbegradigung oder die Vereinigung zweier sowieso als wirtschaftliche Einheit genutzter Flurstücke bewirken noch keine Bodenwertsteigerung, auch wenn sie zu einer gewissen Verbesserung der Nutzung führen.

Veränderung des Zuschnitts, Flächenvergrößerungen u.a.m. führen dann zu einer Bodenwertsteigerung, wenn sie eine deutliche Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere eine intensivere bauliche Nutzung möglich machen. Die intensivere bauliche Nutzung muss jedoch wirklich realisierbar sein und vom „Markt“ angenommen werden.

zur Erschließung

Ein Grundstück, welches nur über eine schmale Sackgasse erschlossen wird oder nur durch eine gemeinschaftliche Zufahrt, ist in den meisten Fällen ungünstiger zu nutzen, zu bebauen etc. und deshalb auch weniger wert als ein Grundstück, das mit seiner ganzen Breite an einer normal breiten Straße liegt und von dieser zugänglich ist. Wenn ein nur erschwert anfahrbares oder gar nur zugängliches Grundstück eine bessere Erschließung durch eine neue Straße erhält, steigert das den Bodenwert.

Ebenso kann eine zusätzliche rückwärtige Erschließung den Bodenwert wesentlich steigern, insbesondere wenn es sich um schmale, tiefe Grundstücke mit einer geschlossenen Bebauung an einer Geschäftsstraße handelt, die zur Fußgängerzone wird, oder wenn auf den bisherigen rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzliche Gebäude an der neuen Straße gebaut werden können.

zur Betriebsverlagerung

Betriebsverlagerungen können zu einer Verbesserung des Wohnwertes angrenzender Grundstücke führen, wenn von den Betrieben wirklich schwerwiegende Störungen ausgingen. Das war bei vielen verlagerten kleineren Betrieben weniger der Fall als Entwicklungsprobleme der Betriebe. Eine Betriebsverlagerung führt also keinesfalls grundsätzlich zu einer Bodenwertsteigerung. Anders ist das, wenn ein größerer Gewerbebetrieb verlagert und aus dem bisherigen Gewerbegebiet beispielsweise ein Mischgebiet oder Kerngebiet wird.

zu den Stellplätzen

Stellplätze spielen für Wohnungen und Geschäfte eine große Rolle. Bessere Wohnungen lassen sich nur angemessen vermieten, wenn das Auto in der Nähe abgestellt werden kann. Das wurde beim Verkauf bzw. der Vermietung neuer bzw. zeitgemäß modernisierter Wohnungen in alten Stadtkernen deutlich. Es wird auch aus den erzielbaren Kaufpreisen für Stellplätze und hohen Stellplatzmieten deutlich. In Sanierungsgebieten gehen oft eine Menge „wilder“ Stellplätze durch die Straßengestaltung, Verkehrsberuhigung, Ausweisung von Fußgängerzonen verloren, die dann auf neuen Parkplätzen geschaffen werden müssen.

zum Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen

Neue Kindergärten, Schulen, Gemeindehäuser, Bürgerhäuser etc. können für die Versorgung, Entwicklung und Erneuerung eines Stadtgebietes sehr wichtig sein. Auf die unmittelbare Umgebung wirken sie sich jedoch in der Regel wegen befürchteter oder tatsächlicher Störungen eher wertmindernd oder wertneutral aus. Wertsteigerungen durch die allgemeine Verbesserung der Infrastruktur werden zumeist überschätzt. Die Infrastruktur müsste ganz wesentlich und wirkungsvoll in großem Umfang verbessert und gleichzeitig der Wohnwert spürbar gesteigert werden, um die Bodenwerte zu steigern.

4.2 Aufzählungen der durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen

Es wurde bereits ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (Grunderwerb, Abbruch und Ordnungsmaßnahmen, Gebäudemodernisierungen, Straßen- und Freiflächengestaltungen). 4 Gebäudemodernisierungen und 13 Ordnungsmaßnahmen (Freiflächengestaltungen) stehen noch aus. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird auf die folgenden, mit Sanierungsmitteln bereits durchgeführten und noch geplanten Maßnahmen nach dem Maßnahmenplan der Stadt Tübingen vom 16.02.2024 und der KuF vom 14.12.2022 abgestellt.

A Grunderwerb

Im Sanierungsgebiet erfolgte nach dem Maßnahmenplan und der KuF der folgende Grunderwerb:

- Grunderwerb Foyer-Areal, Friedrichstraße (bereits erworben)

B Abbruch

Im Sanierungsgebiet sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF folgende Abbruch- und Ordnungsmaßnahmen erfolgt.

- Abbruch Foyer-Areal, Friedrichstraße (durchgeführt)
- Abbruch Uhlandstraße 5, Flst. 16/1 (durchgeführt)
- Abbruch Friedrichstraße 4, Flst. 6772 (durchgeführt)
- Abbruch Karlstraße 11, Hintergebäude, Flst. 6765 (durchgeführt)
- Abbruch Unterführung / Vordächer Europaplatz (durchgeführt)

C Modernisierungen von Gebäuden

Im Sanierungsgebiet sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF an folgenden privaten Gebäuden Modernisierungsmaßnahmen erfolgt bzw. noch vorgesehen.

- Friedrichstraße 3, Flst. 4/5 (durchgeführt)
- Karlstraße 2, Flst. 17/2 (durchgeführt)
- Karlstraße 5-9, Flst. 1 (durchgeführt)
- Wöhrdstraße 8, Flst. 4/2 (durchgeführt)
- Karlstraße 11, Flst. 6765 (durchgeführt)
- Uhlandstraße 16, Flst. 19/5 (durchgeführt)
- Wöhrdstraße 2, Flst. 3/4 (durchgeführt)
- Uhlandstraße 2, Flst. 21/2 (in Planung)

Weiter sind noch an einem kommunalen Gebäude umfassende Modernisierungen geplant.

- SV 03 Stadion – Tribüne (IVS) (in Planung)
- Altes Parkwärterhaus, Uhlandstraße 29, Flst. 5667/2 (in Planung)

D Umnutzungen von Gebäuden

Im Sanierungsgebiet sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF keine Umnutzungen erfolgt.

E Neubau von Gebäuden

Private Neubauten wurden nicht mit Sanierungsmitteln gefördert. Als kommunales Gebäudes wurde eine Baumaßnahme gefördert:

- Tiefgarage am Hauptbahnhof (durchgeführt)

F Straßen-, Wege und Freiflächengestaltung

Im Sanierungsgebiet sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF an folgenden Plätzen, Grün- und Erschließungsflächen Neugestaltungen erfolgt oder noch geplant.

- Ordnungsmaßnahme Friedrichstraße 1.BA (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Karlstraße Süd (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Europaplatz Ost, Gehweg 7.BA (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Uhlandstraße 1.BA (Erweiterungsbereich) (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Friedrichstraße 2.BA (Blaue Brücke / öffentlicher Platz) (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Steinlachufer (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Schaffhausenstraße bei Foyer (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Uhlandstraße 2.BA (Erweiterungsbereich) (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Anlagenpark Ost I (in Durchführung)
- Ordnungsmaßnahme Anlagenpark Ost II (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Karlstraße Gehweg Nord (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Platzfläche ZOB (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme TG Hauptbahnhof (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Ingenieurbauwerke Europaplatz / Seeterrasse / Anlagenpark (in Durchführung)
- Ordnungsmaßnahme Anlagenpark West 1 (in Planung)
- Anlegestelle am Casino (in Planung)
- Ordnungsmaßnahme Europapark Nord, 7.BA (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Wege Anlagenpark Ost I (in Durchführung)
- Ordnungsmaßnahme Anlagenpark West II (in Planung)
- Ordnungsmaßnahme Wege Anlagenpark West II (in Planung)
- Ordnungsmaßnahme Wege Anlagenpark West I (in Planung)
- Ordnungsmaßnahme Europastraße West (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Bewegungs- und Sportbereich Anlagenpark (SIQ) (in Planung)
- Ordnungsmaßnahme Anlagenpark West 3 (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Derendinger Allee (durchgeführt)
- Ordnungsmaßnahme Wege Anlagenpark West III (durchgeführt)

G Stellplätze

Im Sanierungsgebiet sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF (neben der neuen Tiefgarage am Hauptbahnhof) keine zusätzlichen Parkierungsmaßnahmen erfolgt.

Maßnahmen durch Fachförderungen

Teilweise wurden in dem Sanierungsgebiet Maßnahmen durchgeführt die nicht mit Sanierungsmitteln, sondern über andere Fachförderungen finanziert wurden (z.B. GVFG - Mittel oder LGVFG - Mittel). Dies betrifft z.B. die Neugestaltung der Poststraße (nur neuer Asphaltbelag), Teile des Europaplatzes und der Europastraße und Teile des Anlagenparks. Da für Maßnahmen, die mit GVFG - Mitteln durchgeführt werden keine Ausgleichsbeträge erhoben werden, bleiben diese Maßnahmen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung außer Betracht.

4.3 Zusammenfassende Beurteilung

Die Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ sind weitgehend abgeschlossen. Geplant sind noch 3 Gebäudemodernisierungen (Umlandstraße 2, Altes Parkwärterhaus und die Tribüne des SV 03 Stadion) sowie 6 Freiflächengestaltungen, insbesondere im Bereich Anlagenpark West I und II.

Im Plan 5 in den Anlagen sind die noch geplanten und bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dargestellt. Sie wurden im Kapitel 4.2 im Einzelnen aufgeführt.

Insgesamt handelt es sich bei dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen um eine erhaltende Kernstadtsanierung mit weiteren Schwerpunkten in der Erweiterungsgebieten (Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes und des Anlagenparks).

Die bereits erfolgten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen umfassen im Wesentlichen Abbruch und Neuordnungsmaßnahmen, zahlreiche Freiflächen- und Straßengestaltungen, sowie 10 Gebäudemodernisierungen.

5. Ungeförderte Sanierungsmaßnahmen

Ungeförderte Modernisierungsmaßnahmen und nicht entschädigte Ordnungsmaßnahmen einschließlich privat erfolgter Bodenordnungen dürfen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht berücksichtigt werden. Zu prüfen ist jedoch, ob sie nicht gemäß § 155 (1) BauGB in Einzelfällen zu einer Reduzierung von Ausgleichsbeträgen führen müssen.

Eine genaue Erfassung und Überprüfung der nicht geförderten, auf die Ausgleichsbeträge bzw. Ablösungsbeträge anrechenbaren Maßnahmen der Eigentümer wird ggf. im Falle einer Einzelbewertung von Grundstücken nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erforderlich.

6. Bewertung

6.1 Rechtliche Grundlagen

Bei Sanierungsmaßnahmen, die nach dem klassischen Verfahren durchgeführt werden, haben die Eigentümer aller in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch Zahlung eines sogenannten Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Sanierungskosten, die der Gemeinde ausgabenmäßig entstehen, beizutragen, soweit ihre im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch die Sanierung Bodenwerterhöhungen erfahren (§ 154 (1) BauGB). Dabei ist es unerheblich, ob auf oder an einem Grundstück oder nur weiter entfernt Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wenn sie den Bodenwert beeinflussen.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert) (§ 154 (2) BauGB).

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Anfangs- und Endwerte als Bodenwerte unbebauter Grundstücke durch Vergleich mit Grundstücken aus Gebieten ermittelt werden können, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Dies ist jedoch in den meisten Fällen mangels vergleichbarer Gebiete bzw. mangels Vergleichspreisen nicht der Fall.

Wenn keine geeigneten, oder zu wenige geeignete Vergleichspreise für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte zur Verfügung stehen, kann ein geeignetes Bewertungsverfahren wie das Modell „Niedersachsen“ oder die „Multifaktorenanalyse“ angewendet werden.

In dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen wird zur Ableitung der Anfangs- und Endwerte die Multifaktorenanalyse angewendet. Die Bodenwerte als Anfangs- und Endwert sind auf denselben Bewertungsstichtag, hier den 01.02.2024 zu ermitteln. Maßgeblich für den Anfangswert ist der Zustand der Grundstücke bzw. des Gebietes vor der Sanierung. Das ist der Zeitpunkt, als erste Sanierungsüberlegungen angestellt und Rahmenpläne und Grobanalysen u.a.m. in Auftrag gegeben wurden, spätestens jedoch, wenn es vorher keine Sanierungsüberlegungen gab, der Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Beginns Vorbereitender Untersuchungen (in diesem Fall der 02.06.2012). Der Anfangswert ist der Bodenwert, den die Grundstücke im ursprünglichen Zustand am Bewertungsstichtag hätten, wenn eine Sanierung weder geplant noch vorbereitet noch durchgeführt worden wäre.

Der Bewertungsstichtag für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist im Regelfall der Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufhebung der förmlichen Festlegung nach Abschluss der Sanierung.

Der tatsächliche Zustand des Sanierungsgebietes bei Abschluss der Sanierung ist für den Endwert maßgeblich. Wenn (wie im vorliegenden Fall) noch einzelne Sanierungsmaßnahmen vor der Durchführung stehen, muss der Ermittlung der Endwerte trotzdem der Zustand des Gebietes zugrunde gelegt werden, der nach Abschluss der Sanierung entsprechend den Sanierungszielen zu erwarten ist. Für das Preisniveau ist jedoch der Bewertungsstichtag (hier der 1.2.24) maßgeblich.

Wenn die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung erst nach der Durchführung noch nicht begonnener Sanierungsmaßnahmen eintreten bzw. in voller Höhe eintreten wird, kann diese bei der Ableitung des Ausgleichsbetrages entsprechend der Wartezeit abgezinst werden, und wenn es noch nicht sicher ist, ob wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden können, die eine Bodenwertsteigerung bewirken, ist ein Risikoabschlag angemessen.

Nicht auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden können:

- durch die Sanierung entstandene Vorteile oder Bodenwerterhöhungen, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind oder nicht durch die Sanierung bewirkt, sondern mit sonstigen Mitteln (z.B. Straßenbaumitteln) bezahlt oder durch andere Förderprogramme bewirkt bzw. gefördert wurden
- Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Das sind insbesondere kostenaufwendige, ungeforderte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Bebauung sowie Kosten von Ordnungsmaßnahmen (Abbruchkosten und Freilegungskosten), die dem Eigentümer nicht ersetzt wurden, sowie auch die Restwerte abgebrochener Gebäude, wenn die Eigentümer keine Restwertentschädigung erhalten haben, der Gebäudeabbruch jedoch Ziel der Sanierung war.

6.2 Bewertungsverfahren

Es gibt keine Vorschriften darüber, mit welchem Bewertungsverfahren die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke in einem Sanierungsgebiet ermittelt werden sollen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sowohl Anfangs- als auch Endwerte aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke außerhalb von Sanierungsgebieten abgeleitet werden können.

In der Praxis gibt es in den meisten Städten und mehr noch in den Gemeinden viel zu wenig geeignete Vergleichspreise. Wenn keine geeigneten, oder zu wenige Vergleichspreise für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte zur Verfügung stehen, kann (wie bereits beschrieben) ein geeignetes Bewertungsverfahren wie das Modell „Niedersachsen“ oder die „Multifaktorenanalyse“ angewendet werden. In dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen wird die Bewertung der unterschiedlichen Wertzonen mit Hilfe der Multifaktorenanalyse durchgeführt.

Grundlage für die Bewertung der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ sind die vom Gutachterausschuss der Stadt Tübingen ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022. Diese Bodenrichtwerte werden als **sanierungsbeeinflusste Endwerte** definiert.

Aus unterschiedlichen Richtwertzonen des Sanierungsgebietes, welche als sanierungsbeeinflusste Endwerte definiert wurden, werden die Bodenwerte in den einzelnen Wertzonen als sanierungsbeeinflusste Endwerte abgeleitet.

Aus diesen Endwerten werden dann für jede Wertzone in einem zweiten Bewertungsschritt die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte als Anfangswerte entsprechend dem jeweiligen Zustand vor Beginn der Sanierung abgeleitet. Die Differenz zwischen den Endwerten und den Anfangswerten der jeweiligen Wertzone sind die durchschnittlichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Wertzonen.

6.3 Erläuterung des Modells Niedersachsen

Beim Modell Niedersachsen wird ein Klassifikationssystem angewendet. Dieses Klassifikationssystem haben die Professoren Kanngieser und Bodenstein auf der Grundlage einer Stichprobe von erhobenen Ausgleichsbeträgen entwickelt, die ursprünglich nur aus Niedersachsen zur Verfügung stand. Später sind auch Ausgangsdaten über die Erhebung weiterer Ausgleichsbeträge aus anderen Bundesländern (Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) eingeflossen. Das Modell ist gekennzeichnet von einer (statistisch gesicherten) Abhängigkeit zwischen der prozentualen Bodenwertsteigerung und dem Anfangswertniveau.

In zahlreichen Urteilen (u. a. VG Hannover, Beschl. vom 21.3.1986 - 4 VG D 4/86; VG Minden, Beschl. vom 20.11.1987 - 1 L 58/87 und OVG Lüneburg, zwei Urteile vom 24.1.1992 - 1 L 46/90 und 1 L 47/90) haben Gerichte dieses Verfahren der summarischen Ermittlung nach einem Klassifikationssystem, das aus je einem Rahmen für Missstände und Maßnahmen besteht, bestätigt.

6.4 Erläuterung der Multifaktorenanalyse

Die Multifaktorenanalyse eignet sich für eine bessere, leichter nachvollziehbare Ableitung von Bodenwerten aus Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten als pauschale Einschätzungen der Wertunterschiede. Sie eignet sich auch dafür, Veränderungen eines Bodenwertes zu ermitteln, wenn sich Eigenschaften des Grundstückes und seiner Umgebung verändert haben und ermöglicht so auch die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Das Bewertungsmodell der Multifaktorenanalyse wurde vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Bautzen (Urteil vom 17.06.2004 – 1 B 854/02) und vom Verwaltungsgericht (VG) Berlin (Beschluss vom 11.11.1998 – 19 A 89/98) als geeignetes Verfahren zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung bestätigt.

Mit der Multifaktorenanalyse können Unterschiede bei einzelnen städtebaulichen, wirtschaftlichen und strukturellen Faktoren (Bewertungskriterien, Zielkriterien) abgeschätzt, gewichtet und zu einem gewogenen Mittelwert geführt werden. Die Gewichte der Zielkriterien in der Multifaktorenanalyse sind geschätzte Größen, behaftet mit Schätzunsicherheit. Durch die Feingliederung gegenüber einer pauschalen Schätzung kann aber erwartet werden, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben. Durch die Gewichte der Zielkriterien und die gewogene Mittelung im Ergebnis können geringere Wertunterschiede als bei pauschalen Schätzungen ermittelt werden. Die Multifaktorenanalyse muss sachverständig der jeweiligen speziellen Situation eines Sanierungsgebietes durch die Festlegung der Gewichte angepasst werden.

In der Darstellung der Multifaktorenanalyse bedeuten:

B = relationale Bewertung, abgestuft von 5 bis 15 zum Vergleichsgebiet. Dabei bedeuten
5 = schlechteste Bewertung)

10 = Gleichwertigkeit) gegenüber dem Vergleichsgebiet

15 = beste Bewertung)

G_z = Einzelgewichtung der Zielkriterien mit der Bedingung $\sum G_z = 1,00$
innerhalb eines Teilzieles

G_r = Einzelgewichtung der Teilziele mit der Bedingung $\sum G_r = 1,00$

Da die relationale Bewertungsskala bei Gleichwertigkeit der zu vergleichenden Flächen den Wert 10 hat, ist die Endsumme = $\sum (G_r \times \sum B \times G_z)$ durch 10 zu teilen, um den gesuchten Wertfaktor zu erhalten, mit dem der Richtwert zu multiplizieren ist, um den Bodenwert des Einzelgrundstücks zu erhalten.

In dem folgenden Bewertungskatalog sind die Beurteilungskriterien in vier Komplexe und diese in Unterpunkte unterteilt. Die vier Komplexe sind

- **Bebauung** Zustand der umgebenden Bebauung und der umgebenden Freiflächen
- **Struktur** Erschließung, Zuschnitt und Grundstücksgröße
- **Nutzung** Baudichte, Gemengelage und Emissionen
- **Umfeld** Verkehrsverhältnisse, Infrastruktur / Geschäftslage / Versorgungseinrichtungen

Die Komplexe beziehen sich nicht ausschließlich auf das zu bewertende Objekt. „Bebauung“ und „Umfeld“ sind in erster Linie gebietsbezogen. Maßgebend bei der Bebauung ist nicht der Zustand der Bebauung des Grundstücks, sondern der der näheren Umgebung. Das gilt für die Gebäude und die öffentlichen und privaten Freibereiche.

In „Struktur“ und „Nutzung“ erfolgt jedoch vorrangig eine grundstücksbezogene Wertung. Die Struktur eines Grundstücks zeigt sich für die mögliche Bebaubarkeit in der Größe, in der Lage zur Straße (Hanglage mit Himmelsrichtung) im Grundstückszuschnitt und in der Erschließung. Vor allem bei einer Wohnbebauung spielt die Lage der Erschließung eine Rolle. Bei einer Erschließung von Norden oder Osten kann die Bebauung nach Süden oder Westen orientiert werden, während eine Erschließung von Süden zur Orientierung nach Norden oder einer Erschließung von Westen zu einer Orientierung nach Osten zwingt.

Im Komplex „Nutzung“ wird die Dichte der Bebauung und die Wertminderung durch Gemengelagen und Emissionen, d.h. Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen beurteilt.

Im Komplex „Umfeld“ werden die Verkehrsverhältnisse einschließlich dem Angebot an Parkplätzen und die Infrastruktur bzw. Versorgungseinrichtungen beurteilt. Das schließt die Versorgung von außen inkl. ÖPNV, aber auch bei Geschäftsgrundstücken die Qualität der Geschäftslage ein.

Als Orientierung für die Bewertung wird für eine einheitliche Klassifizierung der folgende Bewertungskatalog herangezogen.

Bewertungskatalog für die Multifaktorenanalyse			
Bebauung	Art- und Zustand der umgebenden Bebauung (im Durchschnitt)	abgängige, vollkommen zu erneuernde Bausubstanz stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz / viele Nebengebäude durchgehend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz teilweise instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz mittlerer Gebäudezustand / kleine Schäden / wenige Nebengebäude guter Gebäudezustand / tlw. instandgesetzte und modernisierte Gebäude sehr gute soweit notwendig erneuerte Gebäudesubstanz neuwertige Gebäudesubstanz	5 - 7 6 - 8 7 - 9 8 - 10 10 10 - 12 11 - 13 13 - 15
	Art- und Zustand der umgebenden Freiflächen (im Durchschnitt)	ungeordnete verwahrloste Flächen teilweise ungeordnete, ungepflegte Flächen mittlerer Freiflächenzustand / keine Brachflächen und Lagerplätze geordnete und gepflegte Freiflächen außergewöhnlich gestaltete und gepflegte Freibereiche	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15
Struktur	Erschließung	Hinterplatz, durch Fahrrecht schlecht erschlossen Hinterplatz mit (eventuell gemeinsamer) Erschließung Lage an schmaler, dicht bebauter Straße/ kaum Parkplätze Lage an normal ausgebauter Straße Lage an gestalteter, begrünter Straße / mit Parkplätzen / Lage an Straßenecke Grundstück mit Erschließungsstraßen an Vorder- und Rückseite	5 - 7 6 - 8 8 - 10 10 11 - 13 13 - 15
	Grundstücksgröße, Zuschnitt, Topografie (Bebaubarkeit)	Teilbauplatz, nicht selbstständig bebaubar, ungünstige Hanglage sehr kleines, kaum selbstständig bebaubares Grundstück, ungünstige Hanglage ungünstig geschnittenes, kleines Grundstück, ungünstige Hanglage ungünstig geschnittenes oder kleines Grundstück, geringe Hanglage rechteckig geschnittenes, ausreichend großes Grundstück, geringe Hanglage größeres, gut geschnittenes Grundstück, günstige Hanglage große, vielseitig bebaubare Fläche, bevorzugte Aussichtsfläche	5 - 6 6 - 8 7 - 9 8 - 10 10 11 - 12 13 - 15
Nutzung	Baudichte	zu dichte Bebauung, Brachflächen, mangelnde Belichtung dichte Bebauung, teilweise ungenutzte Flächen normale, nicht zu dicht bebaute Fläche aufgelockerte, geordnete Bebauung freie Lage (z.B. im Blockkern)	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15
	Gemengelage, Emissionen	starke Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen mittlere Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen geringe Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen ungestörte oder ruhige Lage (durch Verkehrsberuhigung /Betriebsverlagerung)	5 - 7 7 - 9 10 11 - 15
Umfeld	Verkehrsverhältnisse	ungeordnete Geh- und Fahrstraße / sehr stark belastete Straße stärker belastete Straße / schlechter ausgebauter Straße normal ausgebauter Straße / wenig Parkplätze/mittlere Belastung gestaltete Straße / Anlage von Parkplätzen / Verkehrsberuhigung aufwendig gestaltete Straßen / Verkehrsberuhigung/ausreichend Parkplätze	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15
	Infrastruktur	keine Infrastruktur / ohne Versorgungseinrichtungen unzureichende Infrastruktur / keine Versorgung / mangelhafter ÖPNV ausreichende Infrastruktur, ÖPNV in der Nähe gute Infrastruktur / einfache Geschäftslage gute bis sehr gute Geschäftslage	5 - 7 7 - 9 10 11 - 13 13 - 15

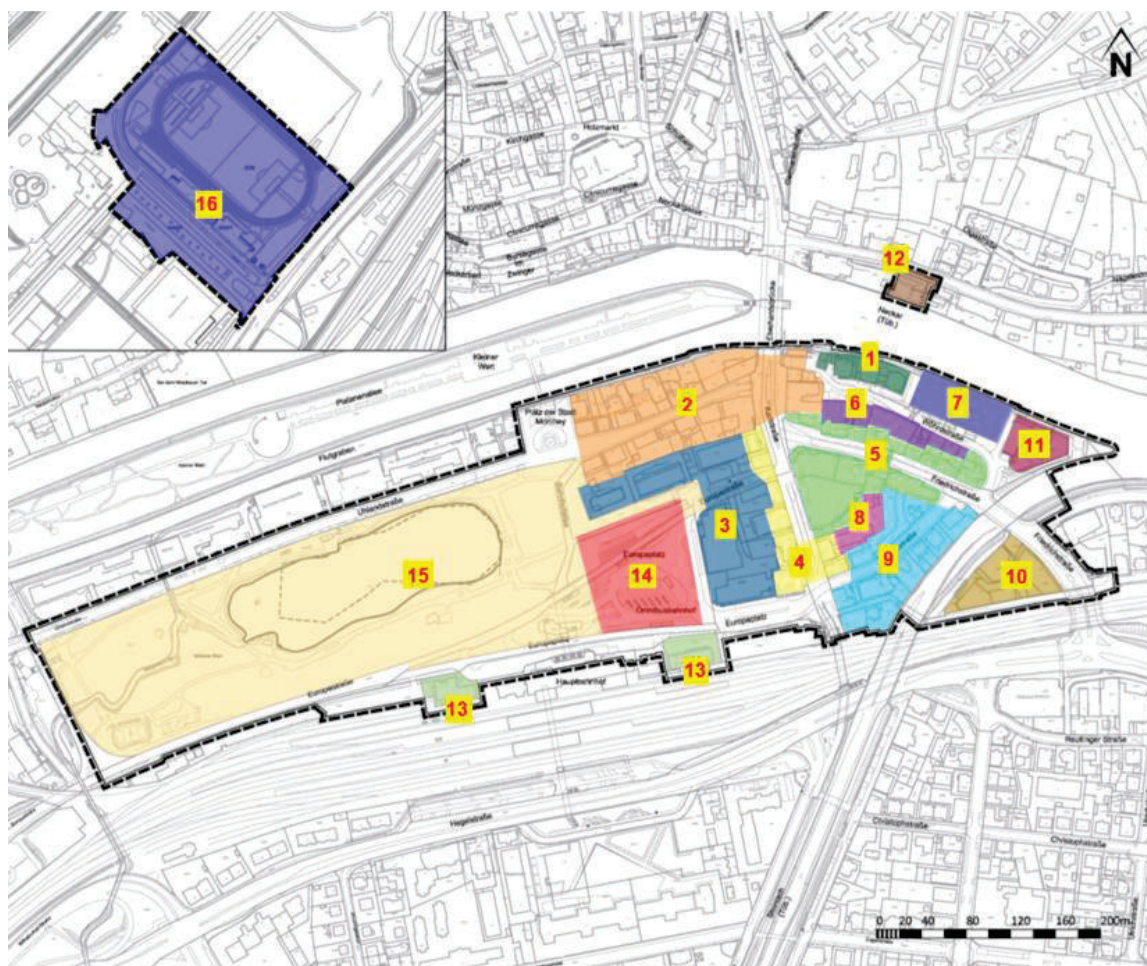
6.5 Bildung der Wertzonen

Für die folgende Bewertung wird das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen in 16 Wertzonen mit möglichst vergleichbaren bzw. gleichwertigen Grundstücken aufgeteilt (Plan 9 in der Anlage).

Bei Grundstücken deren Grundstücksgrenzen bzw. der Grundstückszuschnitte im Rahmen der Sanierung durch Bodenordnungen verändert werden, sind die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte bezogen auf die Grundstücksfläche nach der Sanierung zu ermitteln.

Sind Grundstücke nach der Sanierung aus Teilflächen mehrerer Grundstücke vor der Sanierung entstanden, sind die Anfangswerte dieser Teilflächen entsprechend ihrer ggf. unterschiedlichen Anfangsqualität zu bewerten.

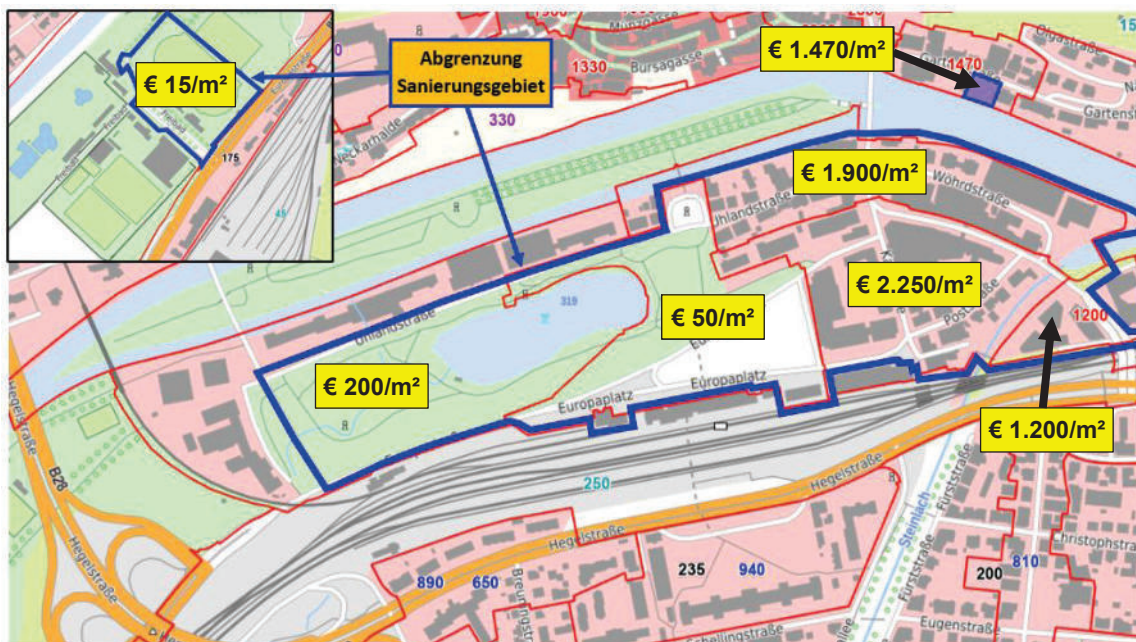
Plan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Wertzonen (vgl. Anlage 9)



6.6 Bodenrichtwerte der Stadt Tübingen zum 01.01.2023

In dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte im Bereich des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum mit Erweiterungsgebieten“ in Tübingen sind die vom Gutachterausschuss Tübingen zum 01.01.2023 beschlossenen Bodenrichtwerte (**teilweise als sanierungsbeeinflusste Endwerte**) abgebildet.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023



Richtwertzone 74501011	Sonderbaufläche (Baufläche für Gemeinbedarf), baureif erschlossen, Bodenrichtwert € 200/m²
Richtwertzone 74500911	Sonstige Flächen (Sondernutzungsflächen), Bodenrichtwert € 50/m²
Richtwertzone 74500881	Gemischte Baufläche, baureif erschlossen, Bodenrichtwert € 1.900/m² als sanierungsbeeinflusster Endwert
Richtwertzone 74500641	Gemischte Baufläche, baureif erschlossen, Bodenrichtwert € 2.250/m² als sanierungsbeeinflusster Endwert
Richtwertzone 74500891	Gemischte Baufläche (Mischgebiet), baureif erschlossen, Bodenrichtwert € 1.200/m²
Richtwertzone 74501671	Gemischte Baufläche, baureif erschlossen, Bodenrichtwert € 1.470/m²
Richtwertzone 74500901	Sonstige Flächen (Sondernutzungsflächen), Bodenrichtwert € 15/m²

6.7 Konjunkturanpassung der Bodenrichtwerte

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Tübingen ist (bedingt durch die aktuelle Zinsentwicklung mit einem gestiegenen Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen) seit dem Stichtag der Bodenrichtwerte (01.01.2023) keine wesentliche Bodenwertentwicklung erkennbar. Es erfolgen dementsprechend keine Wertanpassungen der o.g. Bodenrichtwerte an den Stichtag 01.01.2024.

Die vorstehenden Bodenrichtwerte sind im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes als sanierungsbeeinflusste Endwerte ausgewiesen. In dem vorliegenden Gutachten werden daher zuerst die Endwerte aus den jeweiligen Bodenrichtwerten mit Hilfe der Multifaktorenanalyse abgeleitet, und in einem zweiten Bewertungsschritt werden die Anfangswerte aus den ermittelten Endwerten (wiederum mit Hilfe der Multifaktorenanalyse) abgeleitet.

6.7 Zuordnung der Bodenrichtwerte zu den jeweiligen Wertzonen im Sanierungsgebiet

Wertzonen 1, 2, 6, 7 und 11

Die Wertzonen 1, 2, 6, 7 und 11 im Norden des Sanierungsgebietes, südlich des Neckar, entlang der Uhlandstraße und Wöhrdstraße, liegen nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Tübingen innerhalb der Bodenrichtwertzone 74500881. Entsprechend der Bestandsnutzungen in den Wertzonen 1, 2, 6, 7 und 11 (Mischnutzung) wird als Ausgangswert zur Ableitung der Endwerte auf den Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.900/m²** (Richtwertzone 74500881, gemischte Baufläche, sanierungsbeeinflusster Endwert) abgestellt.

Der sanierungsbeeinflusste Endwert in den Wertzonen 1, 2, 6, 7 und 11 wird mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus diesem Ausgangswert abgeleitet.

Wertzonen 3, 4, 5, 8 und 9

Die Wertzonen 3, 4, 5, 8 und 9 im Zentrum des Sanierungsgebietes, beidseitig der Karlstraße, zwischen Europaplatz im Westen und Steinlach im Osten, liegen nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Tübingen innerhalb der Bodenrichtwertzone 74500641. Entsprechend der Bestandsnutzungen in den Wertzonen 3, 4, 5, 8 und 9 (Mischnutzung) wird als Ausgangswert zur Ableitung der Endwerte auf den Bodenrichtwert in Höhe von **€ 2.250/m²** (Richtwertzone 74500641, gemischte Baufläche) abgestellt.

Der sanierungsbeeinflusste Endwert in den Wertzonen 3, 4, 5, 8 und 9 wird mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus diesem Ausgangswert abgeleitet.

Wertzone 10

Die Wertzone 10 im Osten des Sanierungsgebietes (ehem. Foyergrundstück), zwischen Friedrichstraße, Bahnlinie und Steinlach, liegt nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Tübingen innerhalb der Bodenrichtwertzone 74500891. Entsprechend der Bestandsnutzung in der Wertzone 10 (Gastronomie / Hotel, Dienstleistung / Büro) wird als Ausgangswert zur Ableitung des Endwertes auf den Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.200/m²** (Richtwertzone 74500891, gemischte Baufläche) abgestellt.

Der sanierungsbeeinflusste Endwert in der Wertzone 10 wird mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus diesem Ausgangswert abgeleitet.

Wertzone 12

Die Wertzone 12 im Norden des Sanierungsgebietes, zwischen Neckar und Gartenstraße, liegt nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Tübingen innerhalb der Bodenrichtwertzone 74501671. Entsprechend der Bestandsnutzung in der Wertzone 12 (Mischnutzung) wird als Ausgangswert zur Ableitung des Endwertes auf den Bodenrichtwert in Höhe von **€ 1.470/ m²** (Richtwertzone 74501671, gemischte Baufläche) abgestellt.

Der sanierungsbeeinflusste Endwert in der Wertzone 12 wird mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus diesem Bodenrichtwert / Ausgangswert abgeleitet.

Wertzone 13

Die Wertzone 13 umfasst zwei Einzelgrundstücke unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse (Europaplatz 9, Fahrradparkhaus und Büro sowie Europaplatz 25, Kupferbau). Den Grundstücken wird nach der Bodenrichtwertkarte ein Bodenrichtwert in Höhe von € 50/m² als Verkehrsfläche zugeordnet (Fahradparkhaus) bzw. ein Bodenrichtwert in Höhe von € 250 als Gleisfläche (Kupferbau).

Beide Grundstücksnutzungen entsprechen nicht den ausgewiesenen Richtwertzuordnungen. Abweichend von der Ausweisung in der Bodenrichtwertkarte wird den beiden Grundstücken Europaplatz 11 und 25 (in Anlehnung an die südlich der Bahntrasse gelegene Bodenrichtwertzone 74500711 mit einer Parkhaus- und gewerblich geprägten Mischnutzung) ein Ausgangswert in Höhe von € 750/m² zu Grunde gelegt.

Wertzonen 14, 15 und 16

Die Wertzonen 14, 15 und 16 umfassen die Verkehrsflächen am Europaplatz (Wertzone 14), die Parkflächen um den Anlagensee (Wertzone 15) sowie die Sportplatzfläche (Wertzone 16).

Vergleichbare öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen oder Sportplatzflächen erfahren als Gemeinbedarfsflächen keine Wertsteigerungen durch Sanierungsmaßnahmen. Die Anfangswerte entsprechen den Endwerten. Auf die Zuordnung von Bodenrichtwerten zu diesen Wertzonen wird daher verzichtet.

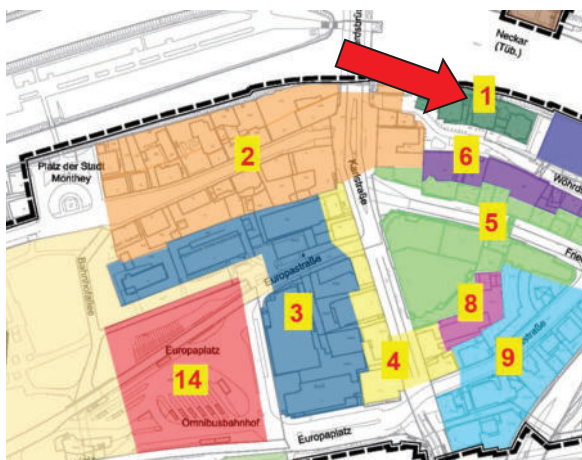
7 Ermittlung der Endwerte und Anfangswerte in den Wertzonen

Auf den folgenden Seiten werden zunächst die Endwerte je eines typischen Grundstückes / Bezugsgrundstückes in jeder Wertzone mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus dem jeweiligen Bodenrichtwert / Ausgangswert (als sanierungsbeeinflusstem Endwert) abgeleitet. Dabei wird das jeweilige Grundstück in seiner sanierungsbeeinflussten Endwertqualität in Relation gesetzt zu dem Bodenrichtwert / Ausgangswert als durchschnittlichem Lagewert.

In einem zweiten Bewertungsschritt werden die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte der Bezugsgrundstücke in jeder Wertzone mit Hilfe der Multifaktorenanalyse aus dem jeweiligen Endwert abgeleitet. Dabei wird das jeweilige Bezugsgrundstück in seiner sanierungsunbeeinflussten Anfangsqualität in Relation gesetzt zu der sanierungsbeeinflussten Endwertqualität.

Für öffentliche Straßen, Wege und Plätze sowie für ausgewiesene Grünflächen und Sportplatzflächen (keine Baulandflächen) werden keine Anfangs- und Endwerte ermittelt, da solche Flächen durch Sanierungsmaßnahmen keine Wertsteigerung erfahren.

Wertzone 1 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 1 umfasst die Grundstücke in unmittelbarer Uferlage am Neckar auf der Ostseite der Karlstraße / Eberhardsbrücke. Die Lagequalität und damit die Wertigkeit der Grundstücke in der Wertzone 1 ist vorrangig geprägt durch die unmittelbare Uferlage. Die Grundstücke in der Wertzone 1 werden überwiegend als Büro oder Hotel genutzt (Hotelnutzung Wöhrdstraße 7 + 9). Für die Grundstücke östlich der Karlstraße besteht der Bebauungsplan „Wöhrd-Straße“ vom 06.02.1964.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Wöhrdstraße 5	Flst. Nr.	14
--	---------------	-----------	----

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 1 wird auf den Bodenrichtwert in der Richtwertzone 74500881 in Höhe von € 1.900/m² (Gemischte Baufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	etwas höherwertiger durch die unmittelbare Uferlage
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	etwas höherwertiger, geringe Verkehrsbelastung
- Infrastruktur / Geschäftslage	geringerwertig, untergeordnete Geschäftslage

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 1.900/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 1 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****1.900 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,6	0,30	3,18
Zustand der umgebenden Freiflächen	12,00	0,30	3,60				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstückgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	12,00	0,50	6,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	8,00	0,50	4,00				
							10,18
Berechnung des Faktors	10,18	/	10	= Faktor	1,018		
Endwert = Ausgangswert	1.900 € / m²	x Faktor	1,018	=	1.934 € / m²		

Wertzone 1 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht geändert. In der Wertzone 1 wurden nach dem Maßnahmenplan und der KuF keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die ursprünglich geplante Neugestaltung der Wöhrdstraße wurde nicht ausgeführt. Im näheren Umfeld wurde eine Gebäudemodernisierung durchgeführt (Wöhrdstraße 2). Die Neugestaltung der Karlstraße im Westen der Wertzone 1 wurde mit GVFG – Mitteln und nicht mit Sanierungsmitteln finanziert. Nur der Gehweg vor den Gebäuden Karlstraße 1 und 3 wurde mit Sanierungsmitteln neu gestaltet.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Wöhrdstraße 5	Flst. Nr.	14
--	---------------	-----------	----

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswert) in der Wertzone 1 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 1 in Höhe von € 1.934/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

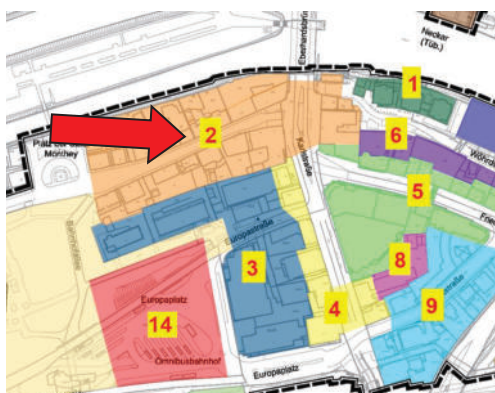
- Zustand der umgebenden Bebauung	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung. In der Wertzone 1 wurden keine Gebäudemodernisierungen durchgeführt. Eine Wertsteigerung der Grundstücke in der Wertzone 1 ist aus der einzelnen Gebäudemodernisierung im weiteren Umfeld (Wöhrdstraße 2) nicht erkennbar.
- Zustand der umgebenden Freiflächen	die ursprünglich geplante Neugestaltung der Wöhrdstraße wurde nicht realisiert. Die Neugestaltung der Karlstraße im Westen der Wertzone 1 wurde mit GVFG – Mitteln und nicht mit Sanierungsmitteln finanziert. Nur der Gehweg vor den Gebäuden Karlstraße 1 und 3 wurde mit Sanierungsmitteln neu gestaltet. Er hat für die zum Neckar orientierten Grundstücke der Wöhrdstraße keine erkennbare Auswirkung auf den Bodenwert
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 1.934/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 1 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****1.934 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,50	5,00				
							10,00
Berechnung des Faktors	10,00	/	10	= Faktor	1,000		
Anfangswert = Endwert				1.934 € / m² x Faktor	1,000	=	1.934 € / m²

Wertzone 2 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 2 umfasst die Grundstücke auf der Nordseite und Südseite der Uhlandstraße sowie die Grundstücke östlich der Karlstraße zwischen der Eberhardsbrücke und der Friedrichstraße. Die Grundstücke auf der Nordseite und Südseite der Uhlandstraße sind mit überwiegend dreigeschossigen Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden in überwiegend offener Bauweise bebaut. Die Geschäftslage ist als untergeordnet zu beurteilen. Die Grundstücke westlich und östlich der Karlstraße sind mit einem Hotel sowie gemischt genutzten Gebäuden mit Gastronomieeinrichtungen bebaut.

Für die Grundstücke in der Wertzone 2 bestehen die Bebauungspläne (Baulinienpläne) „Uhlandstraße“ von 1899, 1905 und 1908, der Ortsbauplan „Östl. Kastanienallee“ von 1956, der Ortsbauplan „Eberhardsbrücke - Karlstraße“ von 1953, der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 25.05.2010, sowie der Bebauungsplan „Wöhrd-Straße“ vom 06.02.1964.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Uhlandstraße 13	Flst. Nr.	18/3
--	-----------------	-----------	------

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 2 wird auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 74500881 in Höhe von **€ 1.900/m²** (Gemischte Baufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	etwas höherwertiger als in der gesamten Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	etwas höherwertiger, weniger Verkehrsbelastung als im östlichen Bereich der Richtwertzone um das Neckarparkhaus
- Infrastruktur / Geschäftslage	etwas geringerwertiger, untergeordnete Geschäftslage.

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 1.900/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 2 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****1.900 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	11,00	0,70	7,70				
				Bebauung	10,7	0,30	3,21
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	11,00	0,50	5,50				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	9,00	0,50	4,50				
							10,21
Berechnung des Faktors	10,21	/	10	= Faktor	1,021		
Endwert = Ausgangswert	1.900 € / m²	x Faktor	1,021	=	1.940 € / m²		

Wertzone 2 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht geändert. In der Wertzone 2 sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF ein Gebäudeabbruch (Uhlandstraße 5) und 2 Gebäudemodernisierungen (Wöhrdstraße 2 und Uhlandstraße 16) erfolgt. Eine Gebäudemodernisierung ist noch in Planung (Uhlandstraße 2). Die Neugestaltung der Karlstraße im Kreuzungsbereich zur Uhlandstraße wurde mit GVFG – Mitteln und nicht mit Sanierungsmitteln finanziert. Nur der Gehweg vor den Gebäuden Karlstraße 1 und 3 wurde mit Sanierungsmitteln neu gestaltet.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Uhlandstraße 13	Flst. Nr.	18/3
--	-----------------	-----------	------

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswert) der Wertzone 2 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 2 in Höhe von € 1.940/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

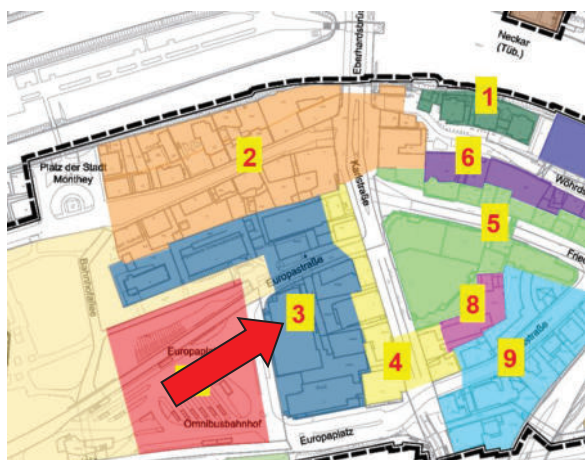
- Zustand der umgebenden Bebauung	vor der Sanierung etwas geringerwertiger; es wurde ein Gebäude abgebrochen sowie 2 Gebäude modernisiert. Eine weitere Gebäudemodernisierung ist noch in der Planung
- Zustand der umgebenden Freiflächen	Die Neugestaltung der Karlstraße im Kreuzungsbereich zur Uhlandstraße wurde mit GVFG – Mitteln und nicht mit Sanierungsmitteln finanziert. Nur der Gehweg vor den Gebäuden Karlstraße 1 und 3 wurde mit Sanierungsmitteln neu gestaltet. Weiter erfolgte im Westen der Wertzone 2 die Neugestaltung des Anlagenparks
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 1.940/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 2 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****1.940 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	∑ B x Gz	Gr	Gr x ∑ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	9,75	0,70	6,83				
				Bebauung	9,8	0,30	2,93
Zustand der umgebenden Freiflächer	9,75	0,30	2,93				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,50	5,00				
							9,93
Berechnung des Faktors	9,93	/	10	= Faktor	0,993		
Anfangswert = Endwert	1.940 € / m²	x Faktor	0,993	=	1.926 € / m²		

Wertzone 3 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 3 umfasst die Grundstücke entlang der Europastraße gegenüberliegend vom Busbahnhof und Bahnhofsareal. Die Grundstücke sind mit überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Bankgebäuden bebaut. Für die Grundstücke in der Wertzone 3 besteht der Ortsbauplan „Östl. Kastanienallee“ von 1956, der Ortsbauplan „Eberhardsbrücke - Karlstraße“ von 1953, sowie der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 25.05.2010.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Europastraße 4	Flst. Nr.	17/5
--	----------------	-----------	------

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 3 wird auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 74500641 in Höhe von **€ 2.250/m²** (Gemischte Baufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	geringerwertiger; starke Verkehrsbelastung am Europaplatz und der Europastraße in Relation zu der gesamten Richtwertzone.
- Infrastruktur / Geschäftslage	geringerwertiger; die Grundstückslage am Europaplatz und der Europastraße ist bezüglich der Geschäftslage geringerwertiger als im zentralen Bereich der Richtwertzone

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 2.250/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 3 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****2.250 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	8,00	0,50	4,00				
				Umfeld	8,0	0,20	1,60
Infrastruktur / Geschäftslage	8,00	0,50	4,00				
							9,60
Berechnung des Faktors	9,60	/	10	= Faktor	0,960		
Endwert = Ausgangswert	2.250 € / m²	x Faktor	0,960	=	2.160 € / m²		

Wertzone 3 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht verändert. In der Wertzone 3 und im näheren Umfeld wurde der Busbahnhof am Europaplatz verlagert. Weiter sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF 2 Freiflächengestaltungen im Bereich Europaplatz Nord (7. BA) und Europaplatz Ost (Gehweg BA 7) erfolgt sowie im weiteren Umfeld eine Gebäudemodernisierung (Karlstraße 2) durchgeführt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Europastraße 4	Flst. Nr.	17/5
--	----------------	-----------	------

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 3 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 3 in Höhe von € 2.160/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

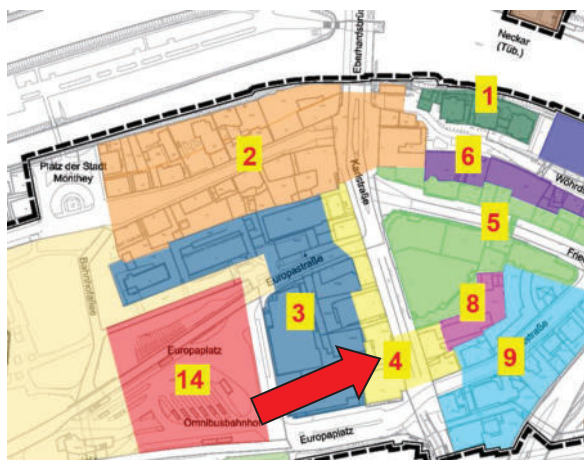
- Zustand der umgebenden Bebauung	unverändert, gleichwertig wie nach der vor Sanierung. Aus der einzelnen Gebäudemodernisierung (Karlstraße 2) ist für die gesamte Wertzone 3 keine Wertsteigerung zu erkennen.
- Zustand der umgebenden Freiflächen	vor der Sanierung geringerwertiger; neben der Verlagerung des Busbahnhofes wurden Freiflächengestaltungen am Europaplatz Nord und Ost durchgeführt. Weiter erfolgte im Westen der Wertzone 3 die Neugestaltung des Anlagenparks. Die Neugestaltung der Europastraße im Norden bzw. des Europaplatzes im Westen erfolgte dagegen mit GVFG – Mitteln und nicht mit Sanierungsmitteln.
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 2.160/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 3 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****2.160 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	9,9	0,30	2,96
Zustand der umgebenden Freiflächen	9,50	0,30	2,85				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,50	5,00				
							9,96
Berechnung des Faktors	9,96	/	10	= Faktor	0,996		
Anfangswert = Endwert	2.160 € / m²	x Faktor	0,996	=	2.151 € / m²		

Wertzone 4 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 4 umfasst die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen in erster Baureihe auf der Westseite der Karlstraße sowie die Grundstücke Karlstraße 11 und 11/1 auf der Ostseite der Karlstraße. Die Grundstücke sind mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Geschäfts- und Wohngebäuden in überwiegend offener Bauweise bebaut. Die Lagequalität der Grundstücke in der Wertzone 4 wird vorrangig durch die Geschäftsnutzungen in der EG - Ebene geprägt. Für die Grundstücke in der Wertzone 4 besteht der Ortsbauplan „Eberhardsbrücke - Karlstraße“ von 1953, sowie der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 25.05.2010.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Karlstraße 6	Flst. Nr.	5665/7
--	--------------	-----------	--------

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 4 wird auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 74500641 in Höhe von € 2.250/m² (Gemischte Baufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	etwas höherwertiger als in der Richtwertzone durch die Verkehrsberuhigung der Karlstraße.
- Infrastruktur / Geschäftslage	höherwertiger; gute, etablierte Geschäftslage an der Karlstraße

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 2.250/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 4 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****2.250 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstückgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	12,00	0,50	6,00				
				Umfeld	12,5	0,20	2,50
Infrastruktur / Geschäftslage	13,00	0,50	6,50				
							10,50
Berechnung des Faktors	10,50	/	10	= Faktor	1,050		
Endwert = Ausgangswert	2.250 € / m²	x Faktor	1,050	=	2.363 € / m²		

Wertzone 4 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht verändert. In der Wertzone 4 sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF 2 Gebäudemodernisierungen erfolgt (Karlstraße 2 und 11). Im näheren Umfeld sind eine Abbruch- und Neuordnungsmaßnahme (Hintergebäude Karlstraße 11) und eine Gebäudemodernisierung (Karlstraße 9-11 / Zinser) erfolgt. Weiter wurde die Karlstraße Süd neu gestaltet und verkehrsberuhigt und der Europaplatz Ost (Gehweg BA 7) teilweise neu gestaltet.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Karlstraße 6	Flst. Nr.	5665/7
--	--------------	-----------	--------

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 4 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 4 in Höhe von € 2.363/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

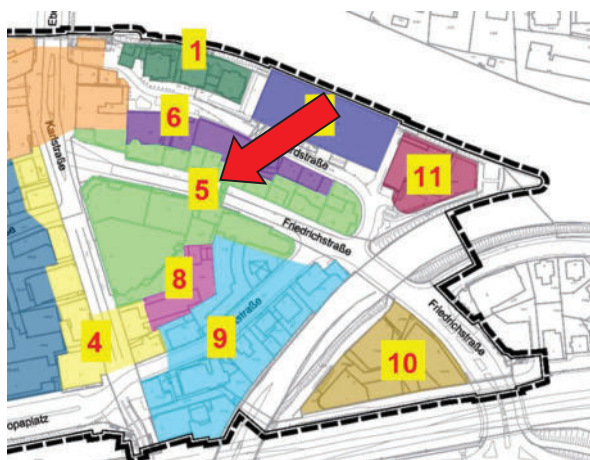
- Zustand der umgebenden Bebauung	vor der Sanierung etwas geringerwertiger durch eine Abbruchmaßnahme und 3 Modernisierungsmaßnahmen in der Wertzone und in deren näherem Umfeld
- Zustand der umgebenden Freiflächen	vor der Sanierung geringerwertiger durch Freiflächengestaltungen der Karlstraße und Europaplatz Ost
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie vor Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	vor der Sanierung etwas weniger gute Geschäftslage. Aufwertung der Geschäftslage durch Verkehrsberuhigung.

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 2.363/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 4 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****2.363 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	Gr x $\Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	9,75	0,70	6,83				
				Bebauung	9,6	0,30	2,88
Zustand der umgebenden Freiflächer	9,25	0,30	2,78				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	9,8	0,20	1,95
Infrastruktur / Geschäftslage	9,50	0,50	4,75				
							9,83
Berechnung des Faktors	9,83	/	10	= Faktor	0,983		
Anfangswert = Endwert	2.363 € / m²	x Faktor	0,983	=	2.323 € / m²		

Wertzone 5 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 5 umfasst das sog. Zinser - Dreieck sowie die Grundstücke in Geschäftslagen entlang der Friedrichstraße. Die Grundstücke sind mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Geschäfts- und Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden in überwiegend geschlossener Blockrandbebauung bebaut. Die Lagequalität der Grundstücke in der Wertzone 5 wird vorrangig durch die gute Geschäftslage im Bereich des südlichen Stadtzentrums geprägt. Für die Grundstücke in der Wertzone 5 besteht der Ortsbauplan „Eberhardsbrücke - Karlstraße“ von 1953, sowie der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 25.05.2010.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Karlstraße 5	Flst. Nr.	1
--	--------------	-----------	---

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 5 wird auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 74500641 in Höhe von **€ 2.250/m²** (Gemischte Baufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	höherwertiger; großes, gut geschnittenes Grundstück
- Baudichte	höherwertiger, überwiegend dichte Bebauung bzw. hohe Grundstücksausnutzung
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	etwas höherwertiger als in der Richtwertzone durch die Verkehrsberuhigung der Karlstraße.
- Infrastruktur / Geschäftslage	höherwertiger; gute, etablierte Geschäftslage an der Karlstraße

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 2.250/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 5 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****2.250 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,5	0,30	3,15
Grundstückgröße / Zuschnitt	11,00	0,50	5,50				
Baudichte	11,00	0,50	5,50				
				Nutzung	10,5	0,20	2,10
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	12,00	0,50	6,00				
				Umfeld	12,5	0,20	2,50
Infrastruktur / Geschäftslage	13,00	0,50	6,50				
							10,75
Berechnung des Faktors	10,75	/	10	= Faktor	1,075		
Endwert = Ausgangswert	2.250 € / m²	x Faktor	1,075	=	2.419 € / m²		

Wertzone 5 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht verändert. In der Wertzone 5 sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF ein Gebäudeabbruch (Friedrichstraße 4) und 2 Gebäudemodernisierungen (Friedrichstraße 3 und Karlstraße 5-9 / Zinser), sowie die Neugestaltung der Friedrichstraße (1. BA) erfolgt. Im näheren Umfeld wurden 2 weitere Modernisierungen (Wöhrdstraße 8 und Karlstraße 11), eine Abbruchmaßnahme (Hinterhaus Karlstraße 11), sowie die Neugestaltung der Karlstraße Süd durchgeführt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Karlstraße 5	Flst. Nr.	1
--	--------------	-----------	---

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 5 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 5 in Höhe von € 2.419/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangswertqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

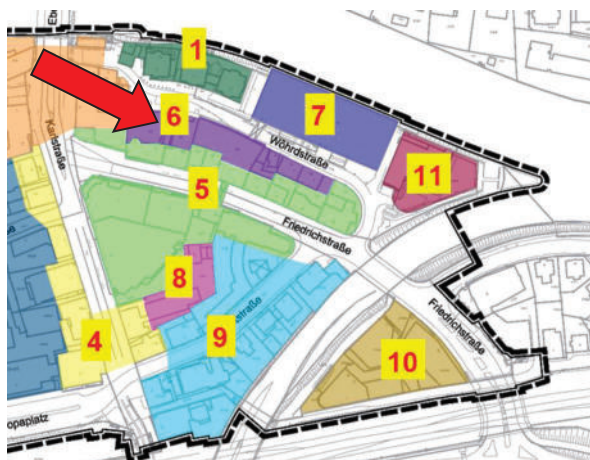
- Zustand der umgebenden Bebauung	vor der Sanierung etwas geringerwertiger durch eine Abbruchmaßnahme und 4 Modernisierungsmaßnahmen in der Wertzone und in deren näherem Umfeld
- Zustand der umgebenden Freiflächen	vor der Sanierung geringerwertiger durch Freiflächengestaltungen der Karlstraße und Friedrichstraße
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	vor der Sanierung weniger gute Geschäftslage. Aufwertung der Geschäftslage durch Verkehrsberuhigung.

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 2.419/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 5 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****2.419 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	Σ B x Gz	Gr	Gr x Σ B x Gz
Zustand der umgebenden Bebauung	9,75	0,70	6,83				
				Bebauung	9,5	0,30	2,86
Zustand der umgebenden Freiflächer	9,00	0,30	2,70				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	9,6	0,20	1,93
Infrastruktur / Geschäftslage	9,25	0,50	4,63				
							9,79
Berechnung des Faktors	9,79	/	10	= Faktor	0,979		
Anfangswert = Endwert	2.419 € / m²	x Faktor	0,979	=	2.368 € / m²		

Wertzone 6 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 6 umfasst die Grundstücke auf der Südseite der Wöhrdstraße. Die Grundstücke sind mit überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Geschäftsgebäuden und gemischt genutzten Gebäuden in überwiegend geschlossener Blockrandbebauung bebaut. Die Lagequalität der Grundstücke in der Wertzone 6 auf der „Rückseite“ der Friedrichstraße ist als untergeordnete Geschäftslage zu beurteilen. Für die Grundstücke in der Wertzone 6 besteht der Bebauungsplan „Wöhrd-Straße“ von 1964, sowie der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 25.05.2010.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Wöhrdstraße 8	Flst. Nr.	4/2
--	---------------	-----------	-----

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 6 wird auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 74500881 in Höhe von **€ 1.900/m²** (Gemischte Baufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	etwas geringerwertig; kleine Grundstückszuschnitte
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Infrastruktur / Geschäftslage	untergeordnete Geschäftslage auf der „Rückseite“ der Friedrichstraße

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 1.900/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 6 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****1.900 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	9,8	0,30	2,93
Grundstückgröße / Zuschnitt	9,50	0,50	4,75				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	9,5	0,20	1,90
Infrastruktur / Geschäftslage	9,00	0,50	4,50				
							9,83
Berechnung des Faktors	9,83	/	10	= Faktor	0,983		
Endwert = Ausgangswert	1.900 € / m²	x Faktor	0,983	=	1.868 € / m²		

Wertzone 6 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht verändert. In der Wertzone 6 ist nach dem Maßnahmenplan und der KuF eine Gebäudemodernisierung durchgeführt worden (Wöhrdstraße 8) erfolgt. Gebäudemodernisierungen im weiteren Umfeld haben aufgrund der rückwärtigen Orientierung der Grundstücke in der Wertzone 6 keinen erkennbaren Einfluss. Die ursprünglich geplante Neugestaltung der Wöhrdstraße wurde nicht realisiert.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Wöhrdstraße 8	Flst. Nr.	4/2
--	---------------	-----------	-----

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

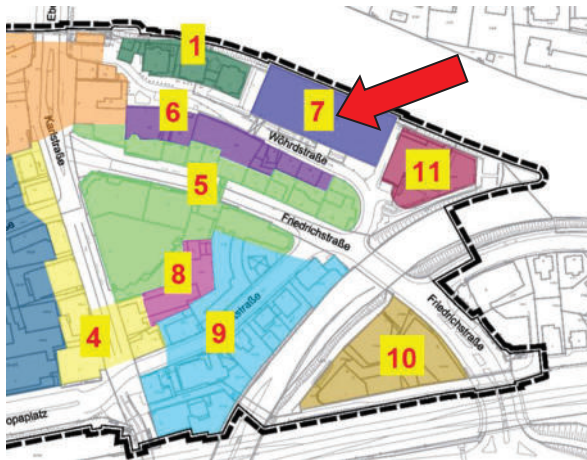
Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 6 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 6 in Höhe von € 1.868/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung. Eine Wertsteigerung der Grundstücke in der Wertzone 6 ist aus der Einzelmaßnahme (Gebäude Wöhrdstraße 8) nicht erkennbar.
- Zustand der umgebenden Freiflächen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung; die ursprünglich geplante Neugestaltung der Wöhrdstraße wurde nicht realisiert. Die Neugestaltung der Karlstraße westlich der Wertzone 6 wurde mit GVFG – Mitteln und nicht mit Sanierungsmitteln
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 1.868/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 6 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****1.868 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächer	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,50	5,00				
							10,00
Berechnung des Faktors	10,00	/	10	= Faktor	1,000		
Anfangswert = Endwert	1.868 € / m²	x Faktor	1,000	=	1.868 € / m²		

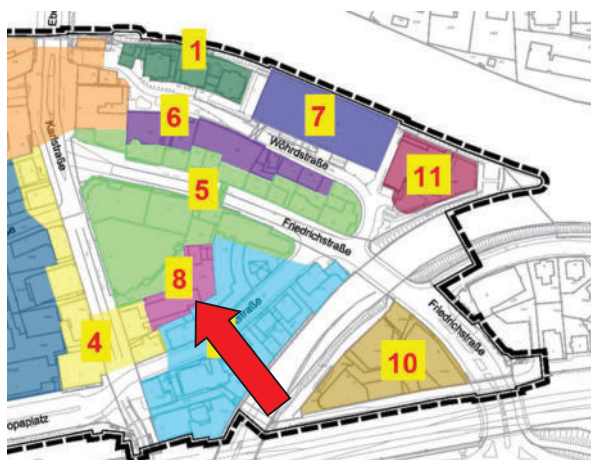
Wertzone 7 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Die Wertzone 7 umfasst das Grundstück mit dem „Neckarparkhaus“ zwischen dem Neckar und der Wöhrdstraße. Der Bodenwert dieses Grundstücks ist vorrangig durch die Art der Bebauung mit einem öffentlichen Parkhaus geprägt. Für das Grundstück in der Wertzone 7 besteht der Bebauungsplan „Wöhrdstraße“ von 1964, der für das Grundstück eine reine Parkhausnutzung ausweist.

Auf dem Parkhausgrundstück selbst wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die im Umfeld durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben auf Grund der Sondernutzung als Parkhausgrundstück keinen erkennbaren Einfluss auf den Bodenwert (Ausweisung im B - Plan als reines Parkhausgrundstück).

Auf die Ableitung eines Anfangswertes und Endwertes kann daher verzichtet werden.

Wertzone 8 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 8 umfasst den rückwärtigen Grundstücksbereich des Grundstücks Karlstraße 11. Dieses Hinterliegergrundstück wurde im Rahmen der Sanierung mit einem Geschosswohnungsbau neu bebaut. Für das Grundstück in der Wertzone 8 besteht der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ von 2010.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Karlstraße 11	Flst. Nr.	6765
--	---------------	-----------	------

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 8 wird auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 74500641 in Höhe von **2.250/m²** (Gemischte Baufläche) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endwertqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	geringerwertiger; Lage als Hinterplatz
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	geringerwertiger; ungünstiger Grundstückszuschnitt
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Infrastruktur / Geschäftslage	geringerwertig, keine Geschäftslage im rückwärtigen Grundstücksbereich

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 2.250/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 8 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****2.250 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	6,00	0,50	3,00				
				Struktur	7,0	0,30	2,10
Grundstückgröße / Zuschnitt	8,00	0,50	4,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	9,0	0,20	1,80
Infrastruktur / Geschäftslage	8,00	0,50	4,00				
							8,90
Berechnung des Faktors	8,90	/	10	= Faktor	0,890		
Endwert = Ausgangswert	2.250 € / m²	x Faktor	0,890	=	2.003 € / m²		

Wertzone 8 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht verändert. In der Wertzone 8 ist nach dem Maßnahmenplan und der KuF ein Gebäudeabbruch (Hintergebäude Karlstraße 11) erfolgt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Karlstraße 11	Flst. Nr.	6765
--	---------------	-----------	------

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswertes) der Wertzone 8 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 8 in Höhe von € 2.003/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

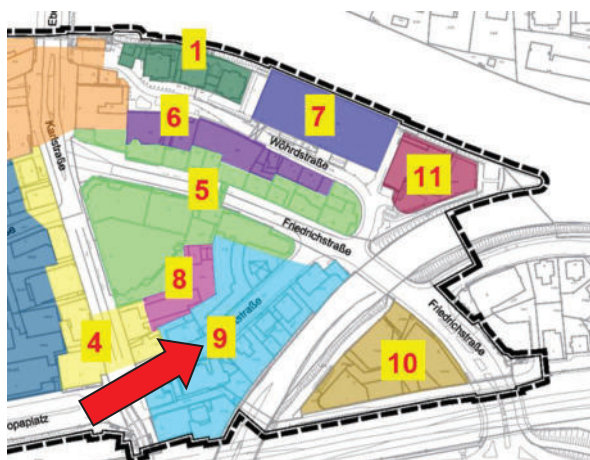
- Zustand der umgebenden Bebauung	vor der Sanierung etwas geringerwertiger durch ein altes Hintergebäude; Abbruch mit Sanierungsmitteln gefördert (bzw. mit Ausgleichsbetrag verrechnet)
- Zustand der umgebenden Freiflächen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie nach Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 2.003/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 8 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****2.003 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	9,50	0,70	6,65				
				Bebauung	9,7	0,30	2,90
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,50	5,00				
							9,90
Berechnung des Faktors	9,90	/	10	= Faktor	0,990		
Anfangswert = Endwert	2.003 € / m² x Faktor			0,990	=	1.983 € / m²	

Wertzone 9 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone 9 liegt im Osten des Sanierungsgebietes, beidseitig der Poststraße, zwischen Karlstraße im Westen und der Steinlach im Südosten. Die Grundstücke in der Wertzone 9 sind geprägt durch eine Mischnutzung mit einem hohen Anteil an Dienstleistung, Büros und Wohnen. Für die Grundstücke in der Wertzone 9 besteht der Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ von 2010

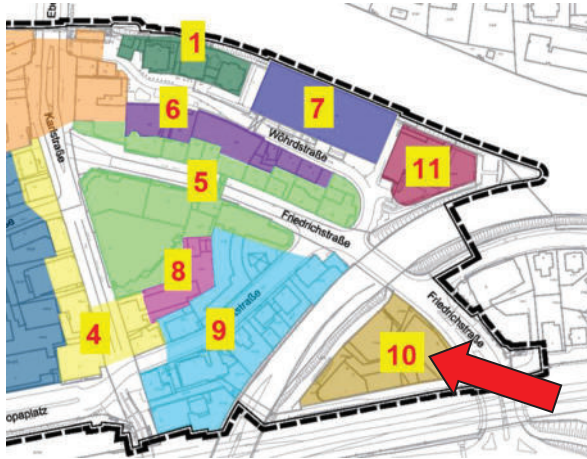
Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Poststraße 8	Flst. Nr.	6776/1
--	--------------	-----------	--------

Im Bereich der Wertzone 9 wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die im näheren Umfeld erfolgten Maßnahmen (Abbruch Hintergebäude Karlstraße 11) und Neugestaltung des Steinlachufers haben keine erkennbare Auswirkung auf die Bodenwerte in der Wertzone 9. Die erfolgte Neubebauung auf dem Hintergrundstück Karlstraße 11 mit viergeschossigem Wohnungsbau hat gegenüber der zuvor bestehenden Bebauung zu einer deutlich höheren Baudichte und damit eingeschränkten Belichtungen der angrenzenden Grundstücke in der Wertzone 9 geführt.

Die Neugestaltung der Poststraße wurde mit GVFG – Mitteln und nicht mit Sanierungsmitteln durchgeführt (nur neuer Asphaltbelag).

Nach alledem wird für die Wertzone 9 auf eine Bodenwertableitung verzichtet. Der Anfangswert in der Wertzone 9 entspricht dem Endwert.

Wertzone 10 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

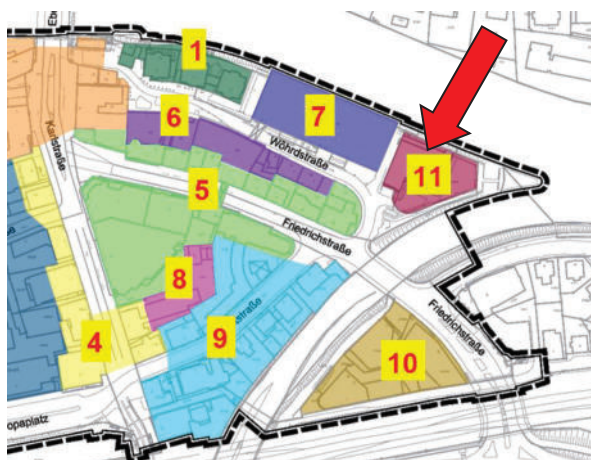


Die Wertzone 10 umfasst das sog. ehemalige „Foyer - Grundstück“ auf der Südseite der Steinlach in einer „Insellage“ zwischen der Friedrichstraße im Nordosten, der Schaffhausenstraße im Süden und der Steinlach im Nordwesten. Das Grundstück hat einen dreieckigen Zuschnitt und umfasste vor der Sanierung das Flst. Nr. 6780/1 mit einer Fläche von 3.636 m².

Nach Angaben der Stadtverwaltung Tübingen wurde das ehemalige „Foyer - Grundstück“ nach dem Abbruch der Bauruine neu geordnet und es wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Alle 4 neu gebildeten Grundstücke im Bereich der Wertzone 10 wurden zu den separat ermittelten Endwerten verkauft und zwischenzeitlich neu bebaut.

Da alle 4 Grundstücke zum Endwert bereits während der Sanierung veräußert wurden, wird auf die Ableitung des zonalen Anfangs- und Endwertes verzichtet.

Wertzone 11 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



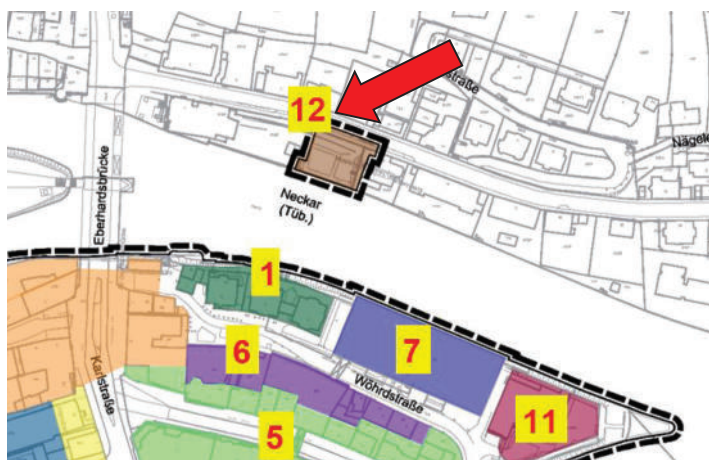
Die Wertzone 11 liegt im Osten des Sanierungsgebietes, an der Wöhrdstraße, zwischen Neckar und Steinalach. Das Grundstück in der Wertzone 11 wird durch Dienstleistungen und Gastronomie genutzt. Für das Grundstück in der Wertzone 10 besteht kein Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung beurteilt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Wöhrdstraße 25	Flst. Nr.	5674/10
--	----------------	-----------	---------

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Quartier unverändert. Auf dem Grundstück der Wertzone 11 sind nach der KuF und dem Maßnahmenplan keine Maßnahmen erfolgt oder noch geplant.

Mit Sanierungsmitteln soll auf dem unmittelbar angrenzenden Uferbereich ein barrierefreier Zugang zu der Stocherkahn - Anlegestelle gebaut werden. Aus dieser Maßnahme ist keine sanierungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks in der Wertzone 11 erkennbar. Auf eine Bodenwertableitung in der Wertzone 11 wird daher verzichtet. Der Anfangswert in der Wertzone 11 entspricht dem Endwert.

Wertzone 12 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



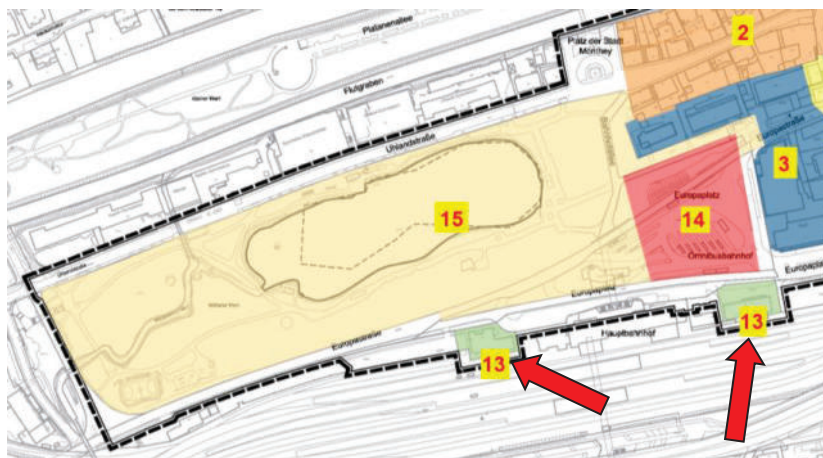
Die Wertzone 12 liegt im Südosten des Sanierungsgebietes, zwischen Gartenstraße und dem nördlichen Neckarufer. Das Grundstück in der Wertzone 12 ist als Grünfläche genutzt. Für das Grundstück in der Wertzone 12 besteht kein Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung beurteilt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Gartenstraße	Flst. Nr.	512/1
--	--------------	-----------	-------

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung bleiben in diesem Bereich unverändert. In der Wertzone 12 oder im näheren Umfeld sind nach der KuF und dem Maßnahmenplan keine Maßnahmen erfolgt oder noch geplant. Der ursprünglich geplante Bau einer Anlegestelle am nördlichen Neckarufer wird nicht weiter verfolgt.

Bodenwertsteigerungen sind in diesem Bereich damit nicht erkennbar. Der Anfangswert entspricht dem Endwert.

Wertzone 13 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert



Die Wertzone umfasst zwei Einzelgrundstücke östlich und westlich des Bahnhofes, welche unmittelbar an die Gleistrasse angrenzen. Das Grundstück Europaplatz 11 umfasse ein ehemaliges Bahngelände, welches (ohne Sanierungsmittel) im EG zu einem Fahrradparkhaus umgebaut wurde. Im OG bestehen Büroflächen. Das Grundstück Europaplatz 25 ist mit dem sog. Kupferbau bebaut in welchem sich eine Zahn-techniklabor, ein Taxiunternehmen, die Stadtwerke Tübingen, die mobile Jugendarbeit Tübingen sowie ein Verein befinden. Für die Grundstücke in der Wertzone 13 besteht kein Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung beurteilt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Europaplatz 25	Flst. Nr.	5676/9
--	----------------	-----------	--------

Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

Für die Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertes (Endwertes) der Wertzone 13 wird auf den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 74500931 in Höhe von € 750/m² (Gemischte Baufläche, vgl. Seite 36) abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Endqualität im Vergleich zu dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Zustand der umgebenden Freiflächen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Erschließung	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	etwas geringerwertiger, kleinere Grundstückszuschnitte
- Baudichte	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Gemengelage / Emissionen	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Verkehrsverhältnisse	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone
- Infrastruktur / Geschäftslage	durchschnittlich / gleichwertig wie in der Richtwertzone

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsbeeinflusste Endwert aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert in Höhe von € 750/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 13 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Endwertes**Ableitung des Endwertes aus dem Ausgangswert****750 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	10,0	0,30	3,00
Zustand der umgebenden Freiflächen	10,00	0,30	3,00				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	9,0	0,30	2,70
Grundstückgröße / Zuschnitt	8,00	0,50	4,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,50	5,00				
							9,70
Berechnung des Faktors	9,70	/	10	= Faktor	0,970		
Endwert = Ausgangswert	750 € / m²	x Faktor	0,970	=	728 € / m²		

Wertzone 13 Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

Art und Maß der zulässigen, baulichen Nutzung haben sich im Rahmen der Sanierung nicht geändert. Auf den beiden Einzelgrundstücken In der Wertzone 13 sind nach dem Maßnahmenplan und der KuF keine Maßnahmen erfolgt.

Im näheren Umfeld sind Neugestaltungen im Europaplatz Ost (Gehweg BA 7), der Platzfläche des ZOB und im weiteren Bahnhofsumfeld mit der Tiefgarage erfolgt.

Typisches Grundstück / Bezugsgrundstück:	Europaplatz 25	Flst. Nr.	5676/9
--	----------------	-----------	--------

Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert

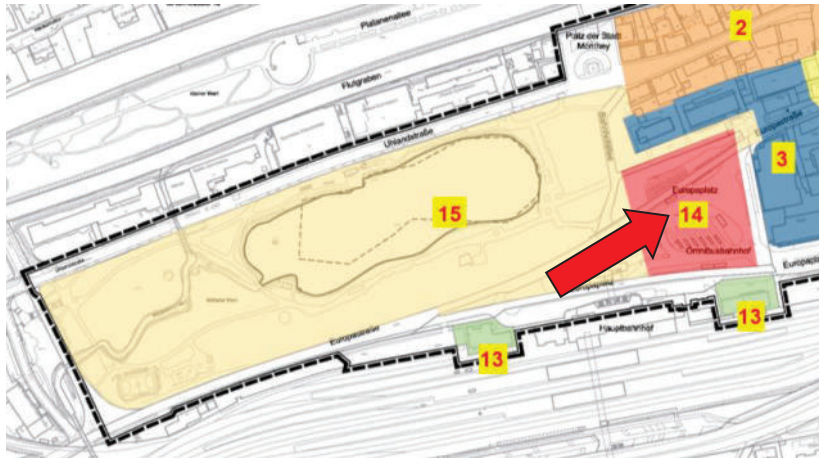
Für die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswert) in der Wertzone 13 wird auf den abgeleiteten Endwert in der Wertzone 13 in Höhe von € 728/m² abgestellt. Dabei werden die Bewertungskriterien in der Anfangsqualität im Vergleich zu der Endwertqualität wie folgt beurteilt:

- Zustand der umgebenden Bebauung	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Zustand der umgebenden Freiflächen	vor der Sanierung etwas geringerwertiger. Im Rahmen der Sanierung wurde der Europaplatz Ost, der Bereich des ehemaligen ZOB und der Bahnhofsvorplatz mit Tiefgarage neu gestaltet
- Erschließung	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Grundstücksgröße / Zuschnitt	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Baudichte	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Gemengelage / Emissionen	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Verkehrsverhältnisse	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung
- Infrastruktur / Geschäftslage	unverändert, gleichwertig wie nach der Sanierung

Nach diesen Bewertungskriterien wird der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert aus dem Endwert in Höhe von € 728/m² mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wie folgt abgeleitet:

Wertzone 13 Multifaktorenanalyse zur Ableitung des Anfangswertes**Ableitung des Anfangswertes aus dem Endwert****728 € / m²**

ZIELKRITERIEN	B	Gz	B x Gz	TEILZIELE	$\Sigma B \times Gz$	Gr	$Gr \times \Sigma B \times Gz$
Zustand der umgebenden Bebauung	10,00	0,70	7,00				
				Bebauung	9,7	0,30	2,91
Zustand der umgebenden Freiflächen	9,00	0,30	2,70				
Erschließung	10,00	0,50	5,00				
				Struktur	10,0	0,30	3,00
Grundstücksgröße / Zuschnitt	10,00	0,50	5,00				
Baudichte	10,00	0,50	5,00				
				Nutzung	10,0	0,20	2,00
Gemengelage / Emissionen	10,00	0,50	5,00				
Verkehrsverhältnisse	10,00	0,50	5,00				
				Umfeld	10,0	0,20	2,00
Infrastruktur / Geschäftslage	10,00	0,50	5,00				
							9,91
Berechnung des Faktors	9,91	/	10	= Faktor	0,991		
Anfangswert = Endwert	728 € / m²	x Faktor	0,991	=	721 € / m²		

Wertzone 14 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

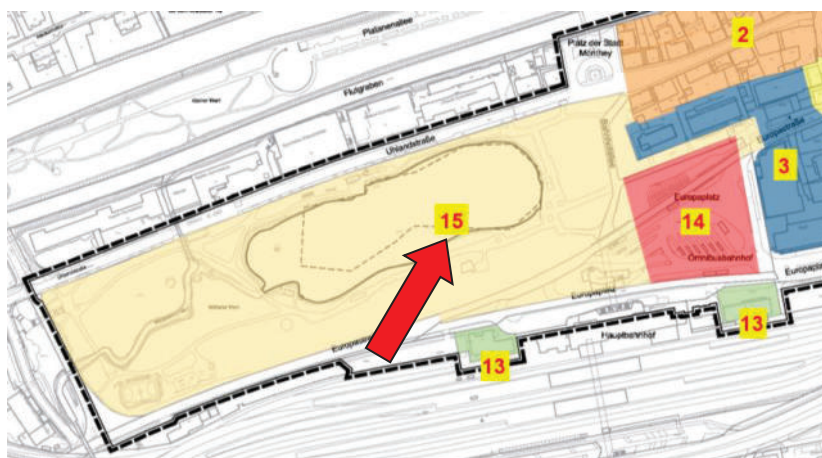
Die Wertzone 14 im Zentrum des Sanierungsgebietes, beinhaltet zum Großteil den Europaplatz beidseitig der Europastraße und nördlich des Bahnhofs. Die Flächen der Wertzone 14 wurden bisher als Busbahnhöfe genutzt. Der Busbahnhof wurde im Rahmen der Sanierung nach Südwesten verlagert.

Nach dem derzeitigen Planungsstand soll auf der Fläche (zumindest auf absehbarere Zeit) ein öffentlicher Platz für kulturelle Veranstaltungen, Sport und Begegnung, eventuell mit Anpflanzungen entstehen.

Sowohl Busbahnhöfe als öffentliche Verkehrsflächen, als auch öffentliche Platzflächen für zeitweilige Veranstaltungen haben keinen Bodenwert im Sinne eines Marktwertes. Es sind dementsprechend auch keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erkennbar.

Der Anfangswert als öffentliche Verkehrsfläche entspricht dem Endwert als öffentliche Platzfläche.

Wertzone 15 Ableitung des Endwertes aus dem Bodenrichtwert / Ausgangswert

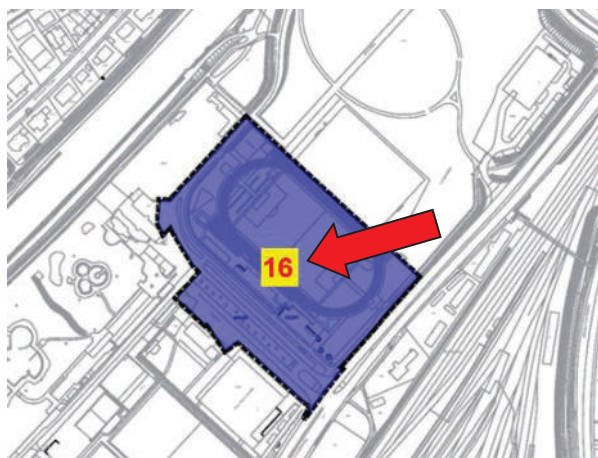


Die Wertzone 15 im Westen des Sanierungsgebietes umfasst den Anlagenpark zwischen der Uhlandstraße im Norden und Europastraße im Süden. Der Anlagenpark dient als öffentliche Grün- und Freizeitfläche. Im Rahmen der Sanierung wird der Anlagenpark in mehreren Bereichen neu gestaltet.

Öffentliche Grünflächen und Parkflächen haben keinen Bodenwert im Sinne eines Marktwertes. Es sind dementsprechend auch keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erkennbar.

Der Anfangswert als öffentliche Grünfläche / Parkfläche entspricht dem Endwert.

Wertzone 16 Ableitung des Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert



Die Wertzone 16 umfasst die folgenden Grundstücke mit Gemeinbedarfsnutzungen:

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| • Tribüne, Vereinsheim und Sportplatz
des SV 03 Tübingen e.V. | Europastraße 40
Freibad 9, 9/1 und 11 | Flst.-Nr. 5253/1
Flst.-Nr. 5253 |
|--|--|------------------------------------|

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind (der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

Die Flächen in den Wertzonen 16 sollen auch künftig unverändert zu Gemeinbedarfszwecken genutzt werden. Bleibende Gemeinbedarfsflächen sind von der konjunkturellen Wertentwicklung ausgeschlossen. Auf die Ermittlung des Anfangswertes und Endwertes kann daher verzichtet werden. Die Anfangswerte entsprechen den Endwerten.

7.1 Zusammenstellung der Ergebnisse der Ableitung der Anfangswerte in den Wertzonen

Wertzone	Straße	Flst. Nr.	Anfangswert pro m ²	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung pro m ²	Endwert pro m ²
1	Wöhrdstraße 5	14	Anfangswert = Endwert		
2	Uhlandstraße 13	18/3	1.926 €	14 €	1.940 €
3	Europastraße 4	17/5	2.151 €	9 €	2.160 €
4	Karlstraße 6	5665/7	2.323 €	40 €	2.363 €
5	Karlstraße 5	1	2.368 €	51 €	2.419 €
6	Wöhrdstraße 8	4/2	Anfangswert = Endwert		
7	Parkhaus	keine Bewertung			
8	Karlstraße 11	6765	1.983 €	20 €	2.003 €
9	Poststraße 8	6776/1	Anfangswert = Endwert		
10	ehemaliges Foyer - Grundstück	zum Endwert veräußert			
11	Wöhrdstraße 25	5674/10	Anfangswert = Endwert		
12	Gartenstraße	512/1	Anfangswert = Endwert		
13	Europaplatz 25	5676/9	721 €	7 €	728 €
14	Verkehrsfläche / Platzfläche	keine Bewertung (Anfangswert = Endwert)			
15	Anlagenpark	keine Bewertung (Anfangswert = Endwert)			
16	Gemeinbedarfsnutzung	keine Bewertung (Anfangswert = Endwert)			

Die ermittelten Bodenwerte sind Durchschnittswerte in den Wertzonen unter der Voraussetzung, dass die bewerteten Flächen altlastenfrei sind und ein normaler, tragfähiger Baugrund besteht.

Die Endwerte wurden auf der Grundlage der Sanierungsziele, der durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen ermittelt. Sollten sich die Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen nochmal wesentlich ändern ist das vorliegende Gutachten zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Anmerkungen zu der zonalen Bewertung vom 17.04.2015

Für das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurde bereits im Jahr 2015 ein Bewertungsgutachten zur zonalen Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erstellt. Die in dem vorliegenden Gutachten ermittelten, prozentualen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den einzelnen Wertzonen weichen teilweise deutlich von den Bewertungsergebnissen 2015 ab.

Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass Sanierungsmaßnahmen, die 2015 geplant waren, nicht realisiert werden konnten (wie beispielsweise die Neugestaltung der Wöhrdstraße u.a.).

Zum anderen wurden durch die Gebietserweiterungen (vorrangig im erweiterten Bahnhofsumfeld und Anlagenpark) Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die im Jahr 2015 noch nicht vorgesehen waren.

Maßnahmen durch Fachförderungen

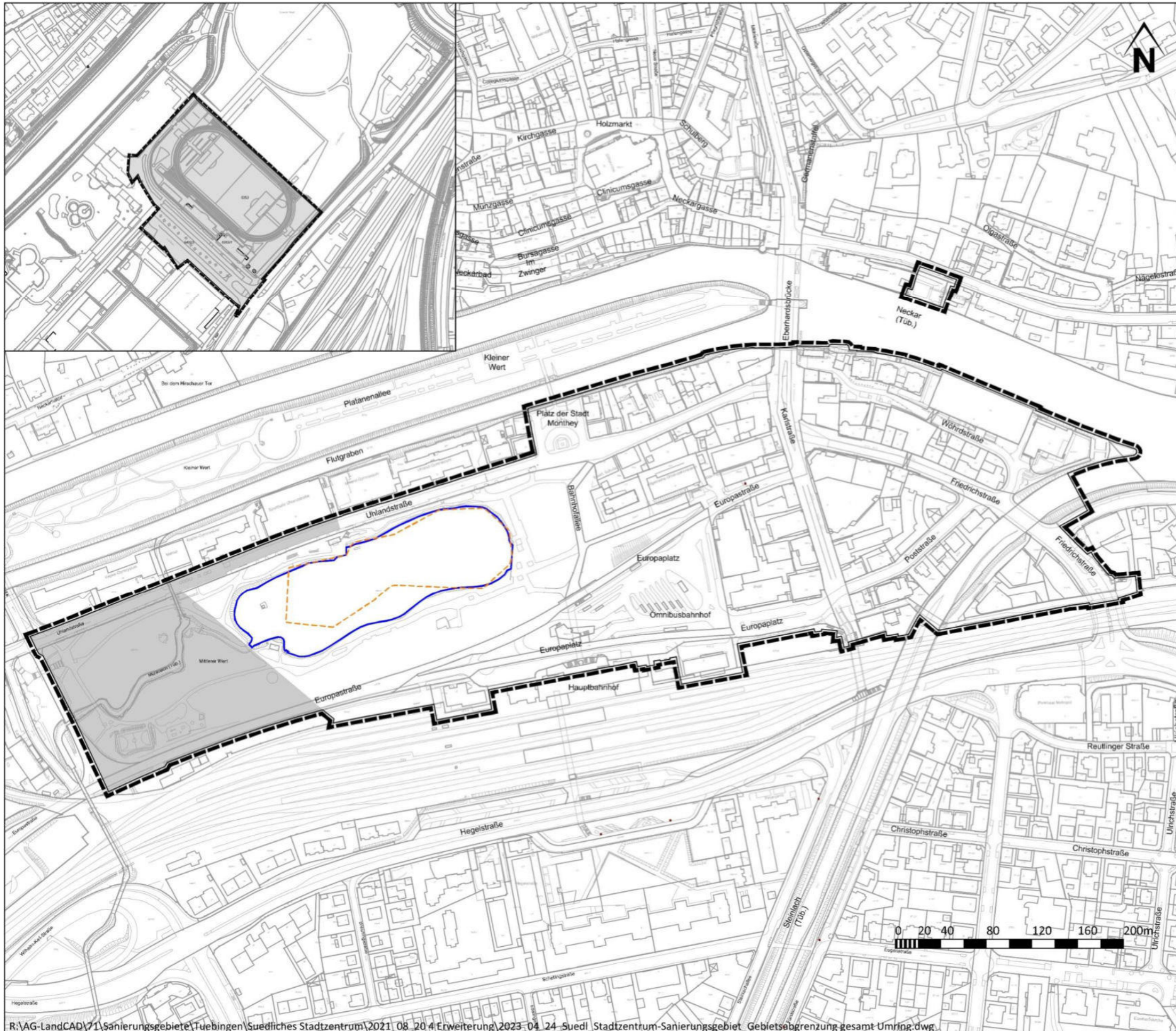
Teilweise wurden in dem Sanierungsgebiet Maßnahmen durchgeführt die nicht mit Sanierungsmitteln, sondern über andere Fachförderungen finanziert wurden (z.B. GVFG - Mittel oder LGVFG - Mittel). Dies betrifft z.B. die Neugestaltung der Poststraße (neuer Asphaltbelag und Gehweg), Teile des Europaplatzes und der Europastraße und Teile des Anlagenparks. Da für Maßnahmen, die mit GVFG - Mitteln durchgeführt wurden keine Ausgleichsbeträge erhoben werden, bleiben diese Maßnahmen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung außer Betracht.

Vorstehendes Gutachten wurde von dem Unterzeichner als Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, den 27.02.2024

Dipl.-Ing. Markus Laiblin







Legende

 Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Südl. Stadtzentrum"

 4. Erweiterung Sanierungsgebiet "Südl. Stadtzentrum"

- Satzungsbeschluss (GR) am 22.04.2013
förmliche Festlegung am 27.04.2013
- 4. Erweiterung am 23.10.2021 bekannt gemacht
- Gesamtgröße ca. 21,99 ha

 Fläche Anlagensee "Bestand"
Größe ca. 1,63 ha

 Fläche Anlagensee "in Planung"
Größe ca. 1,12 ha

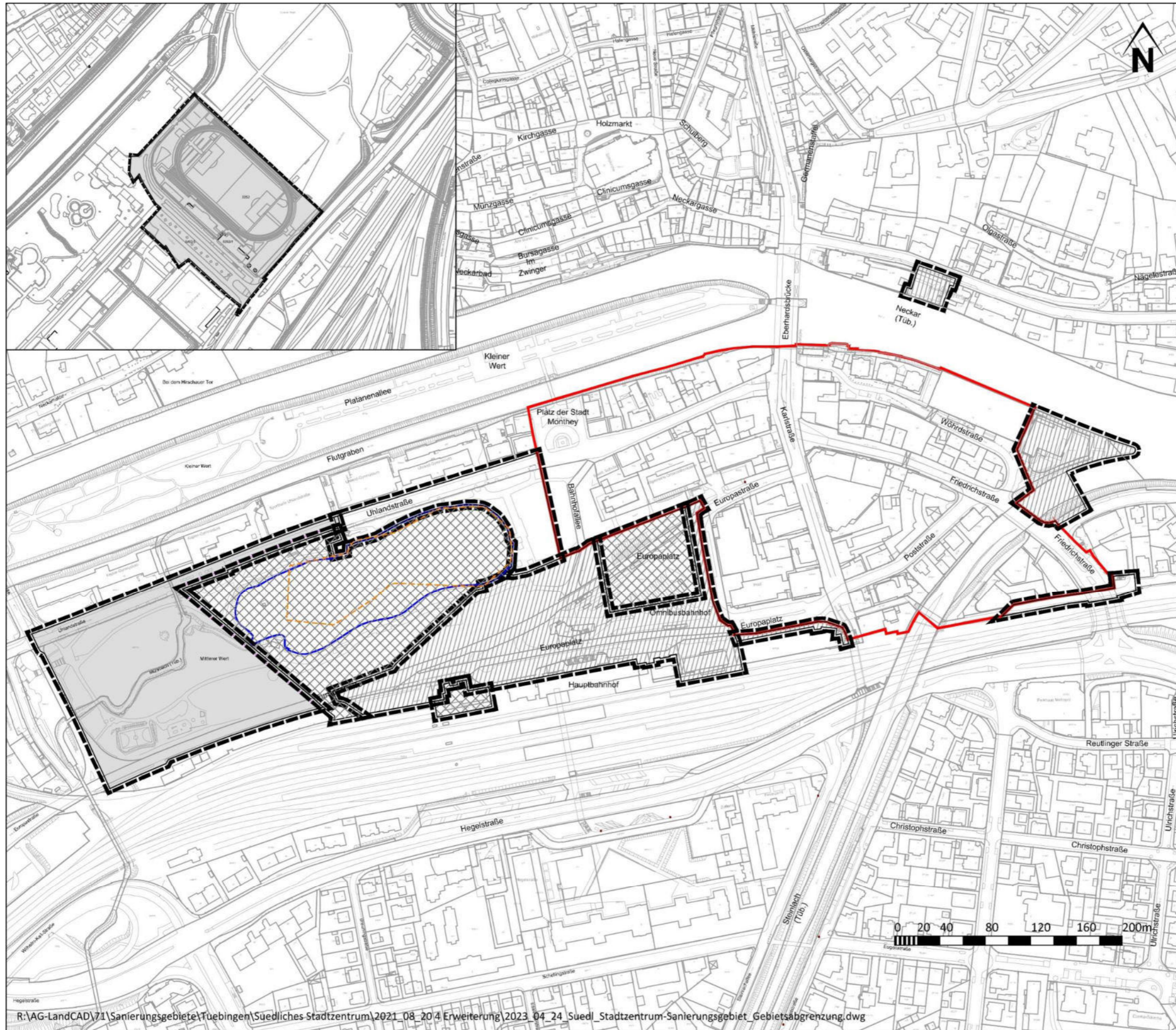
- Bewilligungszeitraum:
- VU Beginn (GR) am 14.05.2012
öffentliche Bekanntmachung am 02.06.2012
 - 1. Bewilligung bis 30.04.2021
 - 2. Bewilligung bis 30.04.2023
 - 3. Bewilligung bis 30.04.2024



Projektentwicklung
Geltungsbereich
**Sanierungsgebiet
Südl. Stadtzentrum**

Maßstab: ohne Maßstab
Datum: 24.04.2023



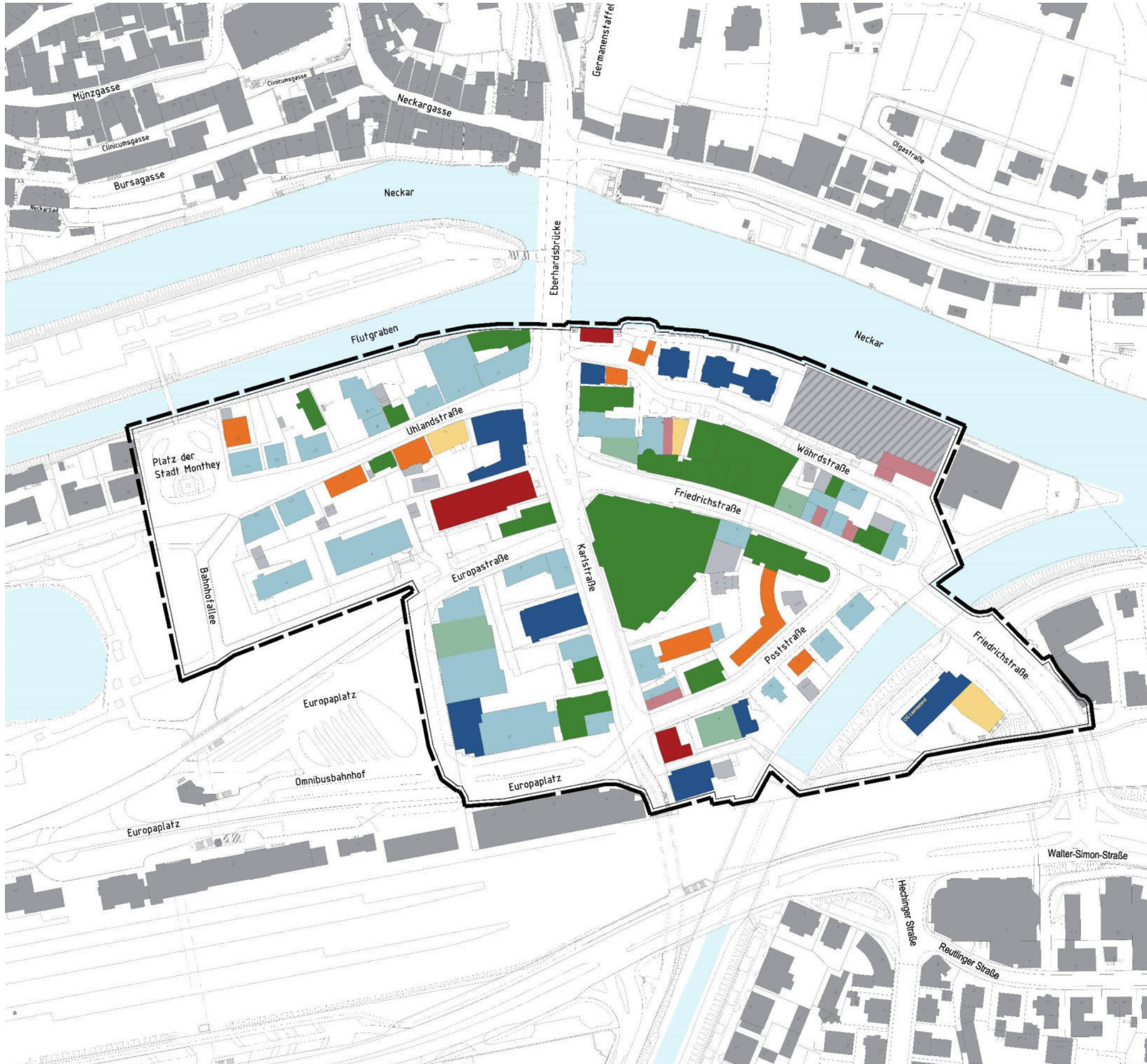


- Legende**
-  ursprüngliches Sanierungsgebiet "Südl. Stadtzentrum"
 - Satzungsbeschluss GR am 22.04.2013
- förmliche Festlegung am 27.04.2013.
- Größe ca. 8,85 ha
 -  1. Erweiterung Sanierungsgebiet "Südl. Stadtzentrum"
 - Satzungsbeschluss (GR) am 24.11.2014
- 1. Erweiterung des Gebietes am 29.11.2014 bekannt gemacht.
- Größe ca. 0,89 ha
 -  2. Erweiterung Sanierungsgebiet "Südl. Stadtzentrum"
 - Satzungsbeschluss (GR) am 26.10.2017
- 2. Erweiterung des Gebietes am 11.11.2017 bekannt gemacht.
- Größe ca. 3,03 ha
 -  3. Erweiterung Sanierungsgebiet "Südl. Stadtzentrum"
 - Satzungsbeschluss (GR) am 14.11.2019
- 3. Erweiterung des Gebietes am 07.12.2019 bekannt gemacht.
- Größe ca. 3,37 ha
 -  4. Erweiterung Sanierungsgebiet "Südl. Stadtzentrum"
 - Satzungsbeschluss (GR) am 21.10.2021
- 4. Erweiterung des Gebietes am 23.10.2021 bekannt gemacht.
- Größe ca. 5,85 ha
 -  Fläche Anlagensee "Bestand"
Größe ca. 1,63 ha
 -  Fläche Anlagensee "In Planung"
Größe ca. 1,12 ha

- Bewilligungszeitraum:**
- VU Beginn (GR) am 14.05.2012
 - öffentliche Bekanntmachung am 02.06.2012
 - 1. Bewilligung bis 30.04.2021
 - 2. Bewilligung bis 30.04.2023
 - 3. Bewilligung bis 30.04.2024



Projektentwicklung
 Geltungsbereich
**Sanierungsgebiet
 Südl. Sadtzentrum (4. Erweiterung)**
 Maßstab: ohne Maßstab
 Datum: 24.04.2023



Universitätsstadt Tübingen

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliches Stadtzentrum"

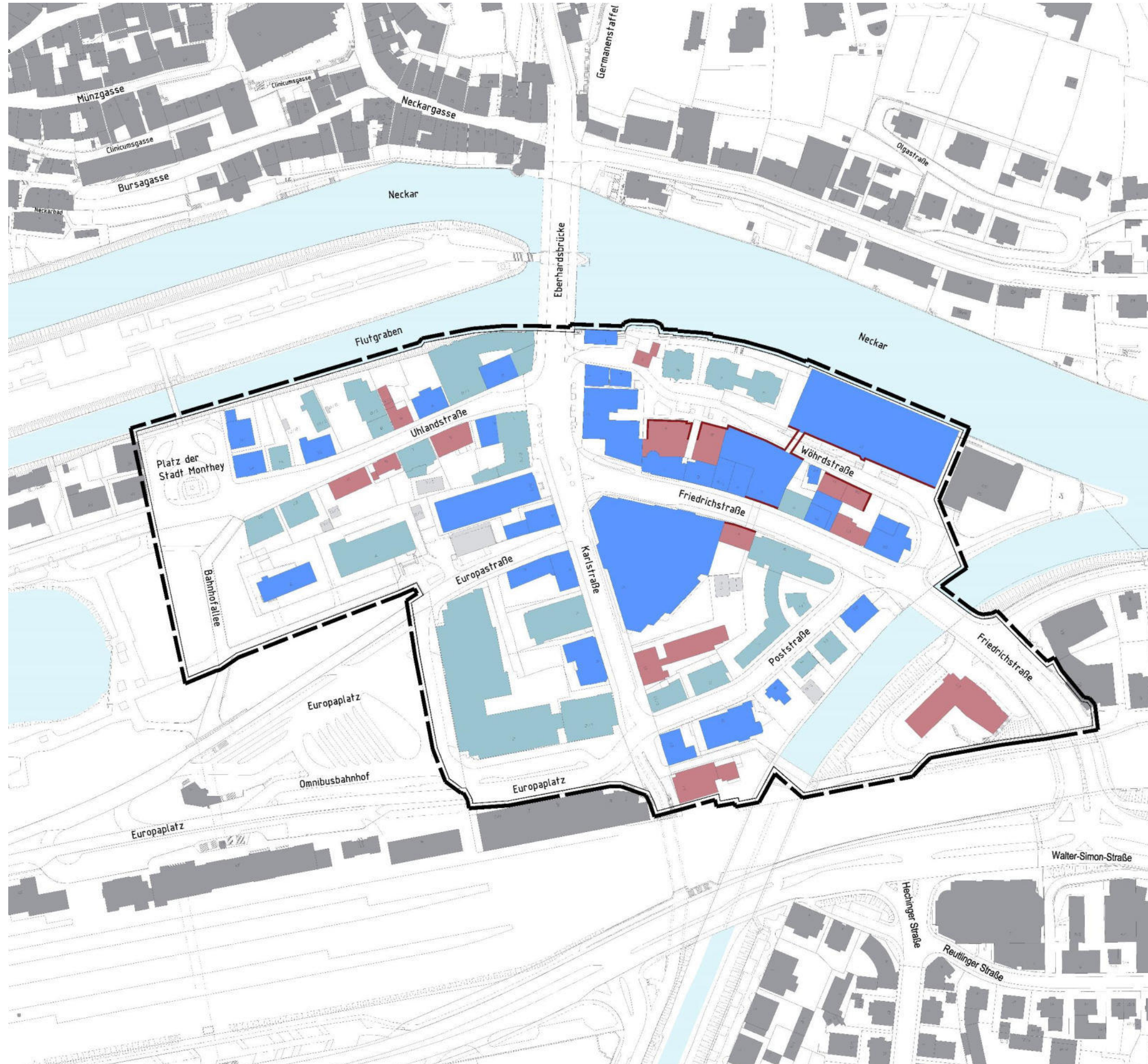
Städtebauliche Situation EG - Nutzung

- Wohnen
- Öffentliche Nutzung
- Handel
- Versorgung / Lebensmittel
- Gastronomie / Hotels
- Dienstleistung / Büros
- Handwerk / Produktion
- Leerstehend
- Nebennutzung
- Parkhaus

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
 Olgastraße 54
 70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83322

06.10.2011 / Je
 25.10.2011 / Je
 09.01.2012 / Je
 30.01.2013 / wettemann



Universitätsstadt Tübingen
 Vorbereitende Untersuchungen
 im Bereich "Südliches Stadtzentrum"

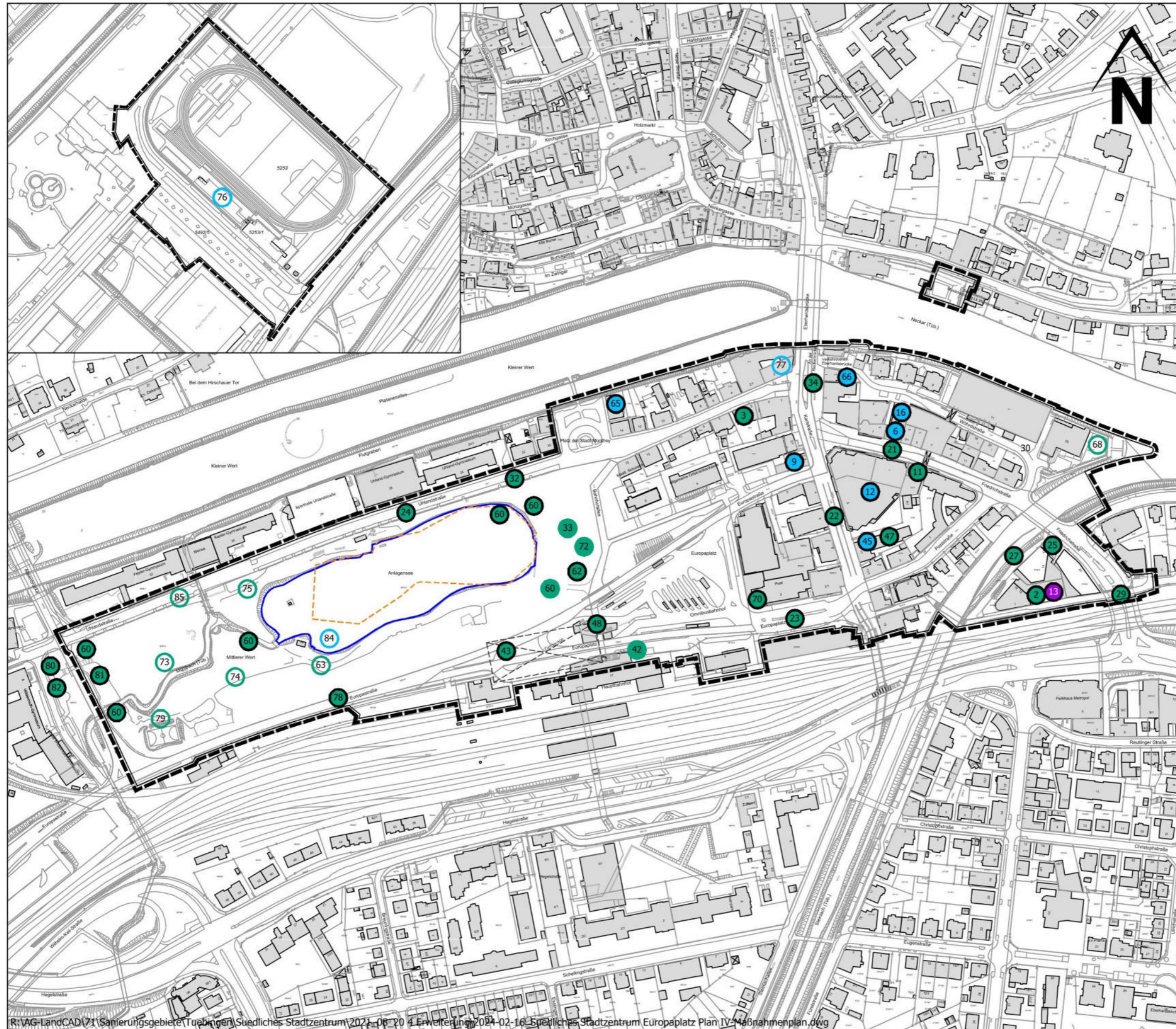
Bauliche Analyse

- Gebäude**
- ohne / geringe Mängel
 - teilweise Mängel / Defizite
 - erhebliche Mängel / Defizite
 - Nebengebäude
 - unangepasste Material- und Formensprache

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
 Olgastraße 54
 70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83322

14.10.2011 / Je
 25.10.2011 / Je
 09.01.2012 / Je
 30.01.2013 / wettmann



LEGENDE

- 1 OBJEKT IN PLANUNG
- 1 OBJEKT IN DURCHFÜHRUNG
- 1 OBJEKT ABGESCHLOSSEN

- **Ordnungsmaßnahmen**
- 2 Abbruch Foyer-Areal
- 3 Abbruch Uhlandstraße 5
- 11 Abbruch Friedrichstraße 4
- 21 Friedrichstraße 1.BA
- 22 Karlstraße Süd
- 23 Europaplatz Ost Gehweg BA 7
- 24 Uhlandstraße (Erweiterungsbereich) 1.BA
- 25 Friedrichstraße 2.BA (Blaue Brücke / öffentlicher Platz)
- 27 Steiniachufer
- 29 Schaffhausenstraße bei Foyer
- 32 Uhlandstraße (Erweiterungsbereich) 2.BA
- 33 Anlagenpark Ost I
- 34 Karlstraße Gehweg Nord
- 42 Platzfläche ZOB
- 43 TG Hauptbahnhof
- 47 Abbruch (hinteres Gebäude) priv. Maßnahme
- 48 Abbruch Unterführung / Vordächer Europaplatz
- 60 Ingenieurbauwerke Europaplatz / Seeterasse / Anlagenpark
- 62 Anlagenpark Ost II
- 63 Anlagenpark West I
- 68 Aufwertung Anlegestelle am Casino
- 70 Europaplatz Nord (7.BA)
- 72 Wege Anlagenpark Ost I
- 73 Anlagenpark West II
- 74 Wege Anlagenpark West II
- 75 Wege Anlagenpark West I
- 78 Europastraße West
- 79 Bewegungs- und Sportbereich Anlagenpark (SIQ)
- 80 Anlagenpark West III
- 81 Derendinger Allee
- 82 Wege Anlagenpark West III
- 85 3.BA Uhlandstraße

- **Grunderwerb**
- 13 Grunderwerb Foyer-Areal

- **Baumaßnahmen**
- 6 Friedrichstraße 3
- 9 Karlstraße 2
- 12 Karlstraße 5-9
- 16 Wöhrdstraße 8
- 45 Karlstraße 11
- 65 Uhlandstraße 16
- 66 Wöhrdstraße 2
- 76 SV 03 Stadion - Tribüne (IVS)
- 77 Uhlandstraße 2
- 84 altes Parkwärterhaus

- Geltungsbereich

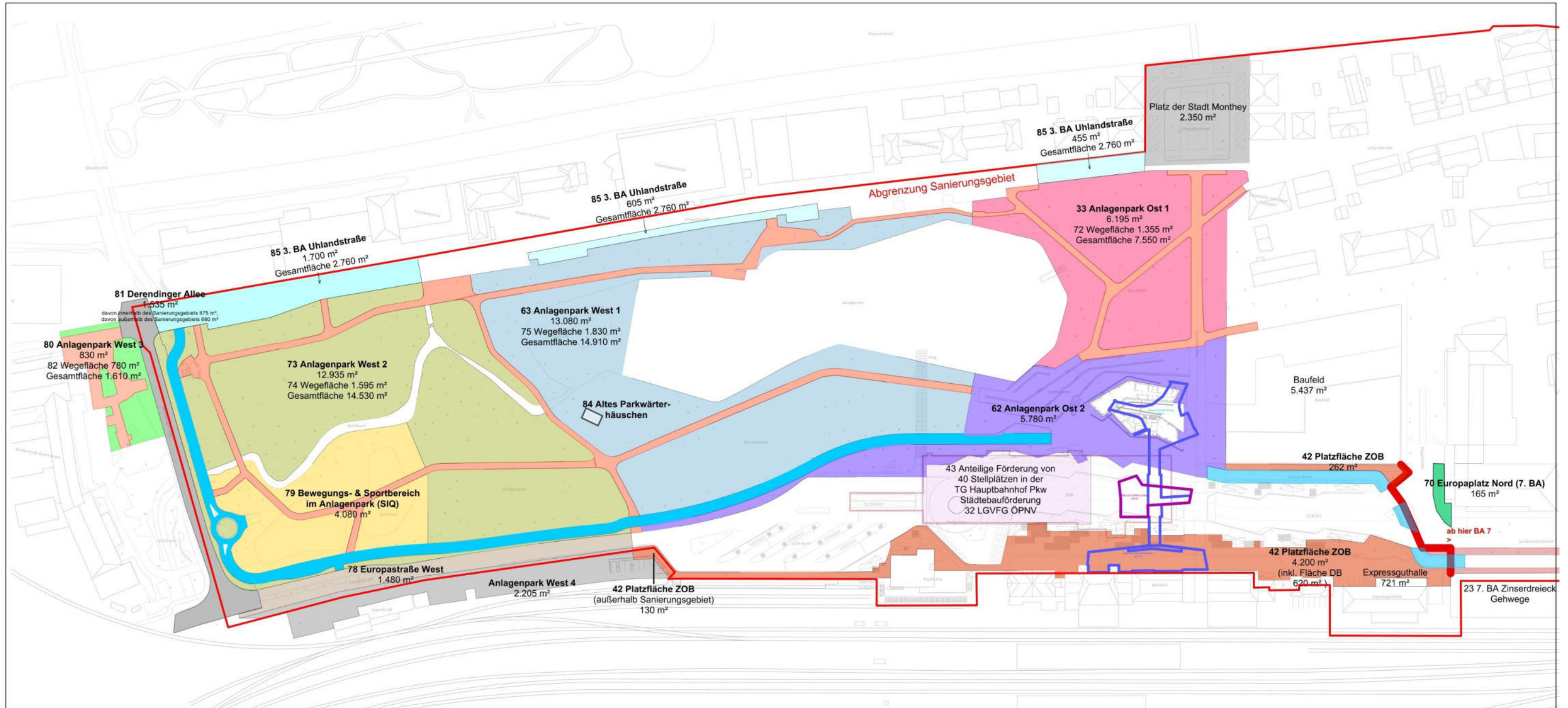


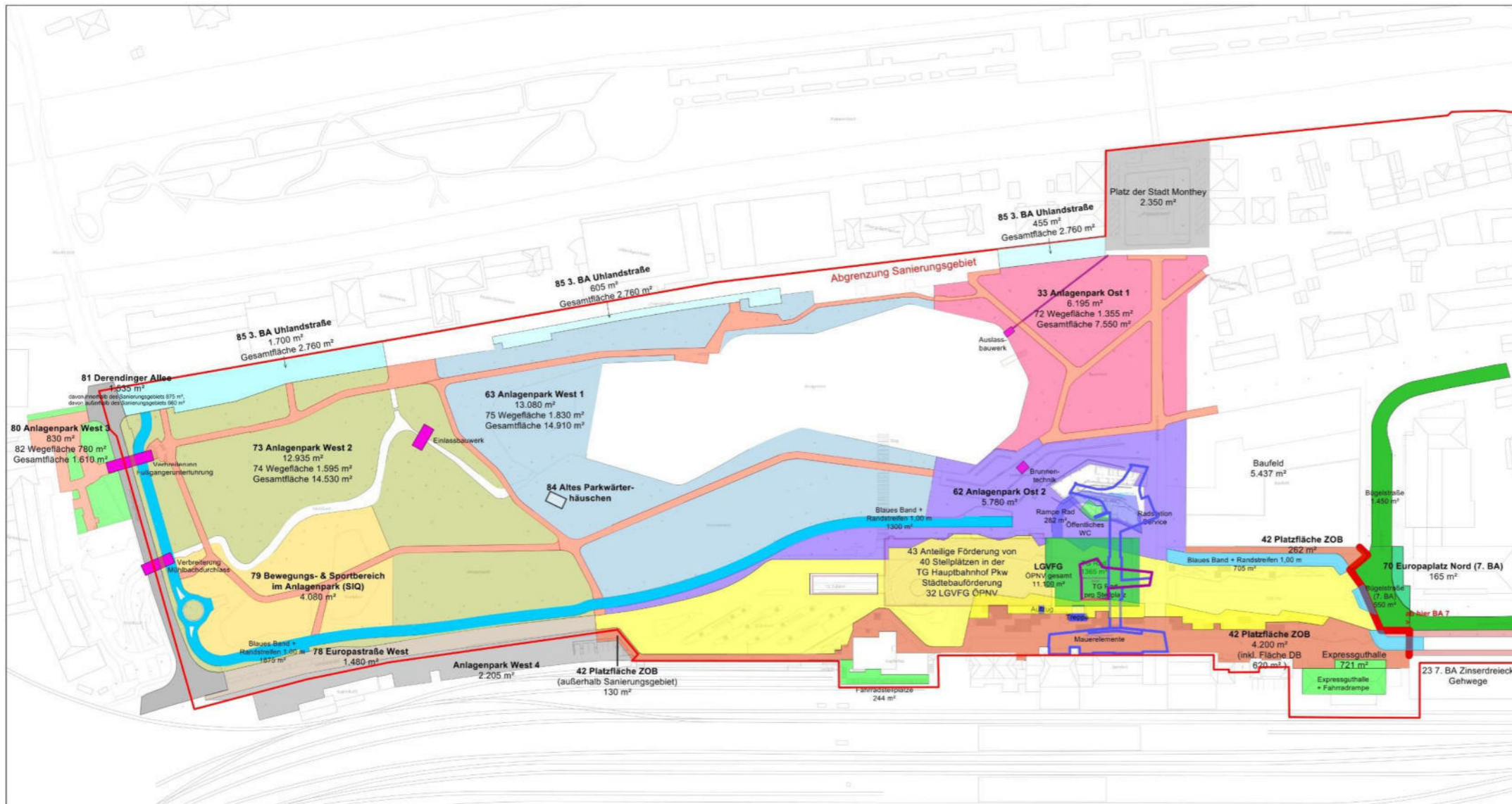
Projektentwicklung

Lageplan
Südliches Stadtzentrum
Maßnahmenplan

Maßstab: unmaßstäblich

Datum: 16.02.2024

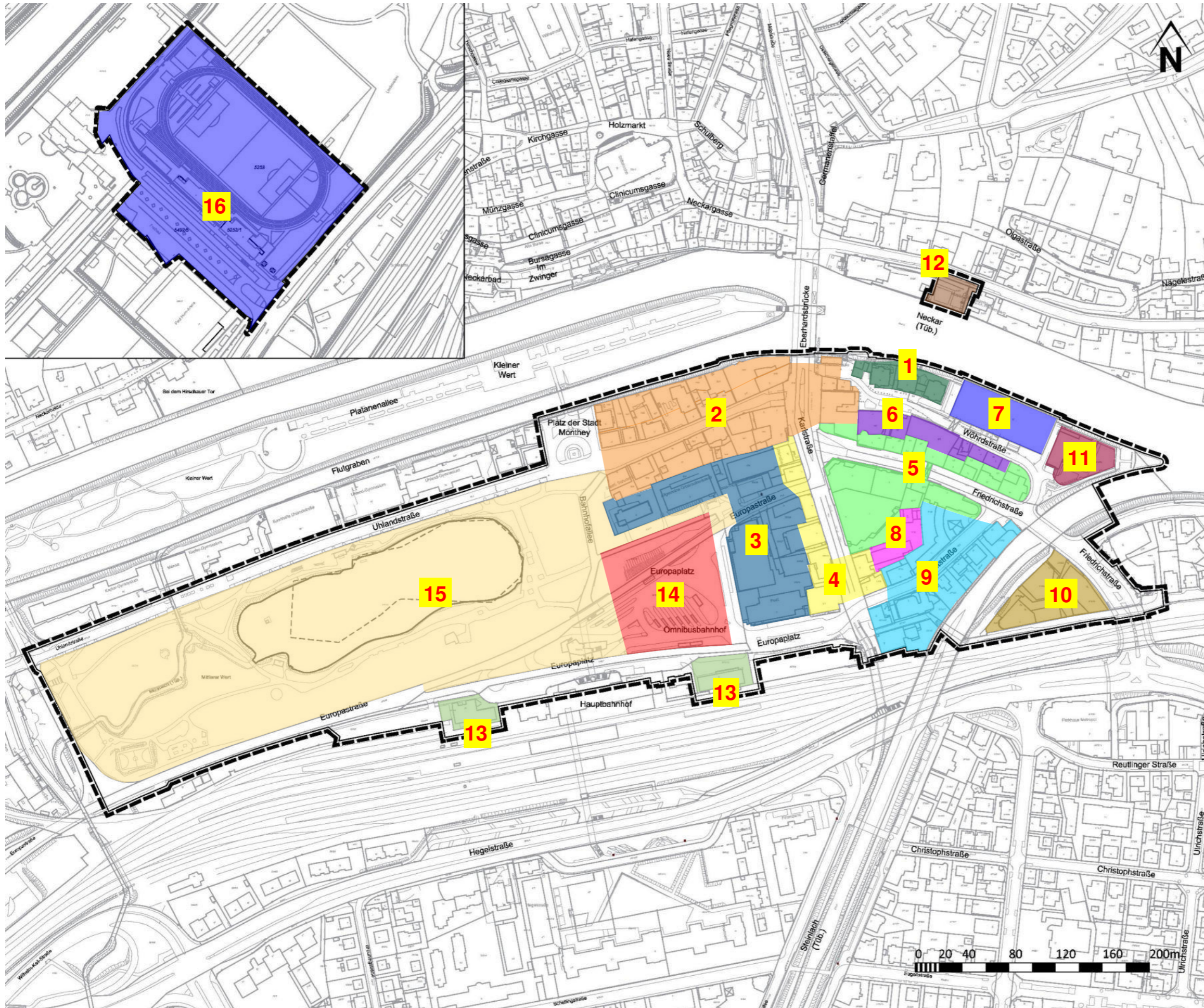




LEGENDE:

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Städtebauförderung: Anlagenpark Ost 1 (33)*
- Städtebauförderung: Anlagenpark Ost 2 (62)
- Städtebauförderung: Platzflächen ZOB (42)
- Städtebauförderung / LGVFG ÖPNV: TG Hauptbahnhof Pkw (anteilig) (43)
- Städtebauförderung / LGVFG ÖPNV: Abbruch Vordächer (100% StBauFR) (48) / Unterführung (anteilig nach Flächenschlüssel) / Parkgaststätte (100% LGVFG ÖPNV)
- Städtebauförderung: 7. BA Zinserdreieck Gehwege (23)
- Städtebauförderung: Ingenieurbauwerke im Bereich Anlagenpark / Seeterrasse / Europaplatz (60)
- LGVFG ÖPNV: Busbahnhof / TG Hauptbahnhof (anteilig)
- LGVFG Radverkehr: TG Rad (teilweise), Öffentliches WC Radstation, Expressguthalle, Fahrradstellplätze Kupferbau
- LGVFG: Bügelstraße
- Klimaschutz durch Radverkehr: TG Rad (teilweise) / Radstation Service
- Klimaschutz durch Radverkehr: Blaues Band
- Städtebauförderung: Europaplatz Nord (7.BA) (70)
- Städtebauförderung: Anlagenpark West 1 (63)
- Städtebauförderung: Anlagenpark West 2 (73)
- Anlagenpark West 3 (80)
- Bewegungs- und Sportbereich im Anlagenpark (79 / SIQ)
- Derendinger Allee (81)
- 3. BA Uhländstraße (85)
- Europastraße West (78)
- keine Förderung: Platz der Stadt Monthey, Anlagenpark West 4

* Objektnummern in Klammern

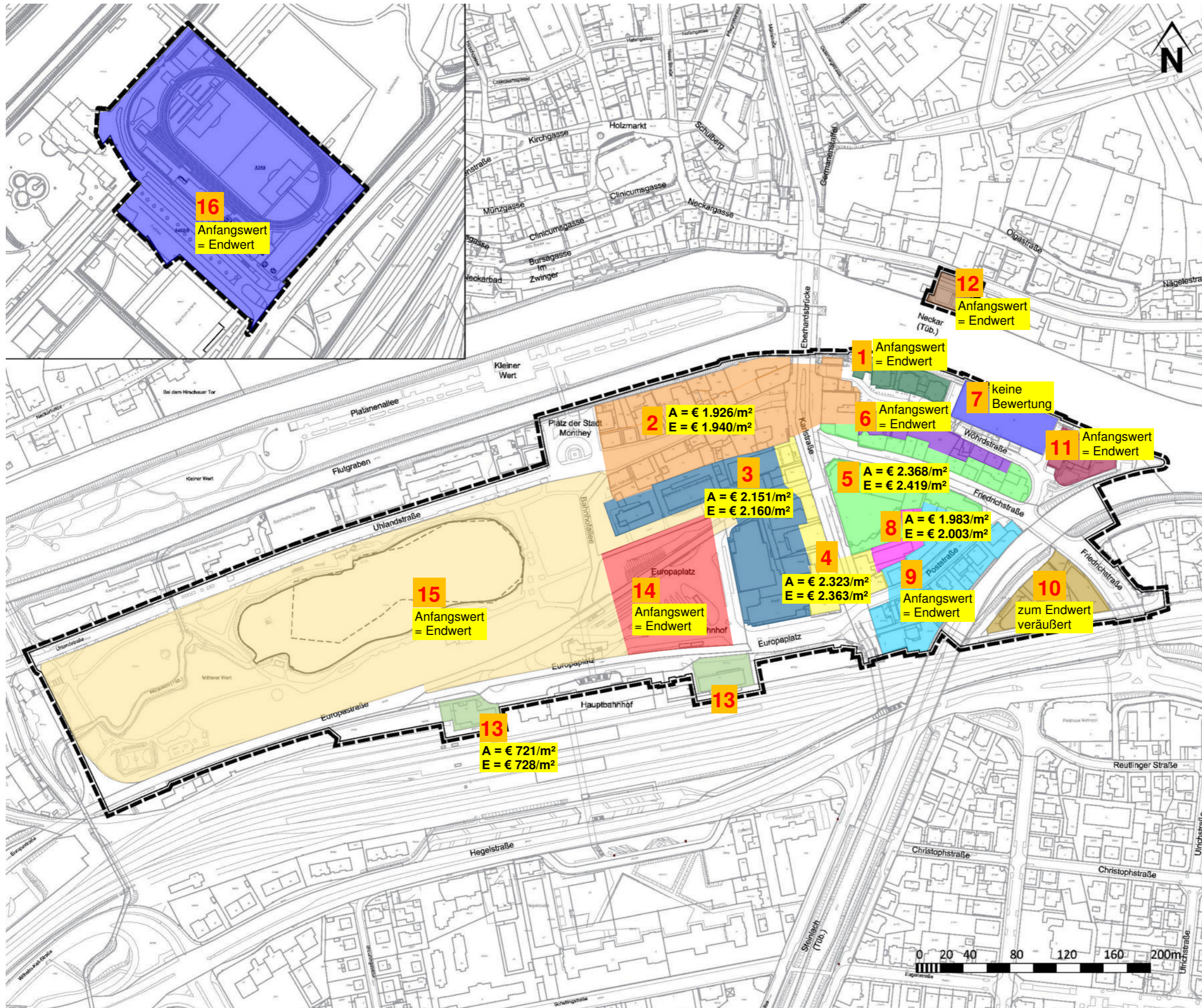


Sachverständigenbüro
Markus Laiblin

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Grundlage:
Universitätsstadt **Tübingen**
Fachabteilung Projektentwicklung
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen
(03.09.2021)

geändert:
C. Grötzner, 31.01.2024



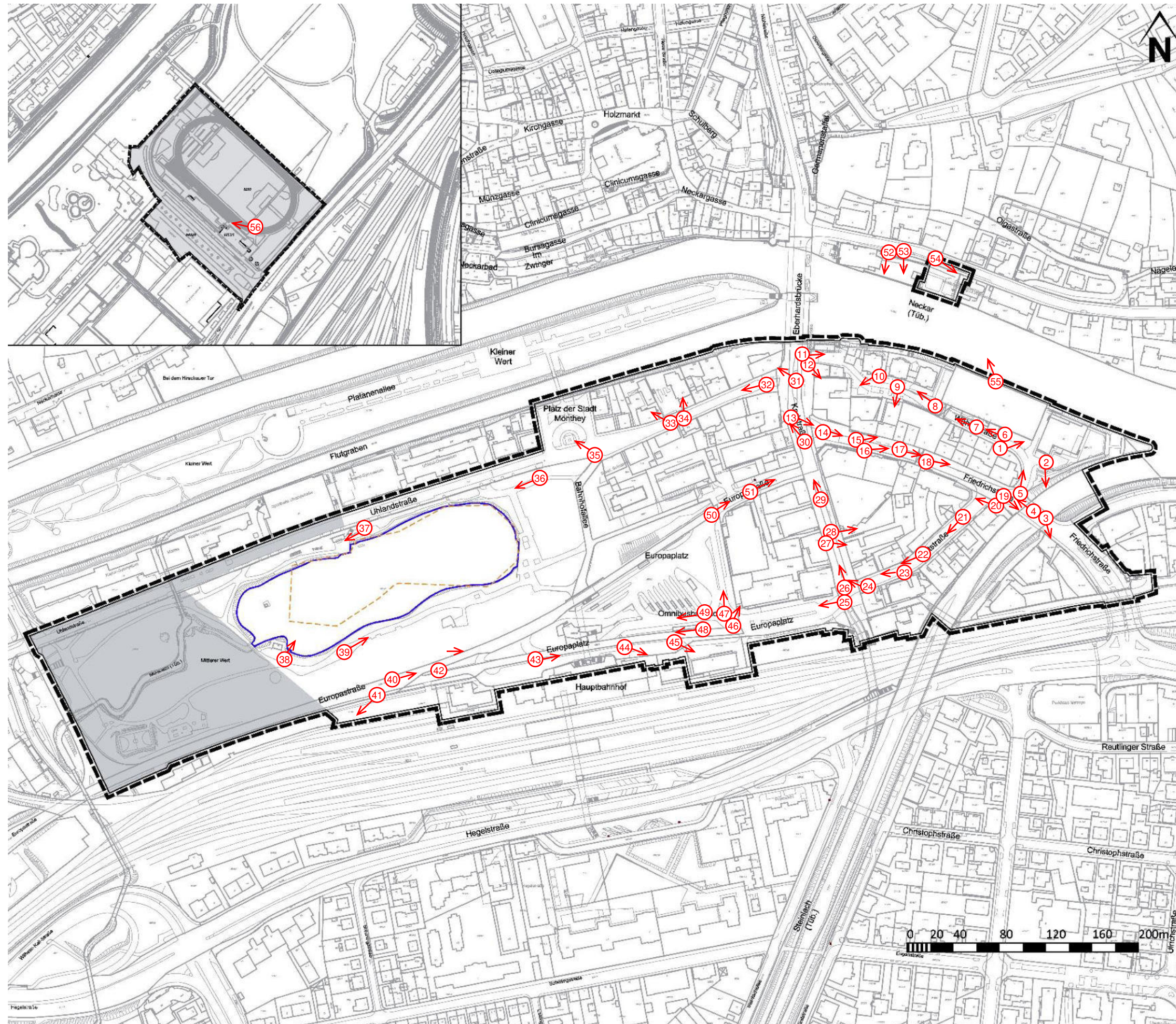
Sachverständigenbüro
Markus Laiblin

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Grundlage:
Universitätsstadt **Tübingen**
Fachabteilung Projektentwicklung
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen
(03.09.2021)
geändert:
C. Grötzner, 13.02.2024

Tübingen
Sanierungsgebiet
„Südliches Stadtzentrum
mit Erweiterungsgebieten“

Standpunkte der
Fotodokumentation



Sachverständigenbüro
Markus Laiblin

Landhausstraße 152, 70188 Stuttgart
Telefon: 0711/3277769-0
E-Mail: buero@laiblin-partner.de

Grundlage:
Universitätsstadt **Tübingen**
Fachabteilung Projektentwicklung
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen
geändert:
C. Grötzner, 17.04.2023