

SANIERUNGSGEBIET „INNENSTADT WEST“

Kriterien sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Verkehrsanbindung (max. 25 Punkte)

	max. Punkte	Teil-punkte	nähere Beschreibung der Bewertung
Umweltverbund - ÖPNV, andere Verkehrsträger und Sharingdienste	9		
- Bus / Straßenbahn - Bahn (Fernbahnhof / Regio-S-Bahn)	3	0 1 2 3	- keine Haltestelle innerhalb von 600m - mind. 1 Haltestelle, mind. 2 Bus-Bahnlinien (Takt 15 min.); >500-600 m - mind. 1 Haltestelle des ÖPNV, mehr als 2 Bus-Bahnlinien (Takt 10 min.) >300 bis max. 500m. - mind. 1 Haltestelle des ÖPNV, mehr als 3 Bus-Bahnlinien (Takt 5 Min.) und zus. Fernbahnhof maximal 300m entfernt
- Mobilitätsstation – Ladepunkt für Fahrräder - Sharingdienste Fahrräder/Lastenräder	3	1 2 3	Ladepunkt oder Sharingdienste mindestens eine Einrichtung - vorhanden von 500m bis 100m Radius - zwischen 250m bis 500m Radius entfernt - innerhalb von 250m vorhanden
- Sharingdienste Auto - Auto-Ladepunkt für E-Mobilität - Taxi	3	0 1 2 3	Ladepunkt oder Sharingdienste oder Taxistand - nicht vorhanden - weiter als 250m bis 500m Radius entfernt (mind. 1 Angebot vorh.) - innerhalb von 250m Radius vorhanden (mind. 1 Angebot vorh.) - mehrere innerhalb von 250m vorhanden (mind. 2 Angebote vorh.)
Verkehrsmäßige Erreichbarkeit des Grundstücks	9		
- Erreichbarkeit für Fußgänger*innen (Blockdurchgänge, Sicherheit, Kundenzugänge)	2	0 1 2	- sehr schlecht erreichbar, unsicher, nicht barrierefrei - durchschnittlich gut erreichbar, sicher, teilw. nicht barrierefrei - sehr gut erreichbar, sicher, überwiegend barrierefrei
- Erreichbarkeit für Radfahrer*innen (Sicherheit, Radwegeverbindungen)	2	0 1 2	- sehr schlecht erreichbar und unsicher - durchschnittlich gut erreichbar und sicher - sehr gut erreichbar und sicher
- Erreichbarkeit für priv. PKW - Erreichbarkeit für Kunden bzw. Andienung mit motorisiertem Verkehrsmittel (Auto und Lieferwagen)	2	0 1 2	- sehr schlecht erreichbar - durchschnittlich gut erreichbar - sehr gut erreichbar
- Fußgängerzone, VB (Verkehrsberuhigter Bereich), Zone 30, Stadtstraße	3	0 1 2 3	- Stadtstraße - Zone 30 oder Zone 20 - VB - Fußgängerzone
Einrichtung des ruhenden Verkehrs	7		
- öffentl. Stpl. PKW im Straßenraum - öffentl. Stpl. PKW in Parkgebäuden - private Stpl. PKW in Quartiersgaragen	4	0 1 2 3 4	- ungeordnetes Parken im öffentl. Raum (Umfeld 50m Radius) - öffentliche Stellplätze vorhanden (direktes Umfeld 50m Radius) - öffentliche Stellplätze mit Anwohnerparken (Umfeld 250m Radius) - Quartiersgarage für Bewohner*innen innerhalb von 250m Radius - öffentl. TG innerhalb von 250m Radius
- öffentl. Fahrradabstellplätze (offen) - öffentl. Parkhaus für Fahrräder (überdacht)	2	0 1 2	- keine Stellplätze innerhalb von 50m Radius vorhanden - offene Fahrradabstellplätze vorhanden innerhalb von 50m - überdachte Stellplätze (Radhaus) innerhalb von 250m vorhanden
- Tourismus Bus-Parkplatz	1	0 1	- nicht vorhanden - vorhanden innerhalb von 500m Radius

Ausstattung (max. 25 Punkte)

	max. Punkte	Teil-punkte	nähere Beschreibung der Bewertung
Öffentliche Infrastruktur	19		
- öffentl. Grünanlagen, Naherholung - gestaltete Freiflächen mit Aufenthaltsqualität	4	0 1 2 3 4	- nicht vorhanden innerhalb von 500m Radius - vorhanden innerhalb von 250m bis 500m Radius - vorhanden mit hoher Gestaltungsqualität innerhalb 250m bis 500m Radius - vorhanden innerhalb weniger als 250m Radius - vorhanden und mit hoher Gestaltungsqualität im Sicht-/direktem Nahbereich von der Hausadresse
- Freizeiteinrichtungen (z.B. Schwimmbad, Erlebnispark, Klettergarten, Minigolfanlage, Sportanlage,...) - Spielplätze	3	0 1 2 3	- keine Freizeiteinrichtung oder Spielplatz vorhanden innerh. von 250m - mind. eine Freizeiteinrichtung/Spielplatz vorhanden innerh. von 250m - eine Freizeiteinr. und ein Spielplatz innerh. von 250m - mehrere Freizeiteinr. und ein Spielplatz innerh. von 250m
- Schule - Kindergarten	3	1 2 3	- keine Schule/kein Kindergarten innerh. von 250m - eine Schule oder ein Kindergarten innerhalb von 250m - Kindergarten und Schule innerhalb von 250m
- kulturelle Einrichtungen (z. B. Theater, Kino, Museen & Bibliotheken, Kunst-/Musikschule)	3	1 2 3	- keine Einrichtung vorhanden innerhalb von 300m - mindestes eine Einrichtung vorhanden innerhalb von 300m - mehrere Einrichtungen innerhalb von 300m
- Versorgung (Wasser, Abwasser, Energie zur Wärmeversorgung (Gas, Fernwärme, Strom), Strom, Telekommunikation und schnelles Internet)	3	0 1 2 3	- keine Versorgung von mind. einem Medium vorhanden - Versorgung vorhanden, aber als Mindestangebot - Versorgung in mittlerer Qualität vorhanden (Standard) - alle Versorgung in optimaler Qualität vorhanden für die genehmigte Nutzung
- Soziale Einrichtungen (Senioren*innen Zentrum, Sozialeinrichtungen, Sozialstation...)	3	1 2 3	- keine Einrichtung vorhanden innerhalb von 300m - mindestes eine Einrichtung vorhanden innerhalb von 300m - mehrere Einrichtungen innerhalb von 300m
Nahversorgung	6		
- Lebensmittel, Hygieneartikel, täglicher Bedarf	3	1 2 3	- keine Einrichtung vorhanden innerhalb von 500m bis 1000m Radius - mindestens eine Einrichtung vorhanden innerhalb von 500m Radius - mehrere Einrichtungen innerhalb von 500m Radius
- Dienstleistungen (Ärzte, Apotheken, Frisörsalon, Kosmetik etc.) - Post/Micro-Hub/Packstation	3	0 1 2 3	- keine Einrichtung vorhanden innerhalb von 250m Radius - mindestens eine Einrichtung vorhanden innerhalb von 250m Radius - mehrere Einrichtungen innerhalb von 250m Radius - mind. 2 Dienstleistungen und eine Post/Micro-Hub/Packstation innerhalb von 250m Radius vorhanden

Grundstücksqualität / Bebauung / Nutzung (max. 25 Punkte)

	max. Punkte	Teil-punkte	nähere Beschreibung der Bewertung
Qualität des Grundstücks	11		
- Grundstückszuschnitt/-struktur/-form	3	0 1 2 3	- unregelmäßig, regelmäßig, lang gestreckt, Ecklage und zusätzliche Bebauung auf mehreren ungeordneten Grundstücken - unregelmäßig, regelmäßig, lang gestreckt, Ecklage - Bebauung auf mehreren Grundstücken, Grundstückszuschnitt gut - Grundstückszuschnitt sehr gut
- Erschließungszustand (öffentlich)	2	0 2	- nicht erschlossen - erschlossen
- Innere Erschließung	3	0 1 2 3	- vom fremden Grundstück auf eigenes Grundstück - Winklerschließung schlecht wahrnehmbar - auf eigenem Grundstück um Haus in Hof, nicht wahrnehmbar - direkt erschlossen von Adress-Hausnr. und gut wahrnehmbar
- Rechte und Beschränkungen	3	0 2 3	- Grundstück mit Lasten (Dienstbarkeiten oder Baulasten) - keine Lasten aber bestehendes Baurecht (Standard) - Rechte oder Dienstbarkeiten auf fremden Grundstück zugunsten des bewerteten Grundstücks
Maß der baulichen Nutzung - IST	6		
- GRZ	3	0,5 1 2 3	- GRZ < 0,4 - GRZ 0,4 - 0,69 - GRZ 0,7 - 0,89 - GRZ > 0,9
- GFZ	3	0,5 1 2 3	- GFZ < 2 - GFZ 2,0 - 3,0 - GFZ 3,0 - 5,0 - GFZ > 5,0
Art der baulichen Nutzung/und Lage - IST	8		
- Nutzung	4	1 2 3 4	- Lagergebäude, Garten, Stellplatz, Garage - reines Wohnhaus - Wohn- u. Geschäftshaus - reines Geschäftshaus: Laden, Büros, Dienstleistung, Gastronomie u.ä
- Lage	4	1 2 3 4	- Randlage - Vorort - Innenstadt/Zentrum - Zentrale Einkaufslage in der Innenstadt mit sehr hoher Fußgängerfrequenz

Standortattraktivität für Wohnlagen / Mischgebiete (max. 25 Punkte)

	max. Punkte	Teil-punkte	nähere Beschreibung der Bewertung
Image	9		
- Stadtbild Subjektive visuelle Wahrnehmung des urbanen Raums durch (Bauwerke, Freiflächen, Gesamt-Ensemble) und deren Zustand	3	1 2 3	- wenig attraktiv, viele Gebäude sanierungsbedürftig; keine Freiflächen mit Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld/Sichtbereich - normale Qualität; einige Gebäude sind im Sichtfeld sanierungsbedürftig; Freiflächen mit Aufenthaltsqualität sind vorhanden, jedoch nicht mehr zeitgemäß, stark vernachlässigt, verschmutzt (Standard) - sehr gute Qualität; fast alle Gebäude in Sichtnähe sind in gutem Zustand, die Freiflächen mit Aufenthaltsqualität sind hochwertig und in zeitgemäßem Standard
- bauliche Gebäude mit besonderem stadtbildprägendem Wert in der Umgebung	3	0 1 2 3	- kein Gebäude mit besonders stadtbildprägendem Wert im sichtb. Umfeld vorh. - Stadt-/Ortsbildprägendes Gebäude in sichtbarem Umkreis (bis 200m) - Gesamtanlage/Ensembleschutz in sichtbarem Umkreis (bis 200m) - Kulturdenkmal in sichtbarem Umkreis (bis 200m)
- subjektives Sicherheitsgefühl Sicht der Einschätzung der Individuen zu ihrer Sicherheit – die Gefahr, dass sich die Person oder ihr Eigentum gefährdet ist (gibt es Angsträume)	3	0 1 2 3	- schlecht - mittel - gut - sehr gut
Beeinträchtigungen durch MIV und ÖPNV	6		
- Lärm und Abgase (Durchgangs-, Parksuch-, Zulieferverkehre, Fremd-Parker, Busse, LKW, Straßenbahn u. ähnl.)	6	bis 1 bis 2 bis 5 6	- sehr hohe Belastung - mittlere Belastung - geringe Belastung - äußerst geringe Belastung
Beeinträchtigungen durch Gewerbe/Vergnügungsstätten/öffentliche Veranstaltungen/Märkte	6		
- Lärm, Erschütterungen, Luftverschmutzungen (Gestank/Gerüche), Verschmutzung (Abfälle/Sauberkeit)	6	bis 1 bis 2 bis 5 6	- sehr hohe Belastung - mittlere Belastung - geringe Belastung - äußerst geringe Belastung
Sonstige Beeinträchtigungsquellen	4		
- Tourismus - Altlasten, Bodenbeschaffenheit	4	0 1 2 3 4	- sehr hohe Belastung - hohe Belastung - mittlere Belastung - geringe Belastung - äußerst geringe Belastung

Alternativ:

Standortattraktivität für Geschäftslagen (max. 25 Punkte)

	max. Punkte	Teil-punkte	nähere Beschreibung der Bewertung
Kontakt mit Kundschaft	8		
- Frequenzbringer in Nachbarschaft (andere Geschäfte, Gastronomie, Kultureinrichtungen etc.) *(Messbar durch Frequenz der Fußgänger*innenströme) IST	4	1 2 3 4	- ausreichend - befriedigend - gut - sehr gut
- Verweilqualität aufgrund des Straßenraums (Platz FuZo, VB, Zone 30, Stadtstraße)	4	1 2 3 4	- Stadtstraße - Zone 30 - VB - FuZo oder Platz ohne KFZ-Verkehr
Stadtbildprägende Bebauung	5		
- Stadtbild subjektive visuelle Wahrnehmung des urbanen Raums durch Bauwerke, Freiflächen, Gesamt-Ensemble und deren Zustand	2	0 1 2	- wenig attraktiv; viele Gebäude sanierungsbedürftig, keine Freiflächen mit Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld/Sichtbereich - normale Qualität; einige Gebäude sind im Sichtfeld sanierungsbedürftig, Freiflächen mit Aufenthaltsqualität sind vorhanden, jedoch nicht mehr zeitgemäß, stark vernachlässigt, verschmutzt (Standard) - sehr gute Qualität; fast alle Gebäude in Sichtnähe sind in gutem Zustand, die Freiflächen mit Aufenthaltsqualität sind hochwertig und in zeitgemäßem Standard
- bauliche Gebäude mit besonderem stadtbildprägendem Wert in der Umgebung	3	0 1 2 3	- kein Gebäude mit besonders stadtbildprägendem Wert im sichtb. Umfeld vorh. - Stadt-/Ortsbildprägendes Gebäude in sichtbarem Umkreis (bis 200m) - Gesamtanlage/Ensembleschutz in sichtbarem Umkreis (bis 200m) - Kulturdenkmal in sichtbarem Umkreis (bis 200m)
Beeinträchtigungen durch MIV und Radfahrer*innen	6		
- Zulieferverkehre, Fremd-Parkende, Abgase und Lärm, dadurch Beeinträchtigungen der Kunden*innen und der Mitarbeiter*innen	6	bis 1 bis 3 bis 5 6	- unregelmäßiges/verbotenes Anliefern u. Parken, und Radfahrer*innen vor Zugängen - unregelmäßiges/verbotenes Anliefern und Radfahrer*innen - reguliertes Anliefern aber Radfahrer*innen vor Zugängen - Keine Störungen durch Anlieferung/Parken/Radfahrer*innen
Beeinträchtigungen durch störendes Gewerbe/Vergnügungsstätten/öffentliche Veranstaltungen/Märkte	6		
- Erschütterungen und Lärm - Luftverschmutzungen (Gestank/Gerüche) - Verschmutzung (Abfälle/Sauberkeit)	6	bis 1 bis 3 bis 5 6	- sehr hohe Belastung - mittlere Belastung - geringe Belastung - äußerst geringe Belastung

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

Stadt Ulm

ulm

ulm

