

Gebiet Charlottenstraße

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Grundstückszuschnitt

Bestandskarte K II/1 Grundstücksaufteilung

In den Straßenzügen Charlottenstraße, Großkopfstraße, Franzstraße, Haspelmathstraße, Konradstraße und Ricklingerstraße sind zahlreiche Grundstücke mit Breiten von 8–10 m vorhanden. Für eine neue Bebauung muß daher in all diesen Fällen eine Zusammenlegung durchgeführt werden. Die Grundstückstiefen, besonders an der Charlottenstraße, müssen mit 14–20 m als viel zu gering bezeichnet werden. Im Gegensatz dazu sind Parzellentiefen an der Deisterstraße von mehr als 60, ja sogar 100 m zu finden, die sich nur durch Umlegungen auf einen normalen Zuschnitt verbessern lassen können.

2. Geschößzahlen

Bestandskarte K II/2 Geschößzahlen

Die im nördlichen Abschnitt vorherrschenden alten Backstein- und Fachwerkbauwerke sind 2- bis 3-geschossig, so daß der Besucher des Gebietes den Eindruck eines typischen Kleinstadtmilieus hat. Alle übrigen Wohngebäude, im nördlichen Teil verstreut, im Süden des Untersuchungsgebietes vorwiegend, sind 4- bis 5-geschossig. Die Hinterbebauung ist in diesem Gebiete meist in Form von Schuppen sehr stark vertreten.

3. Nutzungsart

Bestandskarte K II/3 Nutzungsart der Gebäude

Während sich die Deister- und Göttinger Straße zu Geschäftsstraßen von übergeordneter Bedeutung entwickelt haben, sind im gesamten übrigen Gebiet Geschäfte und kleinere Läden des Nahbedarfs verstreut. Ein Blick auf die Karte zeigt, wie stark das Gebiet in den Hinterhöfen mit teils störendem und nicht störendem Gewerbe durchsetzt ist. Oft sind diese Betriebe mit Verkaufsgeschäften verbunden. Im übrigen besteht die Bebauung durchweg in Mietwohnhäusern.

Eine Verlagerung der Wurstfabrik Ahrberg wird nicht vorgesehen, da die angrenzenden Bauplätze in Gewerbefläche für die verstreuten Betriebe umgewandelt werden sollen. Die Entflechtung der Gewerbe- und Wohngrundstücke ist Hauptaufgabe der Sanierungsplanung.

4. Bebauungsweise

Bestandskarte K II/4a Belichtungsfoto vom Modell

In den ältesten Teilen des Gebietes Charlottenstraße finden wir meistens die offene Bebauung mit Bauwischen von 30–60 cm, so daß bei dem in überwiegender Mehrzahl der Häuser zu findenden typischen „Lindener Grundriß“ die Mittelzimmer meist völlig dunkel sind. Um auch diese niedrig bebauten Grundstücke möglichst rentabel zu gestalten, sind die Höfe nach allen Seiten mit Pultdach-Gebäuden, Brandmauer zur Nachbargrenze, zugebaut. Es bestehen Wohnräume, in die nur durch die Tür ein Schimmer Tageslicht hineinfällt. Die Qualitätsgruppen für die Bebauungsweise sind nach den Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen gestaffelt.

Die Belichtungsfotos des Zustandsmodells zeigen sehr anschaulich die bestehenden Besonnungsverhältnisse nach dem Strohmeyerschen Besonnungsmesser zu den Gegebenheiten:

1. am 21. Juni = Sonnenhöchststand
2. am 21. März und September = Tag- und Nachtgleiche
3. am 21. Dezember = Sonnentiefstand

5. Bebauungsdichte

Bestandskarten K II 5 und K II 4b

Das Bild der dichten Bebauung entsteht durch den Grad der Überbauung eines Grundstücks und der Geschößzahl der Gebäude. Der Bebauungsgrad Sp. 13 der Flächen- und Gebäudelisten wurde nicht graphisch dargestellt, da dieser nicht die Sanierungsbedürftigkeit eines Grundstücks entscheiden kann. Die aus Grundstücksgröße und Geschößfläche resultierende Geschößflächendichte ergibt den gebräuchlichen Maßstab (z. B. für die Bauordnungen der Städte und Gemeinden). Dieser wurde in der Bestandskarte K II 5 mit folgendem Ergebnis dargestellt. Gebiet Charlottenstraße mit insgesamt 457 Grundstücken:

- 42 Grundstücke sind unbebaut
- 69 Grundstücke haben GFD über 3
- 129 Grundstücke haben GFD von 2,1–3
- 98 Grundstücke haben GFD von 1,6–2
- 72 Grundstücke haben GFD von 1,0–1,5
- 47 Grundstücke haben GFD unter 1.

457

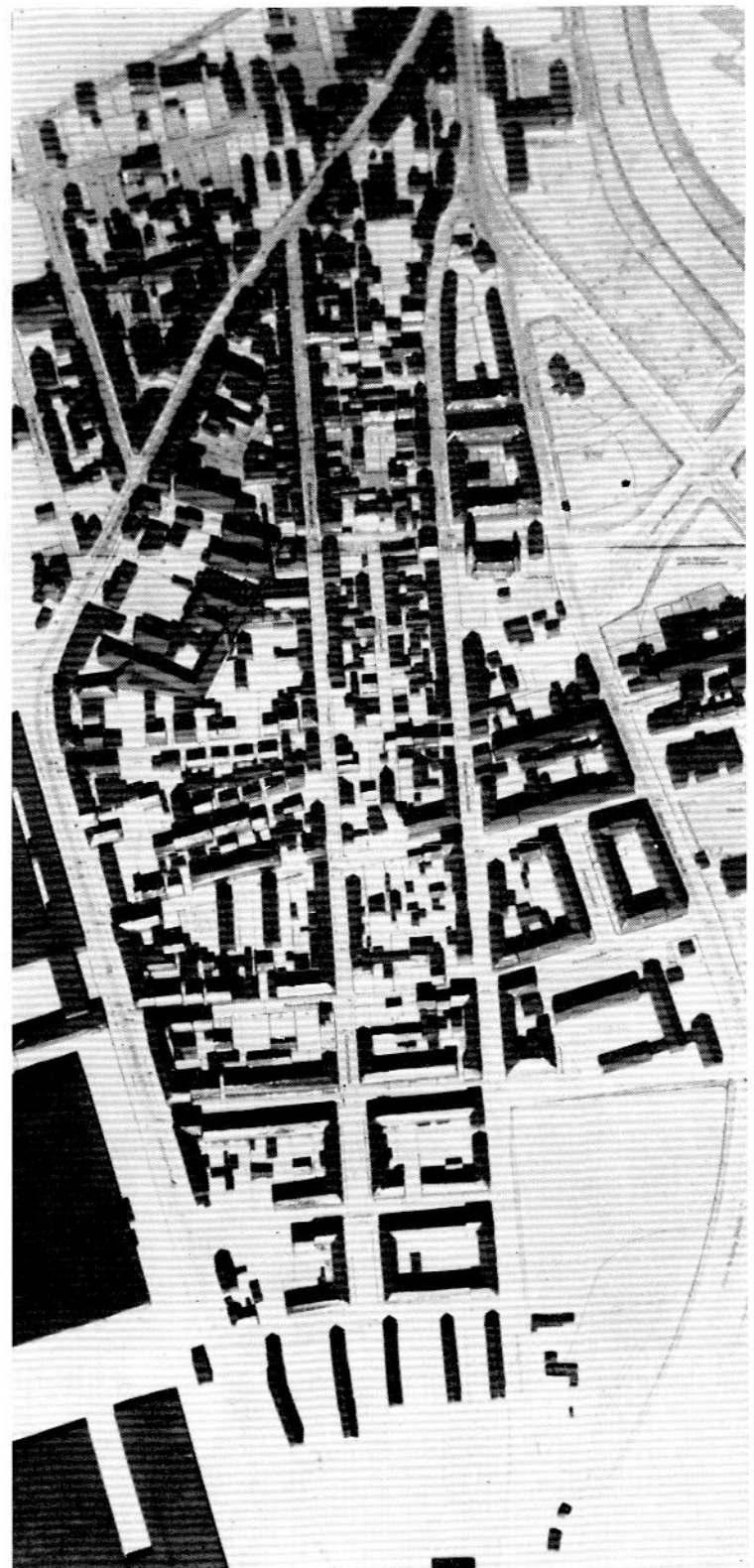
Als Mittel des gesamten Untersuchungsgebietes hat sich eine GFD von 1,8 ergeben. Nach der Hann. Bauordnung von 1953 ist für das Gebiet im Mittel eine GFD von 1,2 vorgesehen, so daß die Über-

schreitung von 50% in der baulichen Ausnutzung in der Sanierungsplanung entsprechend berücksichtigt werden muß.

An dieser Stelle muß auf die Darstellung des Bebauungsmaßes in Qualitätsgruppen (K II 4b) hingewiesen werden, die zugleich die Geschößflächendichte und den Bebauungsgrad in Qualitätsgruppen zeigt. Allerdings kann man den Bebauungsgrad nur dann für die Auffindung der Qualitätsgruppe heranziehen, wenn auf einem Grundstück nur eine Geschößzahl vorkommt. Die absolute Geschößflächendichte kann nicht unabhängig von der Geschößzahl eingruppiert werden. Die gleiche Geschößflächendichte muß bei höherer Geschößzahl eine bessere Qualitätsgruppe zeigen. Falls jedoch auf einem Grundstück Gebäude verschiedener Geschößzahl auftreten, muß man noch aus folgender Formel die durchschnittliche Geschößzahl feststellen:

$$\text{durchschn. Geschößzahl} = \frac{\text{Summe d. Bruttogeschoßfl.}}{\text{Summe d. überbauten Fläche}}$$

Diese Berechnungsmethode läßt zugleich die Feststellung der Qualitätsgruppe eines Baublocks im Ganzen zu. Entsprechend der Darstellungen, Bild und Tabelle (Qualitätsgruppierung der Bebauungsdichten) kann die Qualitätsbezeichnung mühelos erfolgen:



K II/4a: Besonnungsmessung am Arbeitsmodell, durchgeführt mit Besonnungsmesser nach Oberbaurat Strohmeyer, Hamburg. 21. März, 23. September 12.00 Uhr.

6. Gebäudealter und -zustand

Bestandskarte K II/6 Gebäudealter und -zustand

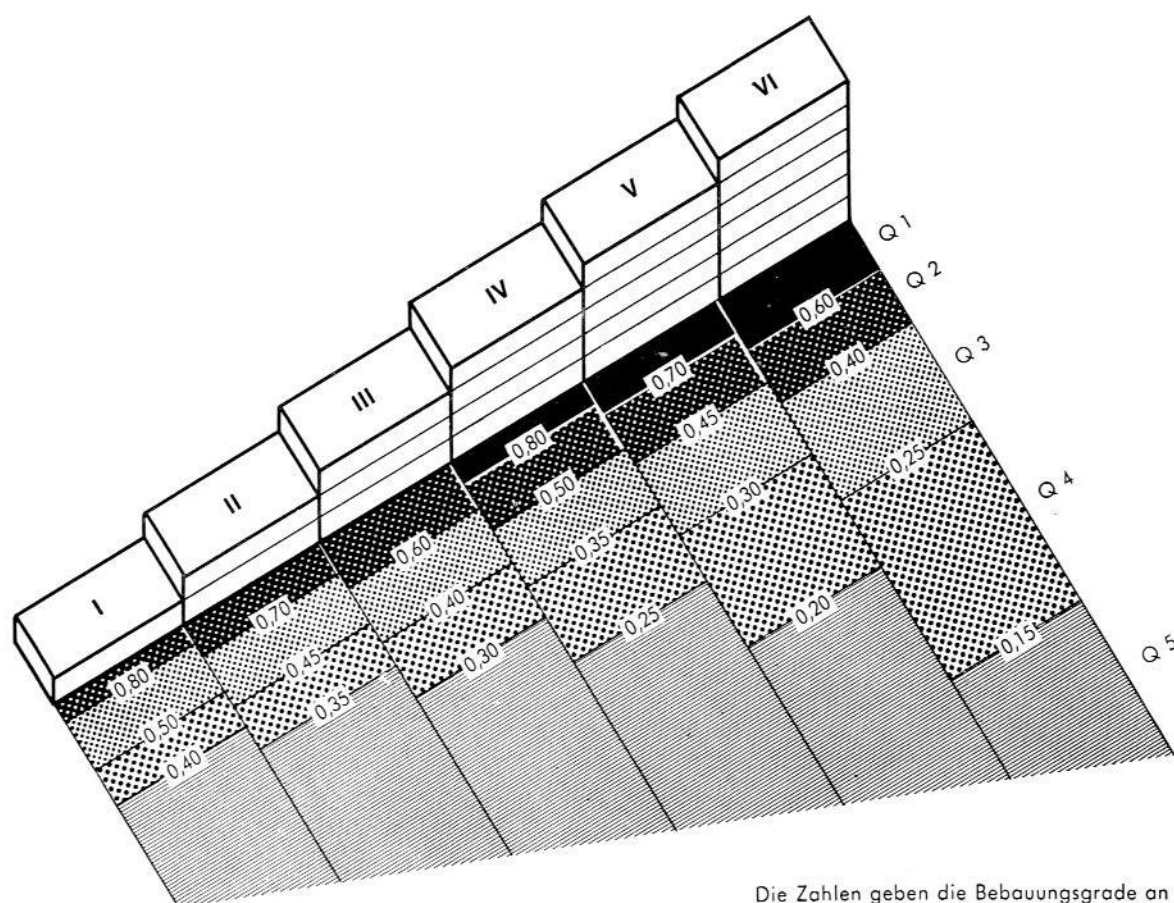
Das Alter der Gebäude liegt im Gebiet Charlottenstraße entsprechend der historischen Entwicklung im ältesten Teil, d. h. Charlottenstraße mit Querstraßen bis im Süden zur Wesselstraße zwischen 80 und 100 Jahren. Dagegen sind der Westen und Süden des Untersuchungsgebietes um 1900 entstanden. Im Einzelnen wurde das Gebäudealter,

soweit es nicht aus Bauakten oder Grundbuch zu ersehen war, durch Befragung der Bewohner oder örtliche Schätzung festgestellt.

Der bauliche Zustand wurde, gegliedert nach schlecht, mittel und gut, durch Begehung jedes einzelnen Gebäudes festgehalten.

Das Ergebnis zeigt ein Verhältnis von
44% Gebäuden mit schlechtem Erhaltungszustand
42% Gebäuden mit mittlerem Erhaltungszustand
14% Gebäuden mit gutem Erhaltungszustand

Qualitätsgruppierung der Bebauungsdichten



Die Zahlen geben die Bebauungsgrade an

Qualitätsgruppen

Geschoß- zahlen		Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 5
I	GFD:	—	1.0 0.8	0.8 0.5	0.5 0.4	0.4 —
	BGR:	—	von bis 1.00 0.80	von bis 0.80 0.50	von bis 0.50 0.40	von bis 0.40 —
II	GFD:	—	2.0 1.4	1.4 0.9	0.9 0.7	0.7 —
	BGR:	—	von bis 1.00 0.70	von bis 0.70 0.45	von bis 0.45 0.35	von bis 0.35 —
III	GFD:	—	3.0 1.8	1.8 1.2	1.2 0.9	0.9 —
	BGR:	—	von bis 1.00 0.60	von bis 0.60 0.40	von bis 0.40 0.30	von bis 0.30 —
IV	GFD:	4.0 3.2	3.2 2.0	2.0 1.4	1.4 1.0	1.0 —
	BGR:	von bis 1.00 0.80	von bis 0.80 0.50	von bis 0.50 0.35	von bis 0.35 0.25	von bis 0.25 —
V	GFD:	5.0 3.5	3.5 2.2	2.2 1.5	1.5 1.0	1.0 —
	BGR:	von bis 1.00 0.70	von bis 0.70 0.45	von bis 0.45 0.30	von bis 0.30 0.20	von bis 0.20 —
VI	GFD:	6.0 3.6	3.6 2.4	2.4 1.5	1.5 0.9	0.9 —
	BGR:	von bis 1.00 0.60	von bis 0.60 0.40	von bis 0.40 0.25	von bis 0.25 0.15	von bis 0.15 —
>VI	GFD:	— 3.6	3.6 2.4	2.4 1.5	1.5 0.9	0.9 —
	BGR:	bis	von bis	von bis	von bis	von bis

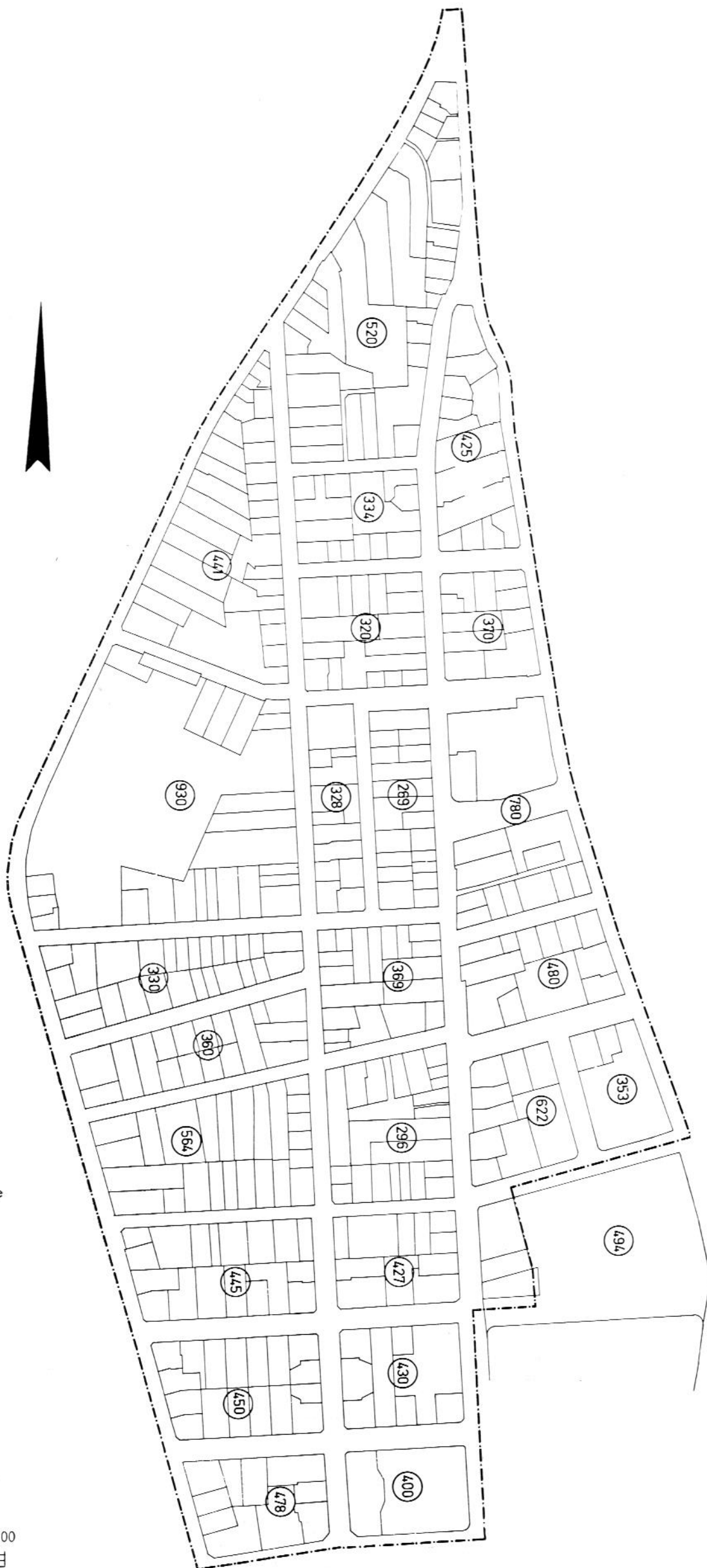
GFD: Geschoßflächendichte (Ausnutzungsziffer)

BGR: Bebauungsgrad, bebaute Fläche in Dezimalen ausgedrückt.

**Grundstücksaufteilung
und durchschnittliche Größen**

je Block in qm

(siehe Text Seite 64)



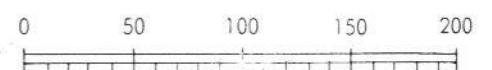
Legende
 (350) Durchschnittliche Grundstücksgröße
 je Block





Legende

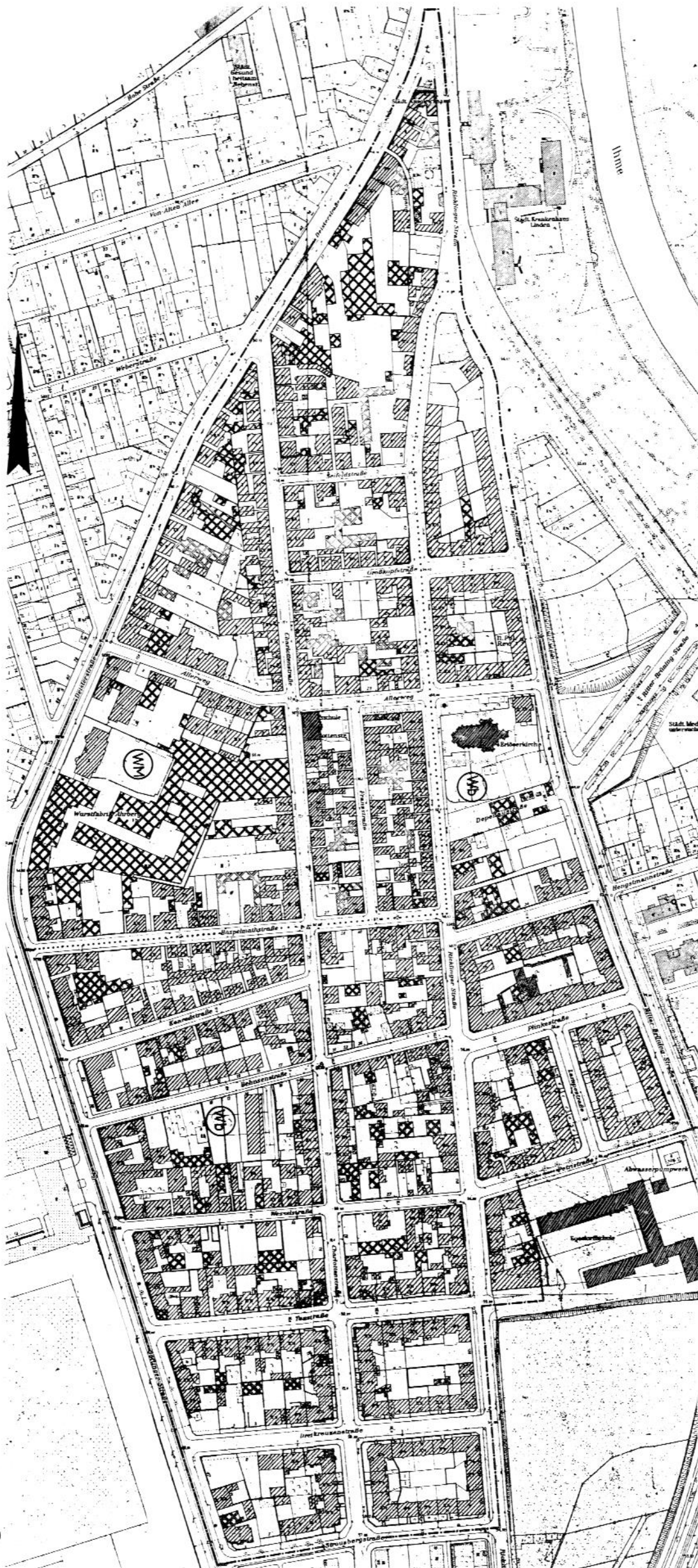
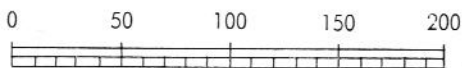
-  5 Geschosse
-  4 1/2 Geschosse
-  4 Geschosse
-  3 1/2 Geschosse
-  3 Geschosse
-  2 1/2 Geschosse
-  2 Geschosse
-  1 1/2 Geschosse
-  1 Geschoß
-  1/2 Geschoß



Nutzungsart der Gebäude

(siehe Text Seite 64)

- Legende**
-  Wohnbebauung
 -  Läden
 -  Gewerbe störend
 -  Gewerbe nicht störend
 -  Baugebiete nach Baunutzungsplan der Stadt Hannover



Qualitätsgruppen		Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 5
Geschäftszahlen						
I	GFD:	—	1,0 0,8	0,8 0,5	0,5 0,4	0,4 —
	BGR:		1,00 0,80	0,80 0,50	0,50 0,40	0,40 —
	GFD:		2,0 1,4	1,4 0,9	0,9 0,7	0,7 —
II	GFD:	—	von bis	von bis	von bis	von bis
	BGR:		1,00 0,70	0,70 0,45	0,45 0,35	0,35 —
	GFD:		3,0 1,8	1,8 0,2	0,2 0,9	0,9 —
III	GFD:	—	von bis	von bis	von bis	von bis
	BGR:		1,00 0,60	0,60 0,40	0,40 0,30	0,30 —
	GFD:		4,0 3,2	3,2 2,0	2,0 1,4	1,4 1,0
IV	GFD:	von bis	von bis	von bis	von bis	von bis
	BGR:		1,00 0,80	0,80 0,50	0,50 0,35	0,35 0,25
	GFD:		5,0 3,5	3,5 2,2	2,2 1,5	1,5 1,0
V	GFD:	von bis	von bis	von bis	von bis	von bis
	BGR:		1,00 0,70	0,70 0,45	0,45 0,30	0,30 0,20
	GFD:		6,0 3,6	3,6 2,4	2,4 1,5	1,5 0,9
VI	GFD:	von bis	von bis	von bis	von bis	von bis
	BGR:		1,00 0,60	0,60 0,40	0,40 0,25	0,25 0,15
	GFD:		— 3,6	3,6 2,4	2,4 1,5	1,5 0,9
>VI	GFD:	von bis	von bis	von bis	von bis	von bis
	BGR:					

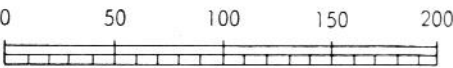
69

Geschoßflächendichte (brutto)

bezogen auf das gesamte Grundstück
(netto)

(siehe Text Seite 64)

- Legende**
- Dichte bis 0,9
 - Dichte 1,0–1,5
 - Dichte 1,6–2,0
 - Dichte über 2,0



Gebäudealter und -zustand

(siehe Text Seite 65)



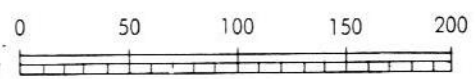
Legende

1. Zustand

2. Alter

-  schlecht
-  mittel
-  normal

-  vor 1900
-  1901-1924
-  1925-1945
-  nach 1945



III. Wohndichte und Wohnungsqualität

1. Wohndichte

Bestandskarte K III,1 Einwohner je ha Bauland

Die durchschnittliche Wohndichte beträgt im Gebiet Charlottenstraße 620 E/ha. In einzelnen Fällen liegt der Blockdurchschnitt über 1100 E je ha und beim Einzelgrundstück sogar über 2000 E/ha.

Der Wohndichte E/ha Nettobauland wurde die Wohndichte E/ha Wohnbauland gegenübergestellt, d. h. alle gewerblich genutzte Grundstücksfläche wurde abgerechnet. Bei dem großen Anteil an gewerblich genutzten Grundstücken ergab das eine Steigerung von 620 E/ha Nettobauland auf 882 E/ha Wohnbauland. Diese Dichte übersteigt die normale Wohndichte für reines Wohngebiet von 500 E je ha (Forderung nach dem neuen Bundesluftschutzgesetz) um 20%.

2. Belegungsdichte

Bestandskarten K III,2a Haushaltungen je Grundstück,
K III,2b Bewohner je Haus.

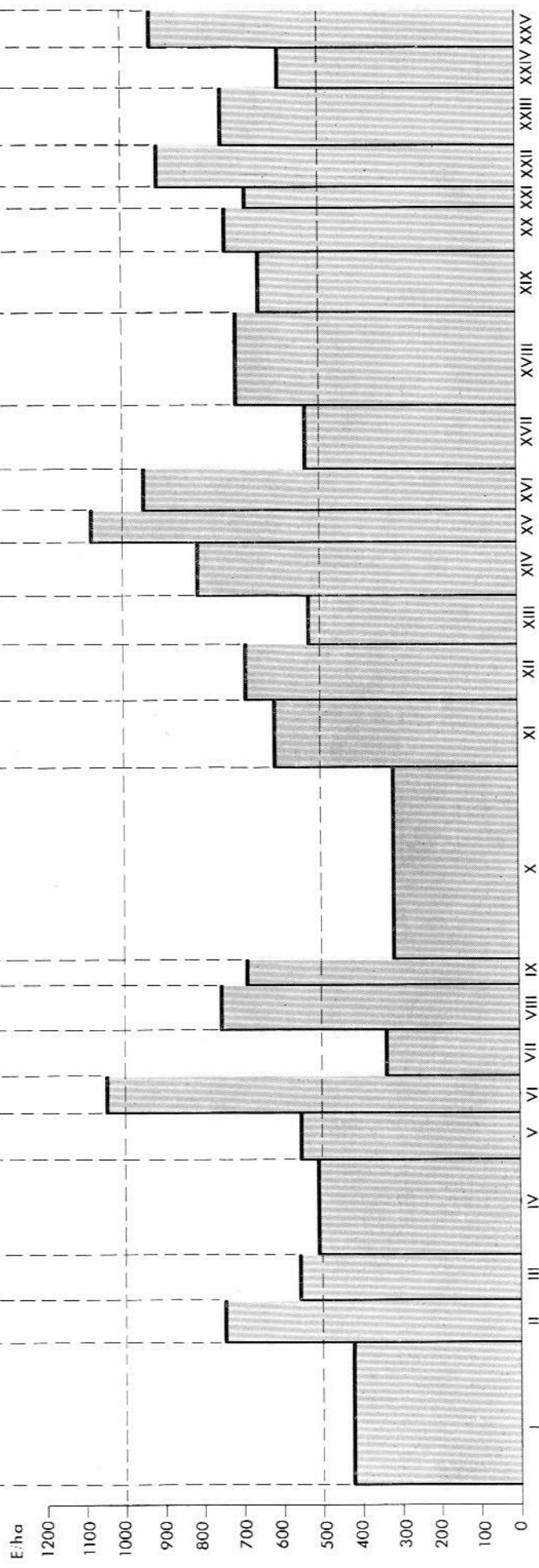
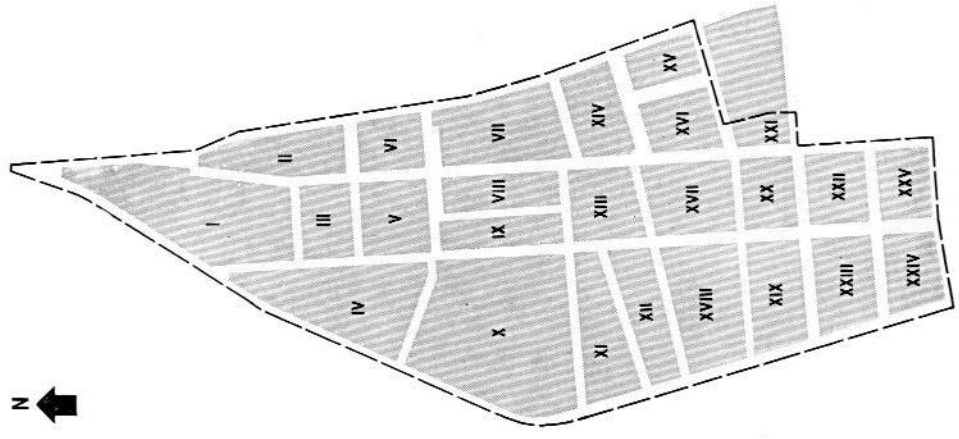
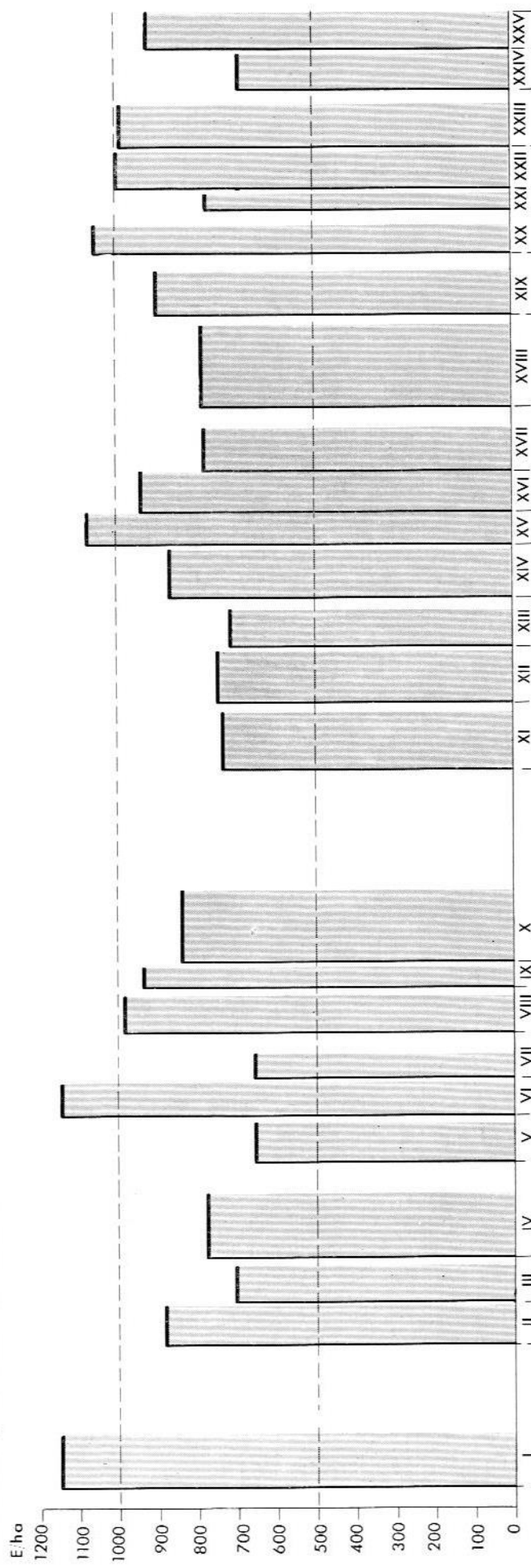
Im Gebiet Charlottenstraße leben in 3640 Wohneinheiten 4988 Haushaltungen von denen 31% aus Einpersonenhaushaltungen bestehen. In der graphischen Darstellung gibt die Größe der Kreise die Zahl der Haushaltungen und der freie Sektor den Anteil an Einpersonenhaushaltungen an.

Im Durchschnitt sind die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet von 3,2 Personen bewohnt. Auf einen Bewohner entfallen im Durchschnitt 23 m² Wohnfläche, was dem heutigen Maßstab in Hannover entspricht. Der Bestandsplan zeigt die Bewohner je Haus in Punkten von je 5 Personen im Gebäude. Die Unterlagen für diese Kartierungen entstammen der Gebäudeliste aus der Wohnungsstatistik vom 25. 9. 1956.



Bild 20: Hinterhof Charlottenstraße 31. Die Aborttür wird festgeschraubt.

A. Einwohner je ha Nettowohnbauland

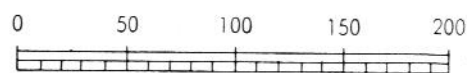


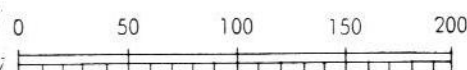
B. Einwohner je ha Nettobauland

Legende zu A
 6,5 mm Stabbreite = 5000 qm Wohnbauland

Legende zu B
 6,5 mm Stabbreite = 5000 qm Nettobauland

(siehe Text Seite 72)





3. Wohnungsqualität

Bestandskarte K III,3 Wohnungsqualität

Die Begehung der Einzelgrundstücke war schon für die Ermittlung von Gebäudealter und -zustand erforderlich. Besonders von Bedeutung war sie für die Feststellung von Wohnungsqualität sowie der wirtschaftlichen und soziologischen Struktur des Gebietes. Mit einem Fragebogen gegliedert nach

1. Allgemeines
2. Gebäudenutzung
3. Wohnungsausstattung
4. Struktur der Bewohner und Beschäftigten

wurde jedes Grundstück begangen und aufgenommen.

Nach diesen Feststellungen wurde die Gruppierung in die Qualitätsgruppen der Wohnungsqualität vorgenommen. Die soziale Struktur des Gebietes sei nur am Rande vermerkt, da diese kein Grund zur Sanierungsbedürftigkeit darstellt. Jedoch darf bei der Durchführung einer Sanierung die finanzielle Kraft der Bewohner nicht außer Acht gelassen werden. Die Auswertung der Unterlagen ergab mit wenigen Ausnahmen für alle Wohnblöcke das gleiche typische Bild:

Zahlenmäßig am stärksten vertreten sind die Lohnempfänger, dann folgt die Gruppe der Rentempfänger, weiter die Gehaltsempfänger und schließlich der Personenkreis, der sein Einkommen aus selbständiger Tätigkeit bezieht. In vielen Fällen macht der Anteil der Lohnempfänger die Hälfte der Gesamtzahl aus, die Zahl der Rentempfänger oft 25%.

4. Grundrisse

Bestandskarte K III,4 Grundrisse 1 : 200

Um 1850, als das Gebiet Charlottenstraße bebaut wurde, hat sich der „Lindener Grundriß“ eingebürgert. Mangels einer Bauordnung konnten die Gebäude mit Bauwischen von 60 cm und enger entstehen. Für sanitäre Einrichtungen waren keinerlei Räume vorgesehen, da diese sich (z. T. heute noch) auf dem Hof befanden. Spätere Einbauten für Aborte haben die Treppenhäuser völlig verdunkelt.

Bei dieser Art von Lindener Wohnhäusern, die noch in gutem Erhaltungszustand sind, läßt sich als 1. Sanierungsstufe noch folgender Verbesserungsvorschlag verwirklichen.

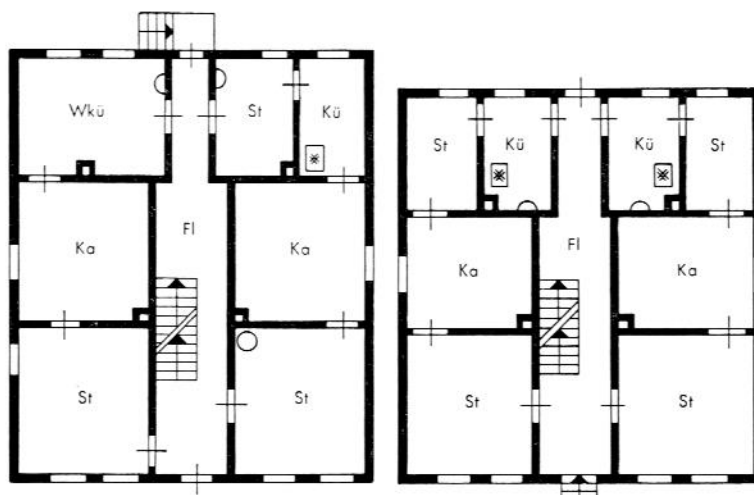
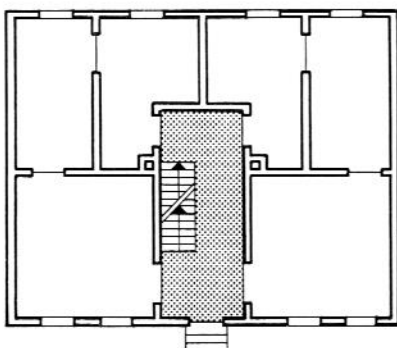


Bild 21: Lindener Grundriß

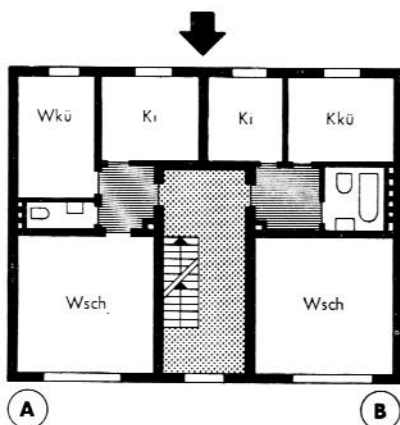
Fl Flur Ka Kammer Kü Küche St Stube Wkü Wohnküche

Jetziger Zustand

Gefangene Räume ohne Bad und WC



Durch leichte Trennwände:
Wohnungsabschluß
Flur mit direkt zugänglichen Räumen
WC bzw. Bad innenliegend
besonders entlüftet



Verbesserungsvorschlag A

Dreiraumwohnung mit WC:
Wkü Wohnküche Ki Kinderzimmer
Wsch Wohnschlafzimmer

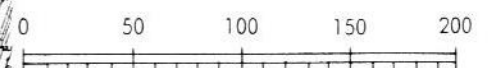
Verbesserungsvorschlag B

Dreiraumwohnung mit Bad und WC:
Kkü Kochküche Ki Kinderzimmer
Wsch Wohnschlafzimmer



Legende

- Stufe 1: unbewohnbare Wohnungen
- Stufe 2: ungeeignete Wohnungen
- Stufe 3: unter der Norm, durch Umbau zu verbessern
- Stufe 4: an sich brauchbar, Belichtungsmängel
- Stufe 5: Ausstattungsmängel
- Stufe 6: normale Wohnungen



IV. Qualitätsgruppen

Tabellen A, B, C

Die Tabellen bilden die Grundlage für die graphischen Karten. Sie weisen unter A die Grundstücksflächenmerkmale, unter B die Grundstücksausnutzung und unter C die Nutzungsart der Grundstücke aus. Zum Schluß erscheinen die absoluten Werte je Block und darunter die Mittelwerte je Grundstück. Die absoluten Blockwerte sind in der Blockzusammenstellung für jedes Gebiet zusammengestellt. Aus die-

sen Listen gehen die Mittelwerte je Block und je Grundstück für jedes Untersuchungsgebiet hervor.

Die Listen geben einen Überblick über die Veränderungsnotwendigkeiten der verschiedenen Merkmale zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit.

Dazu gehören:

			Qualitätsgruppen				
			1	2	3	4	5
1. Grundstücksaufteilung							
Breite des Grundstückes	in	m	unter 10	10—15	16—20	über 20	—
Tiefe des Grundstückes	in	m	unter 20	20—25	51—80	über 80	—
Schnitt des Grundstückes			sehr unregelmäßig	unregelmäßig	rechtwinklig	—	—
Größe des Grundstückes	in	m ²	unter 200	200—400	über 400	—	—
2. Bebauungsgrad							
überbaute Fläche	in	%	über 70	51—70	41—50	31—40	unter 30
3. Geschoßflächendichte							
Geschoßfläche/Grundstücksfläche	in	m ² /m ²	über 3	2,1—3	1,6—2	1—1,5	unter 1
4. Bauungsweise							
Überbauungs- und Belichtungsmaß			Hof unter 120 m ² bei 1 Geschoß unter 60 m ²	Hof über 120 m ² bei 1 Geschoß über 60 m ²	} dasselbe gilt für die Spalten 3, 4, 5		
Hochfläche = Gebäudeabstand/Gebäudehöhe			1/mehr als 1,5	1 / mehr als 1,5			
					1/1,5—1/1	1/1—1,5/1	1,5/—2/1
5. Gebäudealter							
Baujahr			vor 1900	1901—1924	1925—1945	nach 1945	
6. Gebäudezustand							
			schlecht	mittel	gut	gut	gut
7. Wohnungsqualität							
			unbewohnbar	ungeeignet ohne Verbesserungs- möglichkeit	ungeeignet Ver- besserung durch Umbau, Entfer- nung anderer Gebäude	bedingt geeignet Verbesserung durch Entfernung anderer Gebäude	Geeignet mit Ausstattungs- mängeln
8. Wohndichte							
Einwohner/ha Nettowohnbauland	in	E/ha	1350 und mehr	870—1350	715—869	445—714	unter 444

Die Wohndichte ist die Einwohnerzahl je ha Nettowohnbauland, d. h. vom Nettobauland werden unbebaute rein gewerblich genutzte und öffentlich genutzte Grundstücke abgezogen.

V. Sach- und Ertragswerte

1. Gebäude-Sachwert Tabelle D

Der Sachwert für jedes Grundstück sowie für jeden Gebäudeteil wurde getrennt ermittelt. Die Berechnung des umbauten Raumes wurde in soweit vereinfacht, als die Geschoßhöhe durchweg mit 3 m angenommen wurde, da nicht jedes Gebäude aufgemessen werden konnte. Im übrigen ist die cbm-Berechnung nach DIN 277/1950 erfolgt.

Für die Feststellung des Neuwertes (Sp. 37) ist in Angleichung an die Untersuchung Berlin ebenfalls der Index 350 zugrundegelegt. Die übliche technische Abschreibung (Sp. 38) auf Grund des Gebäudealters sowie eine zivilisatorische Abschreibung, die besonders die hygienischen Mängel, zu hohe Geschosse und schlechtes Grundrißgefüge berücksichtigt, kamen vor Errechnung des Zeitwertes in Abzug. Der Erhaltungszustand war erst bei Berechnung des Nachholbedarfes ausschlaggebend.

2. Ertragswert Bestandskarte K V₁ Grundstückspreise, Tabelle E

Die Mietangaben aus der Gebäudestatistik vom September 1956 konnten für diese Arbeit leider nicht ausgewertet werden. Es mußten daher unsere Fragebogen als Grundlage dienen. Da jedoch manche Hausbesitzer die Aussage über das Mietaufkommen verweigerten, mußten dort Durchschnittswerte je qm Nutzfläche angenommen werden. Diese sind in der Karte Mietpreise eingetragen worden.

Für den jährlichen Reinertrag sind 43% der Mieten berechnet. Dieser Prozentsatz ist im Bewertungsänderungsgesetzentwurf (Bundestagsdrucksache 2544/53 § 52) festgelegt.

Der Berechnung des Bodenertragsanteils wurde der Bodenpreis nach Angabe des städt. Grundstücksamtes zugrundegelegt.

Die Höhe des Bodenertragsanteils richtet sich nach der Art der Nutzung:

1. Für reine Grundstücke m. Mietwohng. 5,5%

2. für gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gewerbeanteil an der Jahresmiete bis zu 50% 6,0%
3. mit mehr als 50% 6,5%
4. für reine Gewerbegrundstücke 7,0%

Bei Grundstücken, deren Nutzung durch Zerstörung unter der üblichen Ausnutzung liegt, wurde der Bodenertragsanteil im Verhältnis zur Nutzung berechnet.

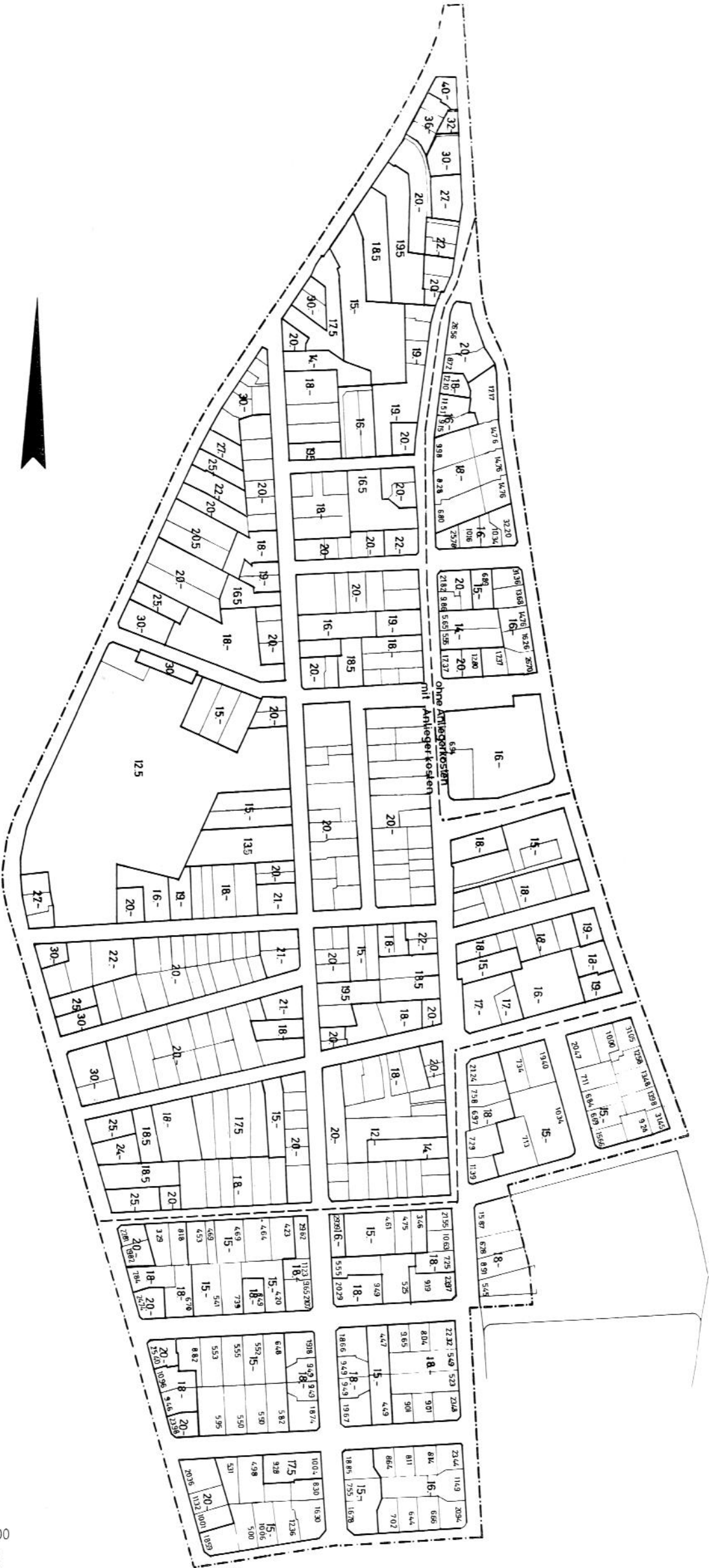
Der Gebäudeertragsanteil ergibt sich als Differenz aus Reinertrag abzüglich Bodenertragsanteil. Der Vervielfältiger (Sp. 50), der sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes staffelt, wurde der Tabelle des o. g. Gesetzentwurfes entnommen.

Der Gesamtwert (Sp. 54) ergibt sich aus der Summe des Gebäudeertragswertes und des Grundstückspreises (Sp. 53). Zur Feststellung des Verkehrswertes wurde der Nachholbedarf für Gebäudeinstandsetzung abgesetzt. Die Wohnungsrenovierung muß im allgemeinen aus den laufenden Einnahmen bestritten werden, so daß dadurch keine Minderung des Ertragswertes im Grundstücksverkehr entstehen kann. Das Ergebnis zeigt, daß der Sachwert der Testblöcke durchweg hinter deren Ertragswert mehr oder weniger zurückbleibt. Das bedeutet, daß die Gebäude stärker ausgenutzt werden als ihrem eigentlichen Gebäudesachwert entspricht. Entsprechende Folgen zeigten sich bereits darin, daß die letzte Mietpreiserhöhung von 10% (1956) bei vielen Grundstücken durch die Mieter aufgrund sanitärer und baulicher Mängel nicht anerkannt wurde.

VI. Öffentliche Einrichtungen

Bestandskarte K VI₁ Gemeinbedarfs- und -gebrauchsflächen

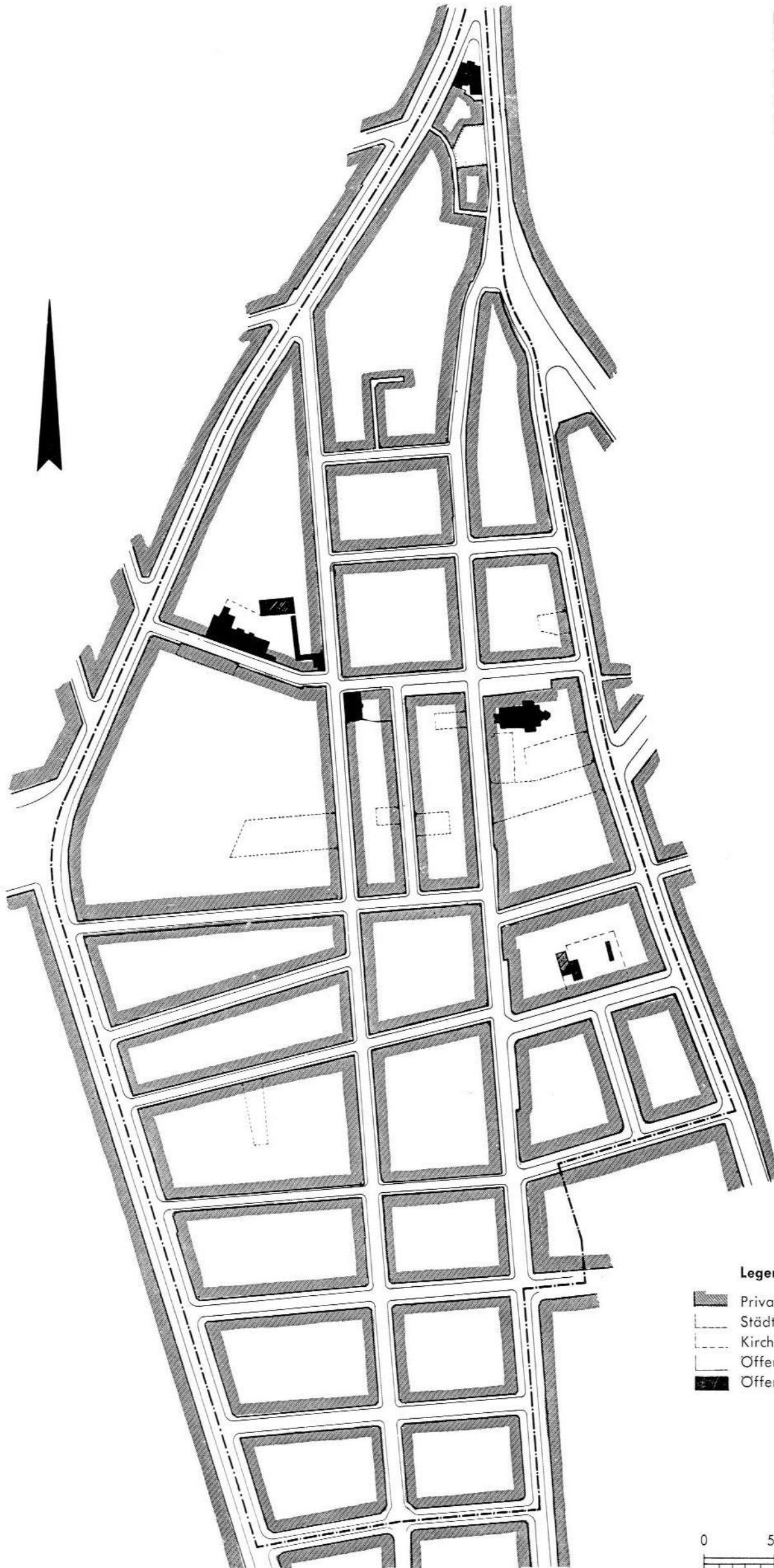
Diese Karte zeigt den Bestand an Gemeinbedarfs- und -gebrauchsflächen. Im Einzelnen wird die Größe und Veränderung aller öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Sanierungsplanung behandelt (siehe P V₁).



Legende

- 00,— DM Bodenrichtpreis
- 00,— DM (kleinere Zahl) Anliegerkosten je qm Grundfläche





Legende

-  Privat genutzte Grundstücke
-  Städtische Grundstücke privat genutzt
-  Kirchliche Grundstücke
-  Öffentliche Freifläche
-  Öffentliche Gebäude

