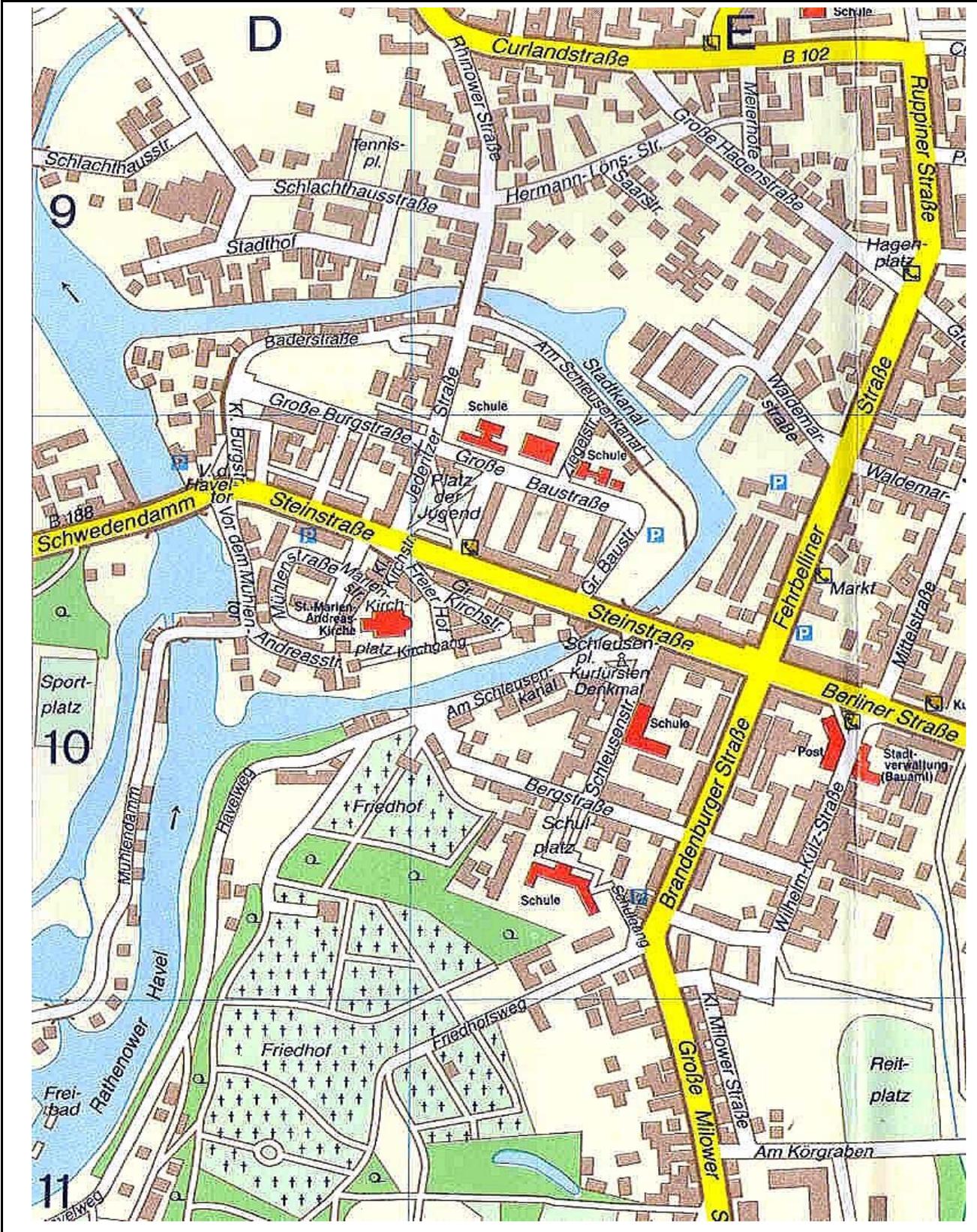
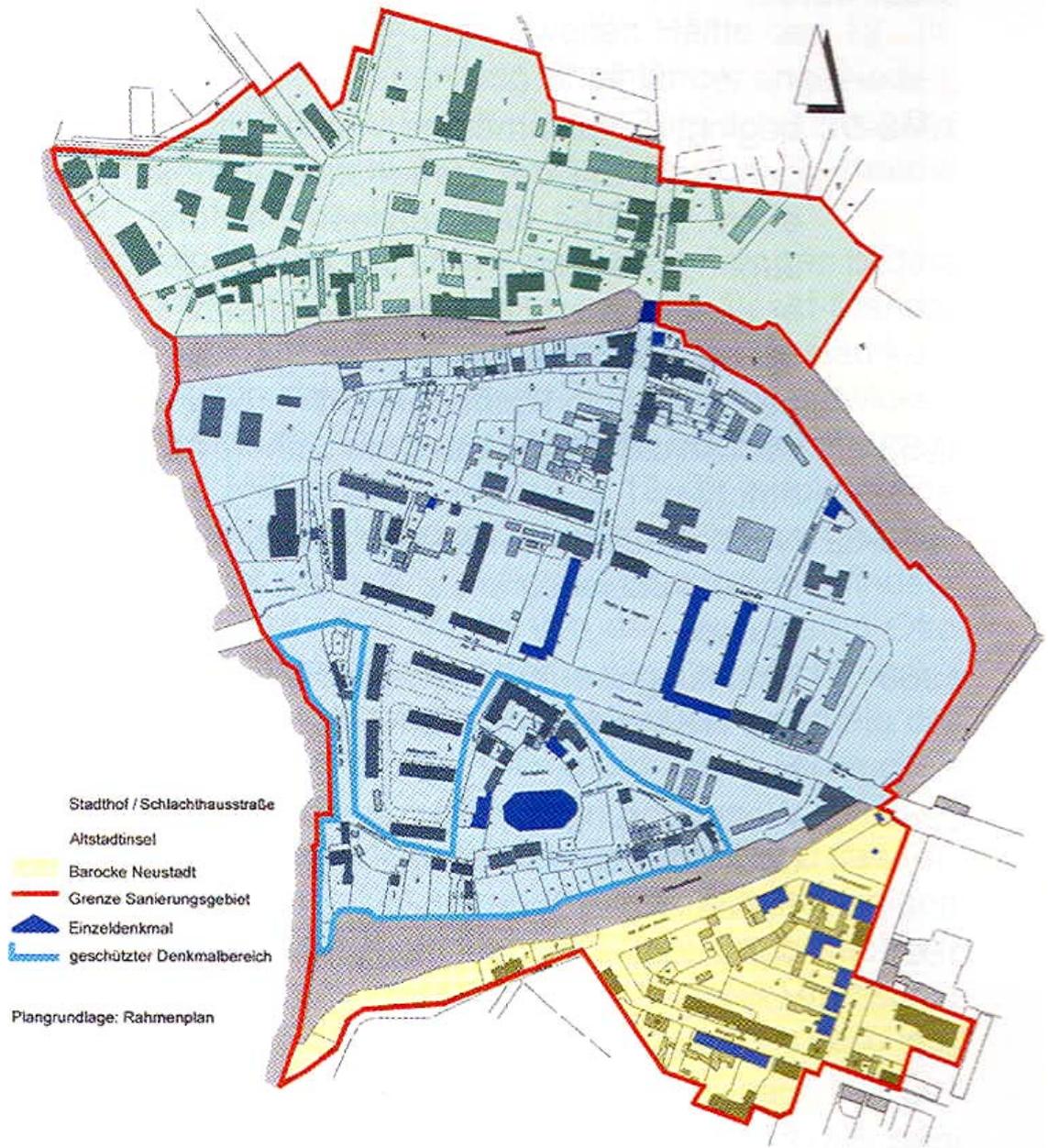


Lage des Sanierungsgebietes



Sanierungsgebiet - Übersicht



Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschluss zum Beginn vorbereitender Untersuchungen

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung der 5. ordentlichen
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow am 12.12.1990

Tagesordnungspunkt 7: Beschlußfassung

Gefaßter Beschlußtext:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, um städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können.

Beschlußfähigkeit: Mitgliederzahl (gesetzlich) 41
davon anwesend 38
Abstimmung: 34 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über die Beschlußfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung - unter Mitteilung der Tagesordnung - rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen war.

Ausschlußgründe i. S. des § 22 Abs. 7 Kommunalverfassung für einzelne Stadtverordnete lagen nicht vor.

Die Stadtverordnetenversammlung war beschlußfähig.

Rathenow, den 13. September 1994

DER BÜRGERMEISTER
im Auftrag


Lünser



Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Bekanntmachung des Beginns der vorbereitenden Untersuchungen

Dienstag, 29. Januar 1991

Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn vorbereitender Untersuchungen**Bekanntmachung der Stadt Rathenow:****Betrifft:**

Bekanntmachung des Beschlusses der Stadt Rathenow über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet der Stadt Rathenow ohne Rathenow-West, Waldsiedlung, Ferchesarer Weg/Hopfensteig mit Nebenstraßen, Rathenow-Ost und Stadtrandsiedlung (Vogelsiedlung) (Drucks.-Nr. 052/90)

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow beschließt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 Bau GB, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow beschließt zur Vorbereitung der Sanierung gem. § 140 Bau GB den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Bau GB. Der Beschluß wird mit einer Übersichtskarte des Geltungsbereiches bekanntgemacht. Dabei wird besonders auf die Auskunftspflicht gem. § 138 Bau GB hingewiesen.
3. Ist der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, wird § 13 Bau ZVO (Zurückstellung von Baugesuchen) und § 144 Bau GB (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) angewendet. Der Lageplan ist in der Stadtverwaltung Rathenow, Zi.-Nr. 109 vom 30. 1. 91 bis 15. 2. 91 ausgelegt und kann dort von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr eingesehen werden.

Hinweise

1. Der Beschluß der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte wie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verpflichtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (§ 138 Abs. 1 Bau GB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 1000,- DM angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 in Verbindung mit § 208 Satz 2 bis 4 Bau GB).

Rathenow, den 21. 1. 91

Stadt Rathenow
Der Bürgermeister

Beschluss der Satzung über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebietes

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung der SVV Rathenow am 26. Oktober 1994

Tagesordnungspunkt 8.9: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt"
Rathenow
Drucksache 101/94

Gefaßter Beschlußtext:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" in Rathenow.

Beschlußfähigkeit: Mitgliederzahl 33
davon anwesend 31

Abstimmung: 30 Ja-, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über die Beschlußfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung - unter Mitteilung der Tagesordnung - rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen war.

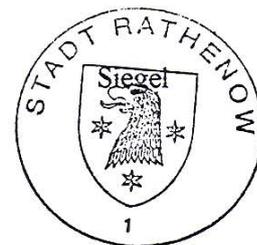
Ausschließungsgründe i. S. des § 28 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 lagen für den Stadtverordneten **Wolfram Bleis** (CDU) vor, so daß er weder beratend noch entscheidend mitgewirkt hat.

Die Stadtverordnetenversammlung war beschlußfähig.

Rathenow, den 28. Okt. 1994

K. Müller
Müller
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

P. Lünser
Lünser
Bürgermeister
der Stadt Rathenow



Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Genehmigung der Sanierungssatzung

Landesamt für Bauen,
Bautechnik und WohnenLandesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen
Postfach 100744, 03007 CottbusAmt Rathenow
Bauamt
PF 14 54

14704 RathenowOrt: Potsdam
Datum: 24.03.1995
Bearbeiter: Herr Pätz
Telefon: 0331/888-1721
Az.:**Betr.:** Sanierungssatzung "Altstadt" Rathenow**Vorg.:** Ihr Antrag auf Genehmigung der Satzung gem. § 143 Abs. 1 i.V. mit § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB**Anlage:** 3 Verfahrensakten**G e n e h m i g u n g**

Hiermit genehmige ich Ihnen gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow am 26.10.1994 beschlossene Sanierungssatzung "Altstadt".

Die Wirksamkeit der Satzung bitte ich mir durch den Nachweis über die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung mit einer Ausfertigung der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung in Kraft befindlichen Hauptsatzung zu dokumentieren.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus, eingelegt werden. Falls diese Frist durch das Versäumen eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag

(Achtlich)

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die 3. Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung Rathenow am 10.02.1999

Tagesordnungspunkt 10.11 Drucksache 016/99 Erweiterung des Sanierungsgebietes
„Altstadt“

Beschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow beschließt die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes entsprechend beigefügter Flurkarte.

Abstimmungsergebnis: 28 Ja-, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung.
Von 33 gesetzlichen Vertretern der SVV sind 30 anwesend.
Damit ist die Drucksache 016//99 mehrheitlich beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung war beschlussfähig.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung - unter Mitteilung der Tagesordnung - rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen war.

Ausschließungsgründe i. S. des § 28 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 für einzelne Stadtverordnete lagen nicht vor.

Rathenow, den 15.02.1999

K. Müller

K. Müller
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung



H.-J. Lünser

H.-J. Lünser
Bürgermeister

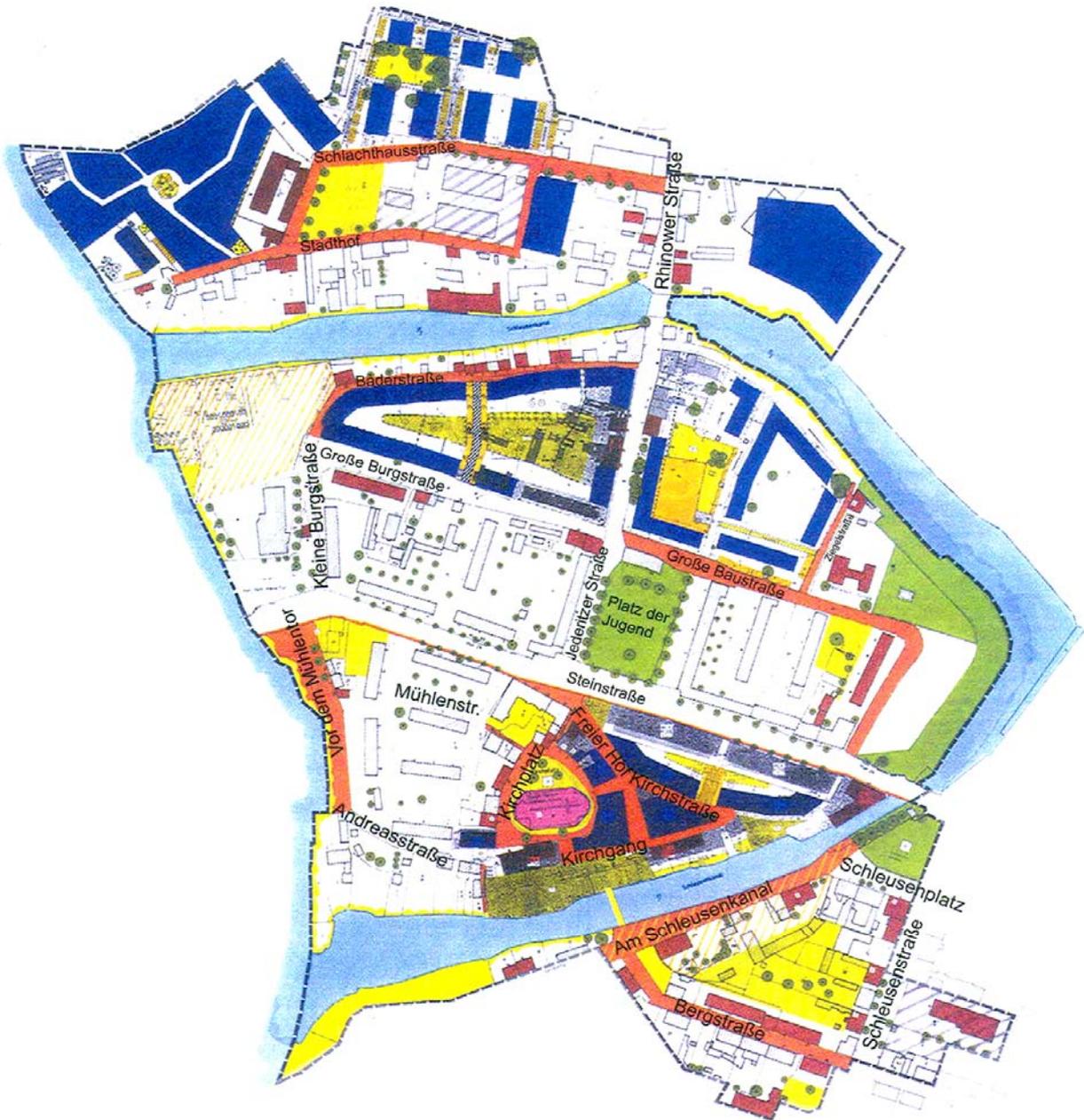
Begründung der Erweiterung des Sanierungsgebietes**Begründung:**

Einer Anregung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) folgend wird zur Zeit ein Ideenwettbewerb für eine Fußgänger- und Radwegbrücke über den Schleusenkanal durchgeführt. Ziel des Ideenwettbewerbes ist die Wahl der günstigsten Überquerungsstelle über den Schleusenkanal und die Ermittlung geeigneter Planungsvorschläge für die Gestaltung und Einbindung der Brücke in das Gelände. Ein weiteres Ziel ist die Anbindung der Altstadt an das Naherholungsgebiet „Weinberg“ und an das ehemalige Hafengelände.

Finanziert wird dieser Wettbewerb aus Fördermitteln des MSWV. Nach Abschluss des Ideenwettbewerbes soll der Preisträger mit der Ausführungsplanung beauftragt werden. Um die finanzielle Absicherung der Beauftragung gewährleisten zu können, ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes erforderlich. Gemäß Förderrichtlinie 96 zur Städtebauförderung sind Sonderbauwerke, die im Rahmen eines Straßenbauvorhabens notwendig und nicht anders finanzierbar sind, auf Grundlage einer Ausnahmeentscheidung des MSWV förderfähig. Dazu muss sich aber das geplante Sonderbauwerk im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt befinden. Dieses ist zur Zeit nicht der Fall.

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung deshalb, das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet um den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zu erweitern, um die Voraussetzungen für die Errichtung der Fußgängerbrücke zu schaffen.

Städtebaulicher Rahmenplan



- | | |
|---|--|
|  Sanierung von Gebäuden |  Erhalt öffentlicher Grünflächen |
|  Wiederaufbau des Kirchturms der St.-Marien-Andreas-Kirche |  Sanierung und Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen |
|  Errichtung Fußgänger- und Radwegebrücke |  Erhalt von Bäumen |
|  Großflächiger Wohnungsneubau |  Sanierung von Verkehrsflächen |
|  Wohngebietsverträgliche Neunutzung von Gewerbeflächen |  Anlage von Stellflächen und Parkplätzen |
|  Ansiedlung von tourismus- u. wasserorientierten Einrichtungen |  Grenze des Sanierungsgebietes |

SANIERUNGSGEBIET RATHENOW - ALTSTADT
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

KARTE 5: MASSSTABPLAN
MASSSTAB 1 : 1000

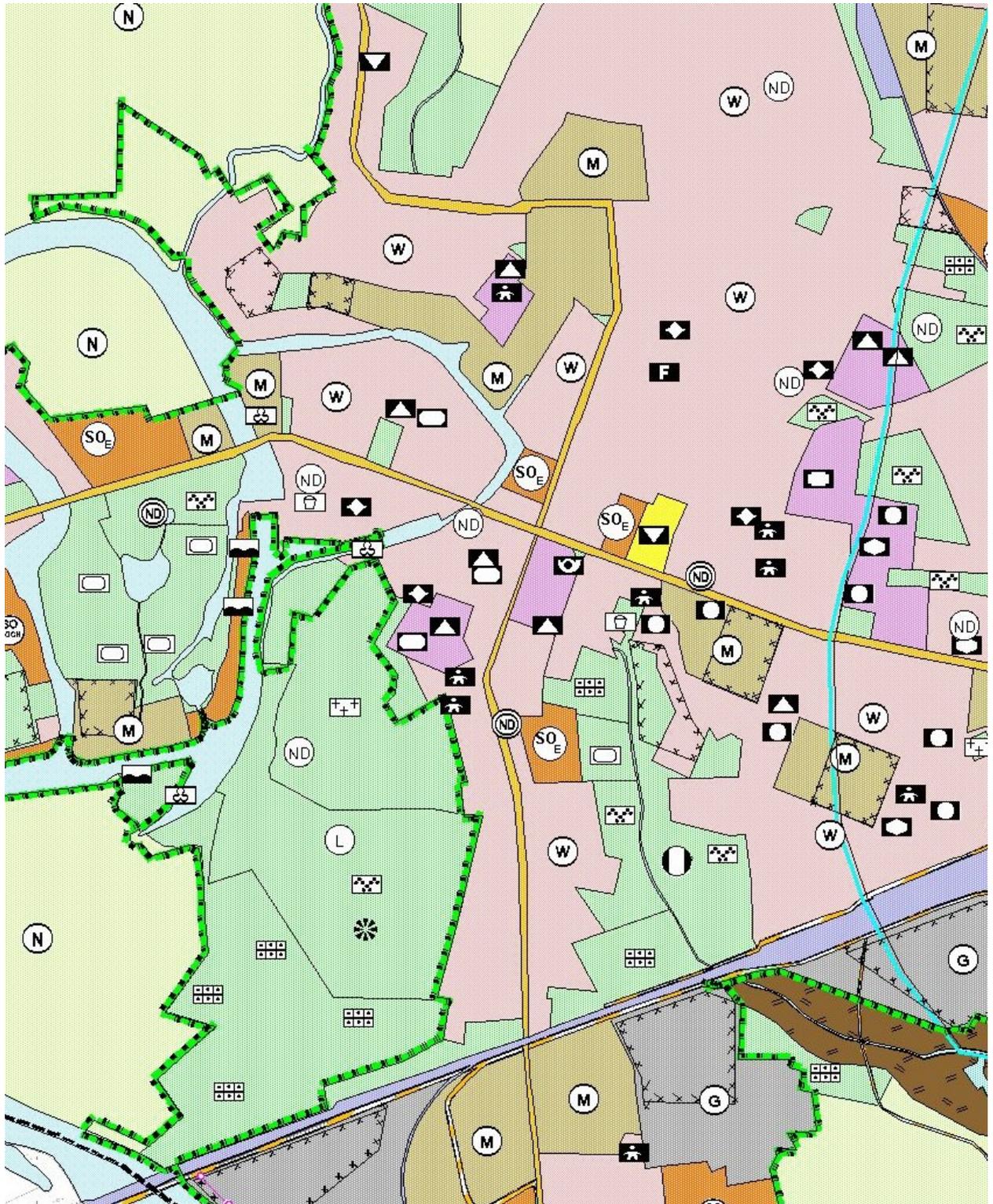
Planverfasser:

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
Ingenieurgesellschaft mbH, Postfach 30, D-14671 Rathenow
Tel.: 03 72 228 90 90, 4 98 45, 4 99 964, Fax: 03 72 228 90 90

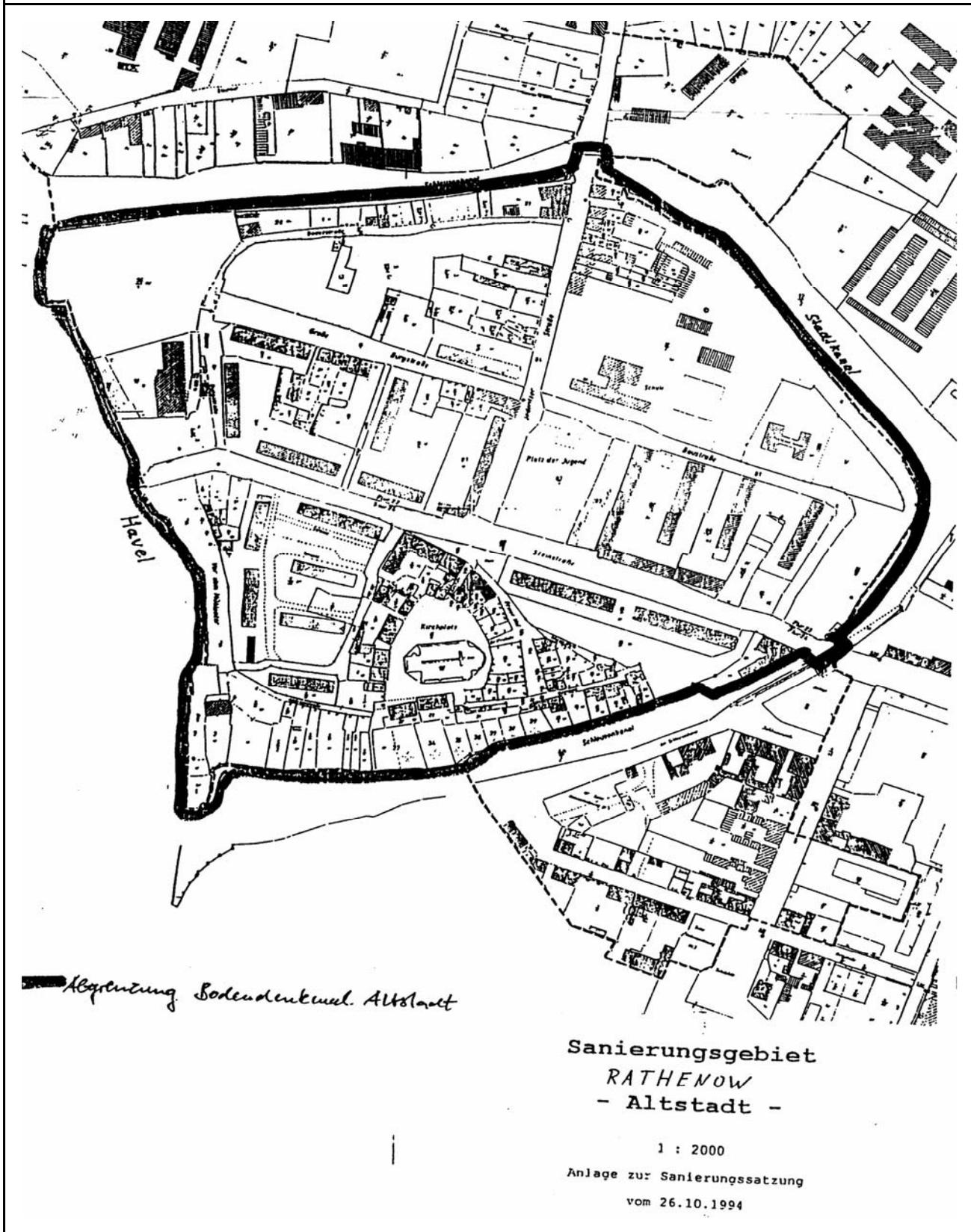
Planungsdatum: JA 2000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG



Lage des Bodendenkmals



Beglaubigter Auszug

**aus der Niederschrift über die 25. ordentliche Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung Rathenow am 03.12.1997**

Tagesordnungspunkt 8.7: Drucksache 167/97

**Gestaltung von Uferzonen und
ufernahen Bereichen im Stadtgebiet**

Beschluß: Die Stadtverordnetenversammlung Rathenow beschließt städtebauliche Maßnahmen zur Gestaltung von Uferzonen und ufernahen Bereichen im Stadtgebiet von Rathenow.

Abstimmungsergebnis: 29 Ja-, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen.
Von 33 gesetzlichen Vertretern der SVV sind 29 anwesend.
Damit ist die Drucksache 167/97 einstimmig beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung war beschlußfähig.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über die Beschlußfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung - unter Mitteilung der Tagesordnung - rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen war.

Ausschließungsgründe i. S. des § 28 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 für einzelne Stadtverordnete lagen nicht vor.

Rathenow, den 08. Dezember 1997


Hans-Jürgen Lünser
Bürgermeister der
Stadt Rathenow




Klaus Müller
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

Beschlußvorlage

**STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
der Stadt Rathenow**

Öffentlich

Nichtöffentlich

Drucksache Nr. 167/97

Betreff: Gestaltung von Uferzonen und ufernahen Bereichen im Stadtgebiet

Angaben zur Ein- und Zuordnung

- Amt/Diktatzeichen:
- gesetzliche Grundlagen der Behandlung:
- bereits gefaßte Beschlüsse:
- zu ändernde/aufzuhebende Beschlüsse:
- abgestimmt mit Stadtkämmerer am/Ergebnis:
(Mittel eingeplant/steht zur Verfügung)
- abgestimmt mit Rechtsamt am:

Bauamt/so-schu
§ 3 GO des Landes Brandenburg

- Einreicher: Dezernat I
Rathenow, den 18.11.97


Lünser/Bürgermeister

Beratungsfolge

Ausschuß	Sitzungs-termin	anwesend	Abstimmungsergebnis			zugestimmt/ abgelehnt	mit/ohne Änderung
			Ja	Nein	Enthaltg.		
Städtebau und Verkehr	29.09.97	8	8	-	-	zugest.	m.Ä.
Hauptausschuß	13.11.97	10	10	-	-	zugest.	o.Ä.
SVV	03.12.97						

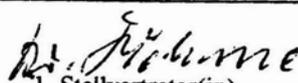
Beschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt städtebauliche Maßnahmen zur Gestaltung von Uferzonen und ufernahen Bereiche im Stadtgebiet von Rathenow.

Ergebnis der Stadtverordnetenversammlung

behandelt am	anwesend	Abstimmungsergebnis			beschlossen	mit/ohne Änderung	abgelehnt	zurück- verwiesen
		Ja	Nein	Enthaltg.				
03.12.97	29	29	0	0	X	-	-	-


Vorsitzende(r) der
Stadtverordnetenversammlung


1. Stellvertreter(in)


2. Stellvertreter(in)

Verteiler nach Beschlußfassung: BA

Genehmigungsvermerk: Antrag gestellt/liegt vor

Anzeigepflicht wo:

Veröffentlichungen

X - Amtliche Bekanntmachung vom bis 09. - 31. 12. 97 Rathaus/Amtsbereich/Märkischer Platz ✓

- MAZ am:

✓ - Amtsblatt Nr. vom

Beschluß über städtebauliche Maßnahmen zur Gestaltung von Uferzonen und ufernaher Bereiche im Stadtgebiet von Rathenow

Im Stadtgebiet von Rathenow ist ein beträchtlicher Umfang an Uferzonen der Havel einschließlich ihrer natürlichen und künstlichen Nebenarme vorhanden. Diese Uferbereiche sind jedoch zum überwiegenden Teil der öffentlichen Nutzung entzogen. Teilweise sind Anliegergrundstücke fehl- oder gering genutzt. Zur Verbesserung der Möglichkeiten zur Gestaltung von Freizeit und Erholung, der Förderung des Tourismus und des Abbaus des Defizites an Grün- und Freiflächen im Altstadtbereich, beschließt die Stadtverordnetenversammlung schrittweise Teilbereiche der Uferzonen freizulegen, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die 29. ordentliche Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung Rathenow am 16. September 1998

Tagesordnungspunkt 9.4 **Drucksache 133/98 Erweiterung der Umgriffsfläche des
Uferbereiches für die Vorkaufssatzung der Stadt Rathenow**

Beschluss: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Satzung über das Vorkaufsrecht um den in der als Anlage beigefügten Bereich zu erweitern.

Abstimmungsergebnis: 25 Ja,- 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen

Von 33 Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung sind 25 anwesend.

Damit ist die Drucksache 133/98 **beschlossen**.

Die Stadtverordnetenversammlung war beschlussfähig.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung - unter Mitteilung der Tagesordnung - rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen war.

Ausschließungsgründe i. S. des § 28 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 für einzelne Stadtverordnete lagen nicht vor.

Rathenow, 13. Juni 2001


Klaus Müller
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung




Hans-Jürgen Lünser
Bürgermeister

Beschlußvorlage**STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
der Stadt Rathenow**

<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Öffentlich</u>
<input type="checkbox"/>	<u>Nichtöffentlich</u>

Drucksache Nr.: 133/98

Betreff: Erweiterung der Umgriffsfläche des Uferbereiches für die
Vorkaufssatzung der Stadt Rathenow**Angaben zur Ein- und Zuordnung**

- | | |
|--|---|
| - Amt/Diktatzzeichen: | Bauamt/sch-schu |
| - gesetzliche Grundlagen der Behandlung: | § 3 GO des Landes Brandenburg; § 25 BauGB |
| - bereits gefaßte Beschlüsse: | DS-Nr. 167/97 |
| - zu ändernde/aufzuhebende Beschlüsse: | --- |
| - abgestimmt mit Stadtkämmerer am/Ergebnis:
(Mittel eingeplant/steht zur Verfügung) | --- |
| - abgestimmt mit Rechtsamt am: | --- |
| - Einreicher: Dezernat I
Rathenow, den 31.08.98 | 
Lünser/Bürgermeister |

Beratungsfolge

Ausschuß	Sitzungs- termin	anwesend	Abstimmungsergebnis			zugestimmt/ abgelehnt	mit/ohne Änderung
			Ja	Nein	Enthaltg.		
Städtebau u. Verkehr	06.07.98	7	7	-	-	zugestimmt	o.Ä.
Hauptausschuß SVV	03.09.98 16.09.98	8	8	-	-	zugest.	o.Ä.

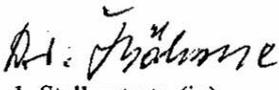
Beschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Satzung über das Vorkaufsrecht um den in der als Anlage beigefügten Bereich zu erweitern.

Ergebnis der Stadtverordnetenversammlung

behandelt am	anwesend v. 33 gesetzl. Vertr. d.SVV	Abstimmungsergebnis			beschlossen	mit/ohne Änderung	abgelehnt	zurück- verwiesen
		Ja	Nein	Ent- haltg.				
16.9.98	25	25	0	0	X	-	-	-


Vorsitzende(r) der
Stadtverordnetenversammlung


1. Stellvertreter(in)


2. Stellvertreter(in)

Verteiler nach Beschlußfassung: BA
Genehmigungsvermerk:

Genehmigungsvermerk:

Anzeigepflicht:

Veröffentlichungen

- Amtliche Bekanntmachung vom
- Amtsblatt Nr. vom

bis

Vitrine Märkischer Platz

Begründung:

Bei einem Vororttermin des Ausschusses für Städtebau und Verkehr am 06.05.1998 wurde durch die Ausschußmitglieder angeregt, die als Anlage beigefügte Umgriffsfläche des Uferbereiches für die Vorkaufssatzung zu erweitern.

Dieser Uferbereich ist zum überwiegenden Teil der öffentlichen Nutzung entzogen. Teilweise sind Anliegergrundstücke fehl oder gering genutzt. Wasserseitig ist dieser Uferbereich stadt-bildprägend für Rathenow. Mit Erweiterung der Uferbereichssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu verbessern.

Der Hauptausschuß empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, das Vorkaufsrecht auf den als Anlage beigefügten Bereich auszudehnen.

Umrechnungsfaktoren

Sanierungsgebiet
"Altstadt Rathenow"
14712 Rathenow

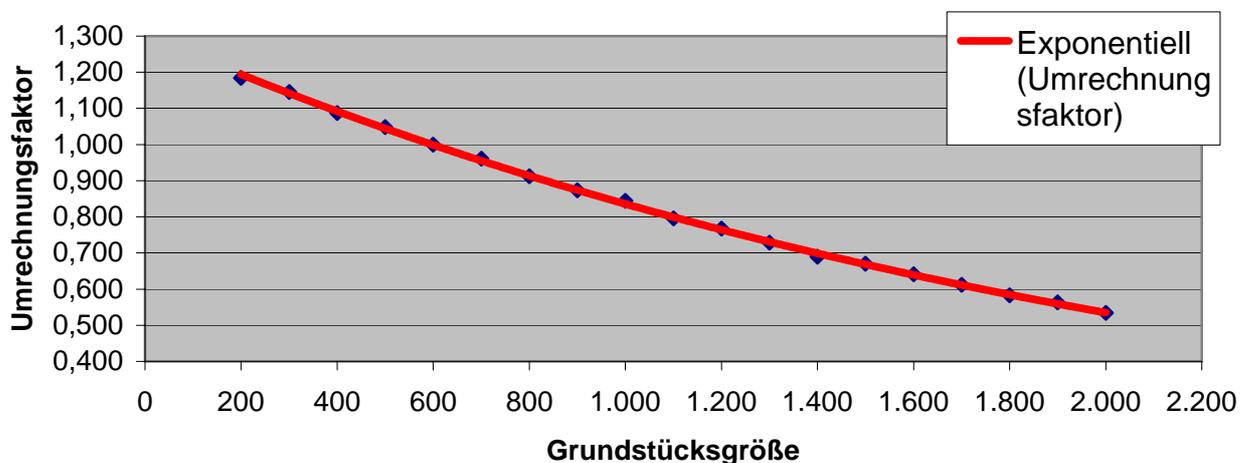
Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des spezifischen Bodenwertes von der Grundstücksgröße für Wohn- und Mischbauland

Grundstücksgröße	Umrechnungsfaktor
200	1,184
300	1,146
400	1,087
500	1,049
600	1,000
700	0,961
800	0,913
900	0,874
1.000	0,845
1.100	0,796
1.200	0,767
1.300	0,728
1.400	0,689
1.500	0,670
1.600	0,641
1.700	0,612
1.800	0,583
1.900	0,563
2.000	0,534

Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße



Sanierungsgebiet
 "Altstadt Rathenow"
 14712 Rathenow

Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von
 gleichartigen Grundstücken

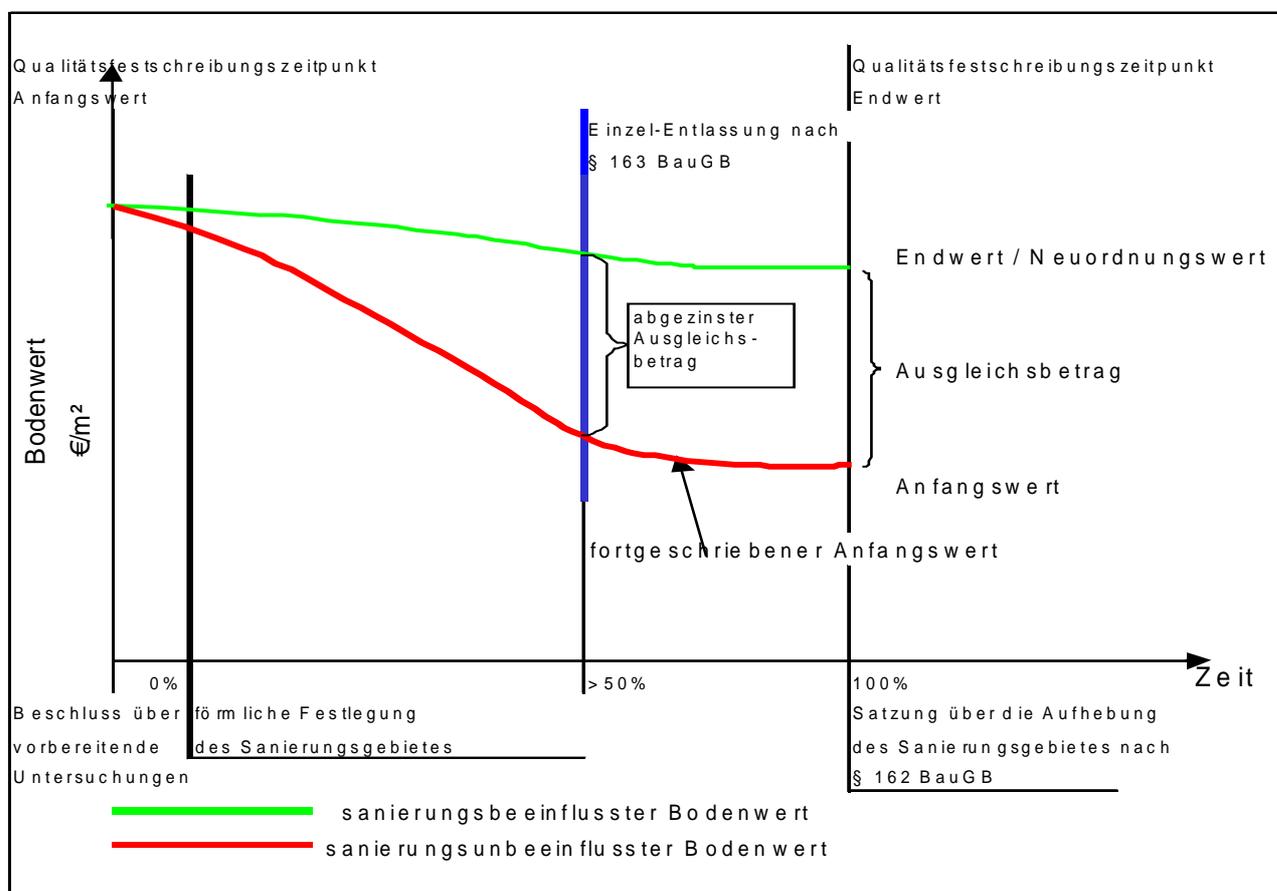
nach Anlage 11 der WertR 2006

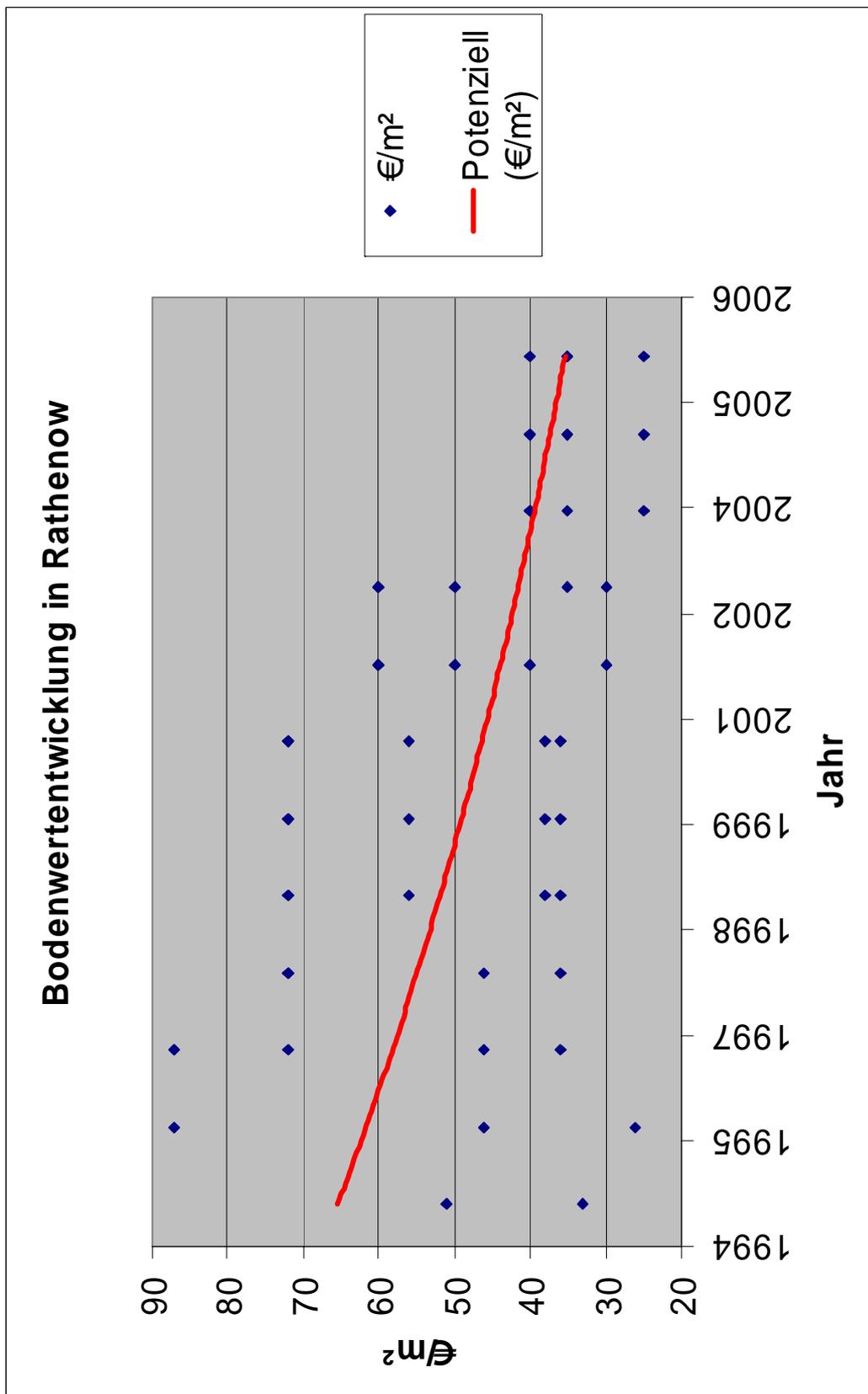
GFZ	:	GFZ
0,20		0,540
0,30		0,600
0,40		0,660
0,50		0,720
0,60		0,780
0,70		0,840
0,80		0,900
0,90		0,950
1,00		1,000
1,10		1,050
1,20		1,100
1,30		1,140
1,40		1,190
1,50		1,240
1,60		1,280
1,70		1,320
1,80		1,360
1,90		1,410
2,00		1,450

Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

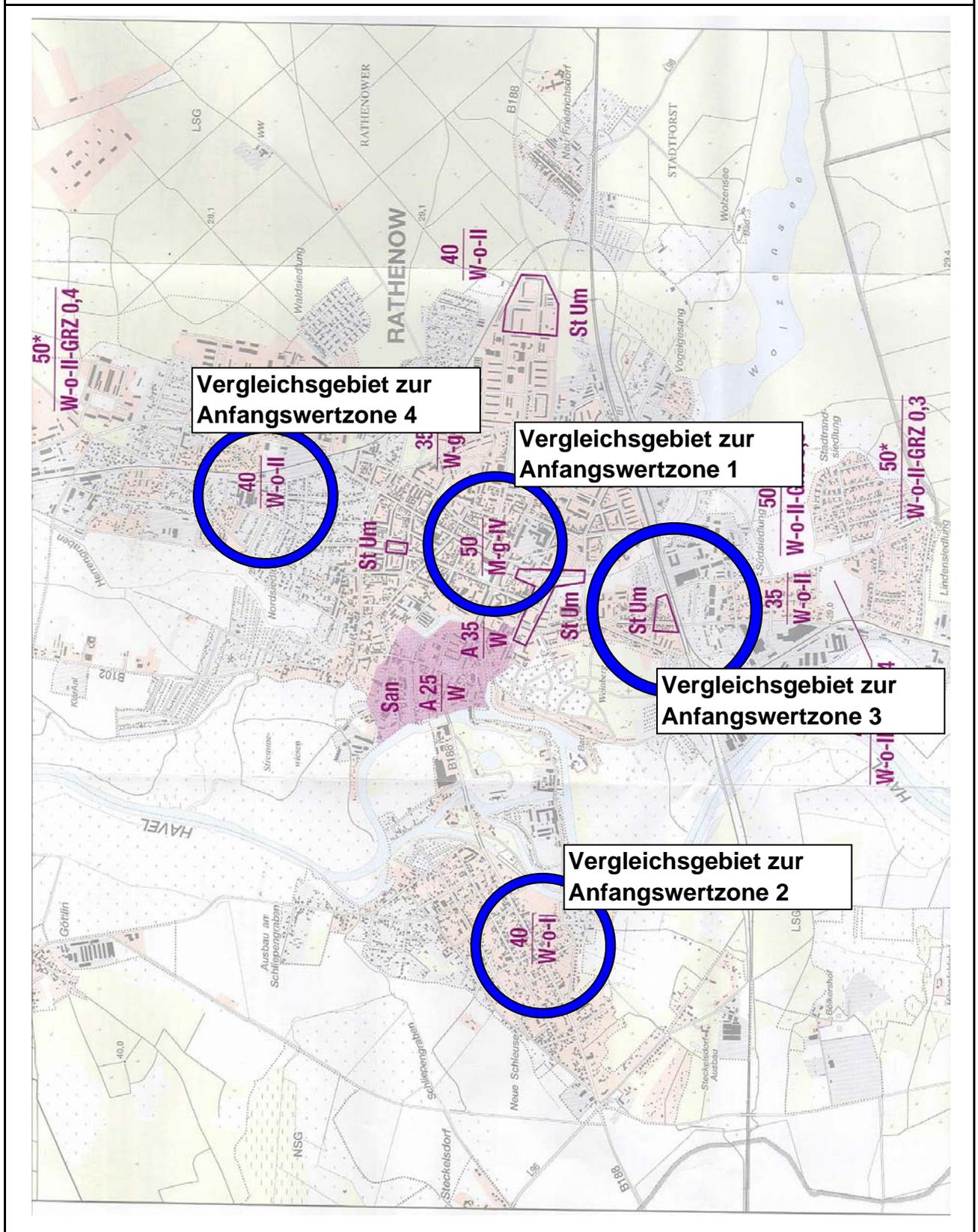
Bemessung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen bei konjunktureller Abschwächung des Bodenmarktes





Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2006
mit der Angabe der Vergleichs - Richtwertgebiete
zu den Zonen im Sanierungsgebiet

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG



Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet	Rathenow Ost	BRW 50 €/m ²	
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 Geschosswohnungsbau							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot	Vergleichs- bewer- tungs- zahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	0,000
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	0,000
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	0,000
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahtem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	-2,500
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	2,500
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	0,000
mittlere Wertveränderung						0,000	

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Ost		BRW	50 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		1 Geschosswohnungsbau			
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes		rot		Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl	
						10,00	
2	Wohnungsangebot						
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	-2,500
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	0,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	-2,500
						mittlere Wertveränderung	-1,6667
						Vergleichsbewertungszahl	8,33
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahe Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer imnahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	-2,500
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		0,000
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	-5,000
						mittlere Wertveränderung	-1,8750

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Ost		BRW	50 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 Geschosswohnungsbau							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl	8,13
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	-2,500
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	-2,500
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		-2,500
						mittlere Wertveränderung	-2,5000
						Vergleichsbewertungszahl	7,50
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	0,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		2,500
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		-2,500
5.4	Wellness- und Fitnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Wellness- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnesseinrichtungen		-5,000
						mittlere Wertveränderung	-1,2500

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Ost		BRW	50 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 Geschosswohnungsbau							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						Vergleichsbewertungszahl	8,75
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	-2,500
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung	0,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	-2,500
						mittlere Wertveränderung	-1,2500
						Vergleichsbewertungszahl	8,75
7	ökologische Maßnahmen						
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme		-2,500
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine		geringes Angebot		ausreichendes Angebot	0,000
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	-2,500

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Ost		BRW 50 €/m ²	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		1 Geschosswohnungsbau			
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot	Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	-2,500
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	-5,000
						mittlere Wertveränderung	-2,0833
						Vergleichsbewertungszahl	7,92

6	1,3125	Infrastruktur	V	8,7500	A	10,00	=	100%	
			A	10,00					
			G	0,15					
7	0,3958	ökologische Maßnahmen	V	7,9167	Vergleichswert	A	100,000	V	8,5521
			A	10,00					
			G	0,05					
8,5521 Endwert Vergleichszahl			Wertanteil	%	91,4479				

vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode	91,45 %
---	----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2007 47,50 €/m²

Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 43,44 €/m²

Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
		Zu-/Abschlag	
Bodenrichtwertzone	M		
Anfangswertzone	M	0%	0,00 €/m²
Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
Bodenrichtwertzone			
überwiegend mehrgeschossige Bebauung	x		
überwiegend offene Bebauung			
Anfangswertzone			
überwiegend mehrgeschossige Bebauung	x		
überwiegend offene Bebauung			
		Zu-/Abschlag	
		0%	0,00 €/m²

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert	gerundet	43,00 €/m²
---	----------	------------------------------

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow West		BRW	40 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		2 Wohnbebauung Kirchberg			
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot		Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.		1	2	3	4	5	
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	-2,500
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	-2,500
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	-5,000
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwehrlosem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	-5,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	-2,500
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	-5,000
						mittlere Wertveränderung	-3,7500

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet								
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow	Richtwertgebiet Rathenow West		BRW	40	€/m ²	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		2	Wohnbebauung Kirchberg			
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün		
Spalten Nr.		1	2	3	4	5		
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
							Vergleichsbewertungszahl	6,25
2	Wohnungsangebot							
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	-5,000	
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	-5,000	
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	-2,500	
							mittlere Wertveränderung	-4,1667
							Vergleichsbewertungszahl	5,83
3	Gewerbeansiedlung							
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahe Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	-2,500	
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	-2,500	
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		-2,500	
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	-2,500	
							mittlere Wertveränderung	-2,5000

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow West		BRW	40 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 2 Wohnbebauung Kirchberg							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün	
Spalten Nr.		1	2	3	4	5	
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	
						Wertveränderung auf	7,50
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	2,500
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	0,000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		-2,500
						mittlere Wertveränderung	0,0000
						Vergleichsbewertungszahl	10,00
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	2,500
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		0,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000
5.4	Wellness- und Fitnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Wellness- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnesseinrichtungen		0,000
						mittlere Wertveränderung	0,6250

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes									
auf Zonen im Sanierungsgebiet									
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow			Richtwertgebiet Rathenow West		BRW	40	€/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 2 Wohnbebauung Kirchberg									
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot		Vergleichsbewertungszahl		
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl			
								10,63	
6	Infrastruktur								
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)		0,000	
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet			0,000	
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadtech- nische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadtechnische Erschließung		0,000	
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf		-2,500	
								mittlere Wertveränderung	-0,6250
								Vergleichsbewertungszahl	9,38
7	ökologische Maßnahmen								
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moder- ner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moder- ner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moder- ner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme			0,000	
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine		geringes Angebot		ausreichendes Angebot		0,000	
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen		-5,000	

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow West		BRW	40 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		2	Wohnbebauung Kirchberg		
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	-7,500
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	-2,500
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	-2,500
						mittlere Wertveränderung	-2,9167
						Vergleichsbewertungszahl	7,08

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"

Richtwertgebiet	Rathenow West	
	Bodenrichtwert 2006	: <u>40,00 €/m²</u>
	Bodenpreisindex 2007 / 2006	: <u>0,95</u>

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet
2 Wohnbebauung Kirchberg**

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2007

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

		Wichtung
1	Attraktivität des Standortes	0,30
2	Wohnungsangebot	0,20
3	Gewerbeansiedlung	0,13
4	Verkehrssituation	0,10
5	Naherholung	0,12
6	Infrastruktur	0,10
7	Ökologische Maßnahmen	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren		1,00

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

A = Ausgangswert BRW
V = Vergleichsbewertungszahl
G = Gewicht

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	1,8750	Attraktivität des Standortes Stadtbild	V	6,2500	
			A	10,00	
			G	0,30	
2	1,1667	Wohnungsangebot	V	5,8333	
			A	10,00	
			G	0,20	
3	0,9750	Gewerbeansiedlung	V	7,5000	
			A	10,00	
			G	0,13	
4	1,0000	Verkehrssituation	V	10,0000	
			A	10,00	
			G	0,10	
5	1,2750	Naherholung	V	10,6250	
			A	10,00	
			G	0,12	

6	0,9375	Infrastruktur	V	9,3750	A	10,00	=	100%	
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,3542	ökologische Maßnahmen	V	7,0833	Vergleichswert	A	100,000	V	7,5833
			A	10,00					
			G	0,05					
			7,5833 Endwert Vergleichszahl		Wertanteil	%	92,4167		

vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode	92,42 %
---	----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2007 38,00 €/m²

Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 35,12 €/m²

Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
		Zu-/Abschlag	
Bodenrichtwertzone	W		
Anfangswertzone	WB	-5%	-1,76 €/m²
Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
Bodenrichtwertzone			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
Anfangswertzone			
überwiegend offene Bebauung			
überwiegend geschlossene Bebauung	x	Zu-/Abschlag	
		5%	1,76 €/m²

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert	gerundet	35,00 €/m²
---	----------	------------------------------

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Süd		BRW	35 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		3	Barocke Neustadt		
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot		Vergleichs- bewertungs- zahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	2,500
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	0,000
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	2,500
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwehrlosem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	-2,500
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	0,000
						mittlere Wertveränderung	0,4167

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet								
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Süd		BRW	35	€/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			3	Barocke Neustadt		
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot		Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün		
Spalten Nr.		1	2	3	4	5		
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
							Vergleichsbewertungszahl	10,42
2	Wohnungsangebot							
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)		-2,500
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf		-2,500
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden		2,500
							mittlere Wertveränderung	-0,8333
							Vergleichsbewertungszahl	9,17
3	Gewerbeansiedlung							
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahe Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer imnahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote		0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten		0,000
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen			2,500
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden		0,000
							mittlere Wertveränderung	0,6250

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet									
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow			Richtwertgebiet Rathenow Süd		BRW	35	€/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			3	Barocke Neustadt			
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichsbewertungszahl		
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün			
Spalten Nr.		1	2	3	4	5			
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
							Vergleichsbewertungszahl	10,63	
4	Verkehrssituation								
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung			0,000
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung			-2,500
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen				-2,500
							mittlere Wertveränderung	-1,6667	
							Vergleichsbewertungszahl	8,33	
5	Naherholung								
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung			0,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche				0,000
5.4	Wellness- und Fitnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Wellness- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnesseinrichtungen				2,500
							mittlere Wertveränderung	0,6250	

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow			Richtwertgebiet Rathenow Süd		BRW 35 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 3 Barocke Neustadt							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot		Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						Vergleichsbewertungszahl	10,63
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	-2,500
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung	-5,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	-2,500
						mittlere Wertveränderung	-2,5000
						Vergleichsbewertungszahl	7,50
7	ökologische Maßnahmen						
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme		-2,500
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine		geringes Angebot		ausreichendes Angebot	0,000
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	-2,500

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Süd		BRW	35 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		3	Barocke Neustadt		
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot		Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	0,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	0,000
						mittlere Wertveränderung	-0,8333
						Vergleichsbewertungszahl	9,17

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"

Richtwertgebiet	Rathenow Süd	
	Bodenrichtwert 2006	: 35,00 €/m ²
	Bodenpreisindex 2007 / 2006	: 0,95

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet
3 Barocke Neustadt**

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2007

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

		Wichtung
1	Attraktivität des Standortes	0,35
2	Wohnungsangebot	0,25
3	Gewerbeansiedlung	0,05
4	Verkehrssituation	0,10
5	Naherholung	0,10
6	Infrastruktur	0,10
7	Ökologische Maßnahmen	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren		1,00

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

**A = Ausgangswert BRW
V = Vergleichsbewertungszahl
G = Gewicht**

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	3,6458	Attraktivität des Standortes Stadtbild	V	10,4167	
			A	10,00	
			G	0,35	
2	2,2917	Wohnungsangebot	V	9,1667	
			A	10,00	
			G	0,25	
3	0,5313	Gewerbeansiedlung	V	10,6250	
			A	10,00	
			G	0,05	
4	0,8333	Verkehrssituation	V	8,3333	
			A	10,00	
			G	0,10	
5	1,0625	Naherholung	V	10,6250	
			A	10,00	
			G	0,10	

6	0,7500	Infrastruktur	V	7,5000		A	10,00	=	100%	
			A	10,00						
			G	0,10						
7	0,4583	ökologische Maßnahmen	V	9,1667	Vergleichswert	V	9,5729	Wertanteil	%	90,4271
			A	10,00		A	100,000			
			G	0,05		%	90,4271			

9,5729 Endwert Vergleichzahl

vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode

90,43 %

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2007 33,25 €/m²

Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 30,07 €/m²

Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone

Zu-/Abschlag

Bodenrichtwertzone	M		
Anfangswertzone	M	0%	0,00 €/m ²

Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone

Bodenrichtwertzone

überwiegend offene Bebauung	x
überwiegend geschlossene Bebauung	

Anfangswertzone

überwiegend offene Bebauung	x
überwiegend geschlossene Bebauung	

Zu-/Abschlag

0% 0,00 €/m²

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert

gerundet **30,00 €/m²**

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Nord		BRW	40 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		4	Wohnbebauung Stadtkanal		
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichs- bewertungs- zahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün	
Spalten Nr.		1	2	3	4	5	
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	-5,000
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	-5,000
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	-2,500
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwehrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	-5,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	-5,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	-5,000
						mittlere Wertveränderung	-4,5833

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Nord		BRW	40 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		4		Wohnbebauung Stadtkanal			
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes		rot		Vergleichsbewertungszahl	5,42
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl	5,42
2	Wohnungsangebot						
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	-2,500
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	-5,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	-2,500
						mittlere Wertveränderung	-3,3333
						Vergleichsbewertungszahl	6,67
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahe Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer imnahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	0,000
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		0,000
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	0,000
						mittlere Wertveränderung	0,0000

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet								
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Nord		BRW	40 €/m ²	
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 4 Wohnbebauung Stadtkanal								
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes				rot	Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				grün		
Spalten Nr.		1	2	3	4	5		
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
							Vergleichsbewertungszahl	10,00
4	Verkehrssituation							
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	0,000	
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	0,000	
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		-5,000	
							mittlere Wertveränderung	-1,6667
							Vergleichsbewertungszahl	8,33
5	Naherholung							
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	0,000	
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		2,500	
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000	
5.4	Wellness- und Fitnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Wellness- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnesseinrichtungen		0,000	
							mittlere Wertveränderung	0,6250

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes							
auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow			Richtwertgebiet Rathenow Nord		BRW 40 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 4 Wohnbebauung Stadtkanal							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot		Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						Vergleichsbewertungszahl	10,63
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadtech- nische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadtechnische Erschließung	-5,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	-5,000
						mittlere Wertveränderung	-2,5000
						Vergleichsbewertungszahl	7,50
7	ökologische Maßnahmen						
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moder- ner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moder- ner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moder- ner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme		0,000
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine		geringes Angebot		ausreichendes Angebot	-5,000
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	-2,500

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		Altstadt Rathenow		Richtwertgebiet Rathenow Nord		BRW	40 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 4 Wohnbebauung Stadtkanal					
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes			rot	Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	-5,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	-2,500
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	-5,000
						mittlere Wertveränderung	-3,3333
						Vergleichsbewertungszahl	6,67

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"

Richtwertgebiet	Rathenow Nord			
	Bodenrichtwert 2006	:	40,00	€/m ²
	Bodenpreisindex 2007 / 2006	:	0,95	

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet
4 Wohnbebauung Stadtkanal**

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2007

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

		Wichtung
1	Attraktivität des Standortes	0,35
2	Wohnungsangebot	0,25
3	Gewerbeansiedlung	0,05
4	Verkehrssituation	0,10
5	Naherholung	0,10
6	Infrastruktur	0,10
7	Ökologische Maßnahmen	0,05
	Summe der Wichtungsfaktoren	1,00

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

A = Ausgangswert BRW
V = Vergleichsbewertungszahl
G = Gewicht

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	1,8958	Attraktivität des Standortes Stadtbild		V	5,4167		
				A	10,00		
				G	0,35		
2	1,6667	Wohnungsangebot		V	6,6667		
				A	10,00		
				G	0,25		
3	0,5000	Gewerbeansiedlung		V	10,0000		
				A	10,00		
				G	0,05		
4	0,8333	Verkehrssituation		V	8,3333		
				A	10,00		
				G	0,10		
5	1,0625	Naherholung		V	10,6250		
				A	10,00		
				G	0,10		

6	0,7500	Infrastruktur	V	7,5000		A	10,00	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,3333	ökologische Maßnahmen	V	6,6667	Vergleichswert	V	100,000	%	92,9583
			A	10,00					
			G	0,05					

7,0417 Endwert Vergleichzahl

vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode	92,96 %
---	----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2007 38,00 €/m²

Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 35,32 €/m²

Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
			Zu-/Abschlag
Bodenrichtwertzone	W		
Anfangswertzone	W	0%	0,00 €/m²
Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
Bodenrichtwertzone			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
Anfangswertzone			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
		Zu-/Abschlag	
		0%	0,00 €/m²

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert	gerundet	35,00 €/m²
---	----------	------------------------------

**Entwicklung der Kaufpreise für baureifes Land und Rohbauland
Auszug aus den Berichten des Bundesamtes für Statistik, Fachserie 17,
Reihe 5, Kaufwerte für Bauland**

Neue Länder und Berlin / Ost			
	Baureifes Land (B) in €/m ²	Rohbauland (R) in €/m ²	R : B
I / 2000	42,30	12,92	0,31
II / 2000	43,85	18,92	0,43
III / 2000	50,82	14,56	0,29
IV / 2000	57,15	22,62	0,40
I / 2001	45,02	12,69	0,28
II / 2001	46,67	14,45	0,31
III / 2001	43,71	14,63	0,33
IV / 2001	48,55	16,02	0,33
I / 2002	48,42	13,08	0,27
II / 2002	45,90	14,79	0,32
III / 2002	48,58	16,93	0,35
IV / 2002	53,62	18,19	0,34
I / 2003	43,25	14,32	0,33
II / 2003	47,96	15,43	0,32
III / 2003	49,88	15,04	0,30
IV / 2003	56,22	15,38	0,27
I / 2004	46,45	12,32	0,27
II / 2004	47,09	12,2	0,26
Mittelwert			32%

Anteile des Wertes von baureifem Land in
Abhängigkeit von den Entwicklungsstufen

v. H. des Wertes von baureifem Land			
Stufe	Merkmal	Gerardy	Umfrage
	Ackerland, Forst	0,4–1,4	
	Begünstigtes Agrarland		1,6–4,3
	Bauerwartungsland		15–27
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15–40	
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25–50	
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35–60	
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50–70	
	Rohbauland	37–57	
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich.	50–70	
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60–80	
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70–85	
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert.	85–95	
	Baureifes Land		
	Bauland für produzierende Gewerbe		38–77
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden.		
	Erschließungsbeitragspflichtig *)	100	100
10	Erschließungsbeitragsfrei		

*) In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungsbeitragspflicht
im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.

© Dipl.-Ing. Schulz-Kleeßen FRICS

Der Sachverständige . April 2002

