

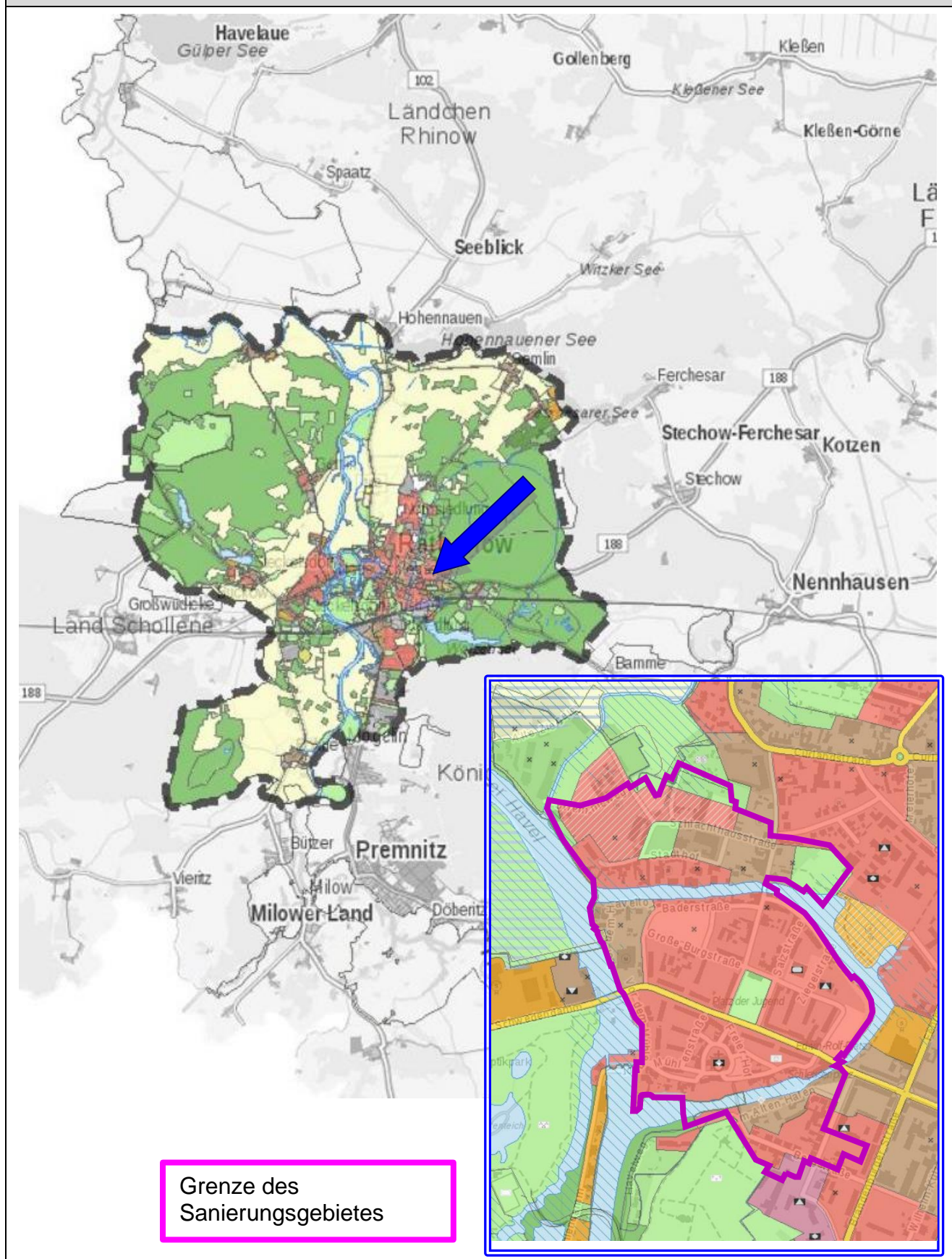
Teil II:	Anlagen	Seite
Anlage 1.1	Lage des Objektes .....	1
Anlage 1.2	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2018 .....	2
Anlage 1.3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	3
Anlage 1.4	Übersicht über die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet.....	4
Anlage 2.1	Ausschnitt aus der Flurkarte / Lage des Sanierungsgebietes .....	5
Anlage 2.2	Luftbild / Lage des Sanierungsgebietes .....	6
Anlage 3.1	Entwicklung der Bodenwerte für Bauland (gemische Bauflächen, Wohnbauflächen) .....	7
Anlage 3.2	Entwicklung der Bodenwerte für Gartenland, Grünflächen .....	9
Anlage 3.3	Umrechnungsfaktoren Grundstücksgröße .....	10
Anlage 3.4	Umrechnungskoeffizienten GFZ.....	11
Anlage 3.5	Grafik zur Entstehung des Ausgleichsbetrages.....	12
Anlage 4.1	Zustandsanalyse je Zone / Wichtung, Zielbaum, GFZ- Umrechnung.....	13
Anlage 5	Zonenanfangs- und -Endwertkarte für das Sanierungsgebiet .....	55

letzte Seite Teil II : 55

# Anlage 1.1 Lage des Objektes

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow



# Anlage 1.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2018

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow

**Stand 31.12.2017**  
(zum Wertermittlungsstichtag  
aktuelle Bodenrichtwertkarte)

Bodenrichtwert	Entwicklungsstand	Sanierungs-Entwicklungszeit	Beitragssituation	Zonennummer
50	B		ebf	

WA	EFH	o	(I-II)	140	1800
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
				Baumassenzahl	Grundstücktiefe
					Grundstückbreite
					Grundstückfläche
					weitere Merkmale

Mäß der baulichen Nutzung

Entwicklungszustand

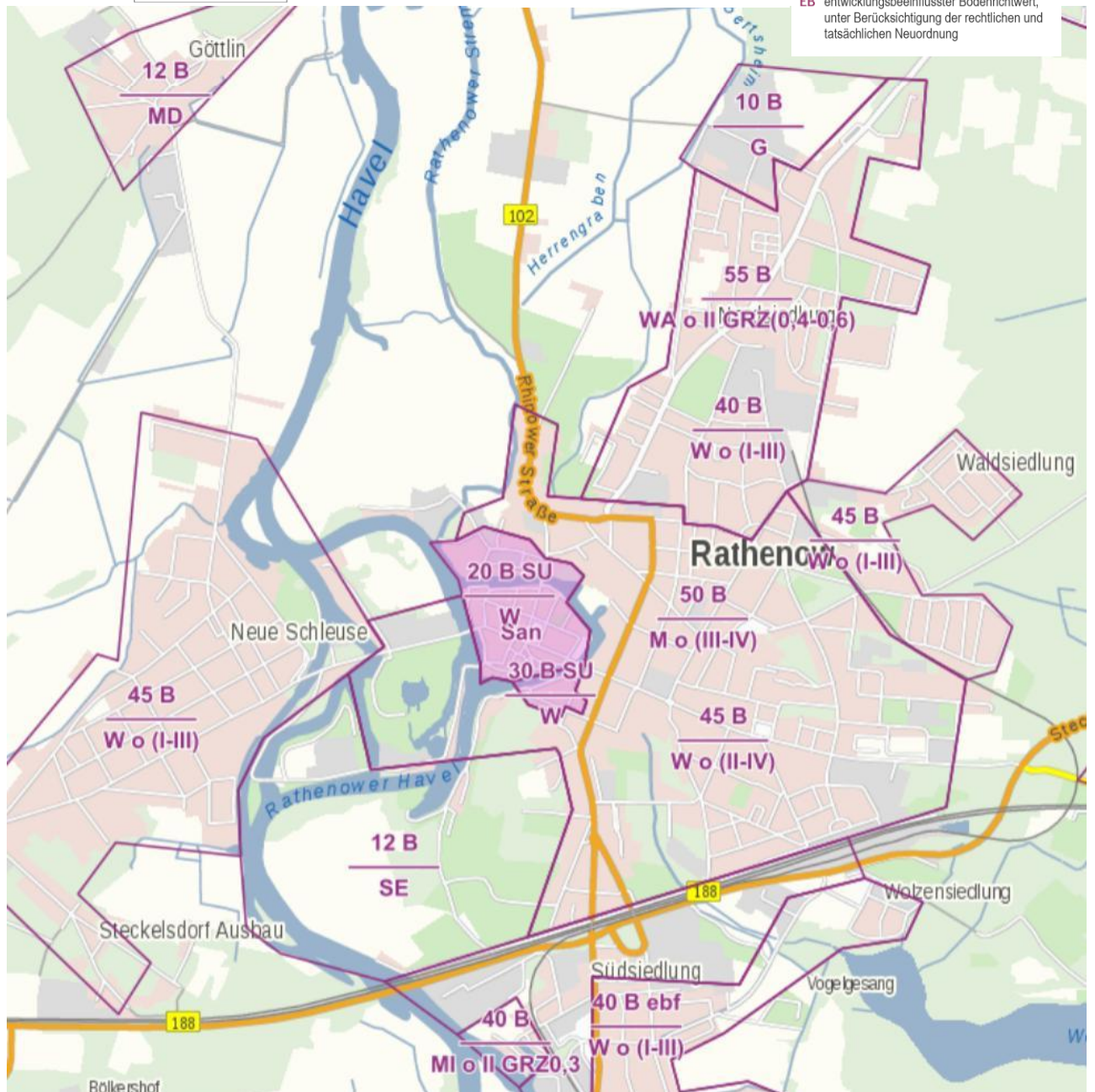
- B baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauerwartungsland

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Sanierungs- und Entwicklungszusatz

- SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

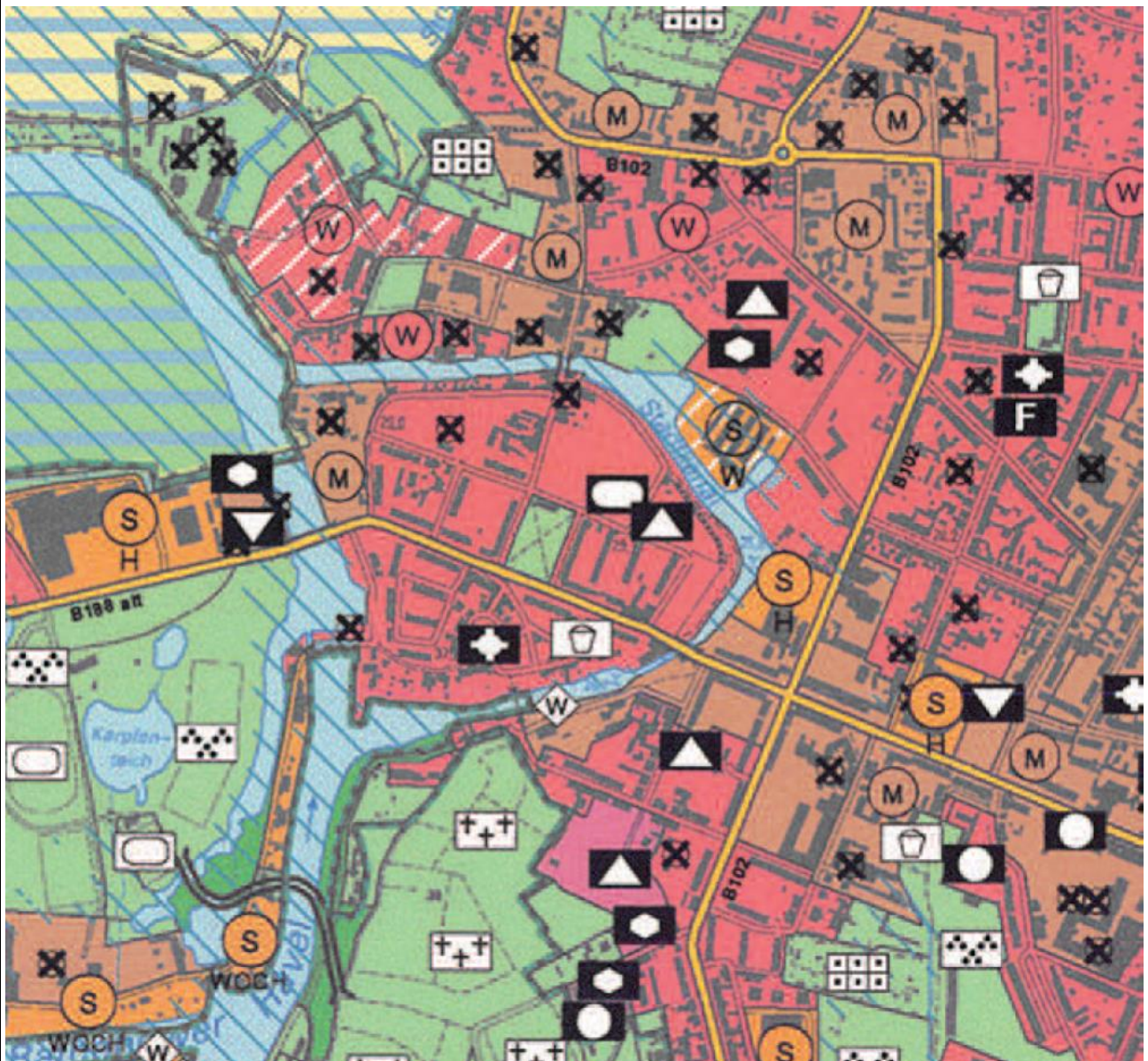




# Anlage 1.3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow



- |                                       |                                |   |  |   |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|---|
| Wohnbauflächen                        | Wohnbauflächen Planung         | Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:  | Öffentliche Verwaltungen   | Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| Gemischte Bauflächen                  | Gemischte Bauflächen Planung   | Feuerwehr   | Schulen  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen         |
| Gewerbliche Bauflächen                | Gewerbliche Bauflächen Planung | Schulen   | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen      |
| Sonderbauflächen                      | Sonderbauflächen Planung       | Anlagen für die Abfallentsorgung  | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen             | Sportplatz  |
| Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil |                                | Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind einschließlich Verdachtsflächen (Kennzeichnung) | Spielplatz   | Spielplatz  |
| Grünflächen                           |                                |   |  |   |

Rathenow, den 27.02.2017

*D. Jahn*  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

*[Signature]*  
Bürgermeister

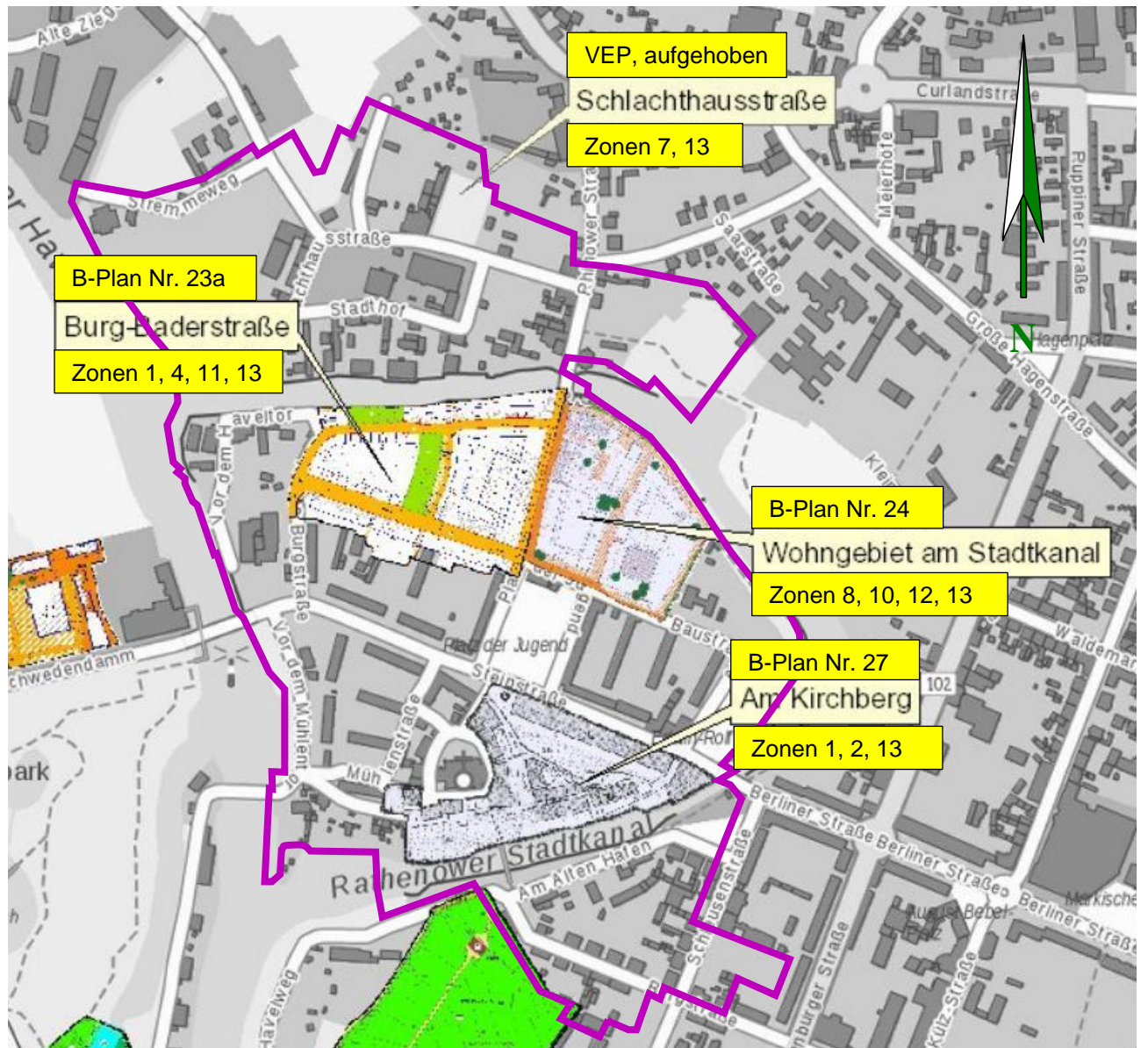




# Anlage 1.4 Übersicht über die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

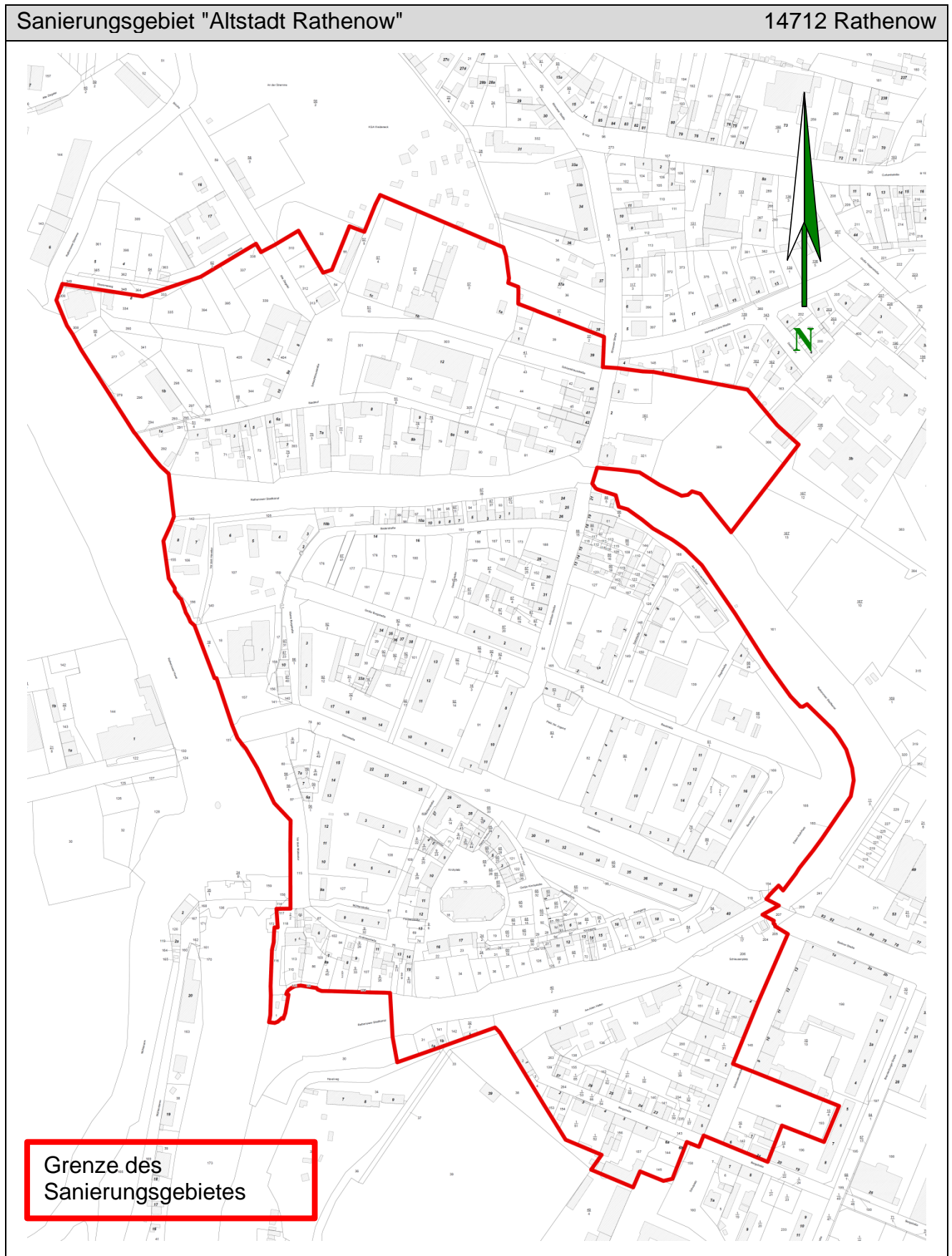
14712 Rathenow



Grenze des Sanierungsgebietes

Plan Nr. 23a	"Altstadtinsel - Große Burg-/ Baderstraße"	veröffentlicht im Amtsblatt	Nr.05/2008 vom 10.10.2008
Plan Nr. 024/2	"Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal 2. Änderung"	veröffentlicht im Amtsblatt 04/13	am 25.08.2013
Plan Nr. 027	"Am Kirchberg"	veröffentlicht im Amtsblatt	Nr. 02/2006 vom 13.03.2006

# Anlage 2.1 Ausschnitt aus der Flurkarte / Lage des Sanierungsgebietes

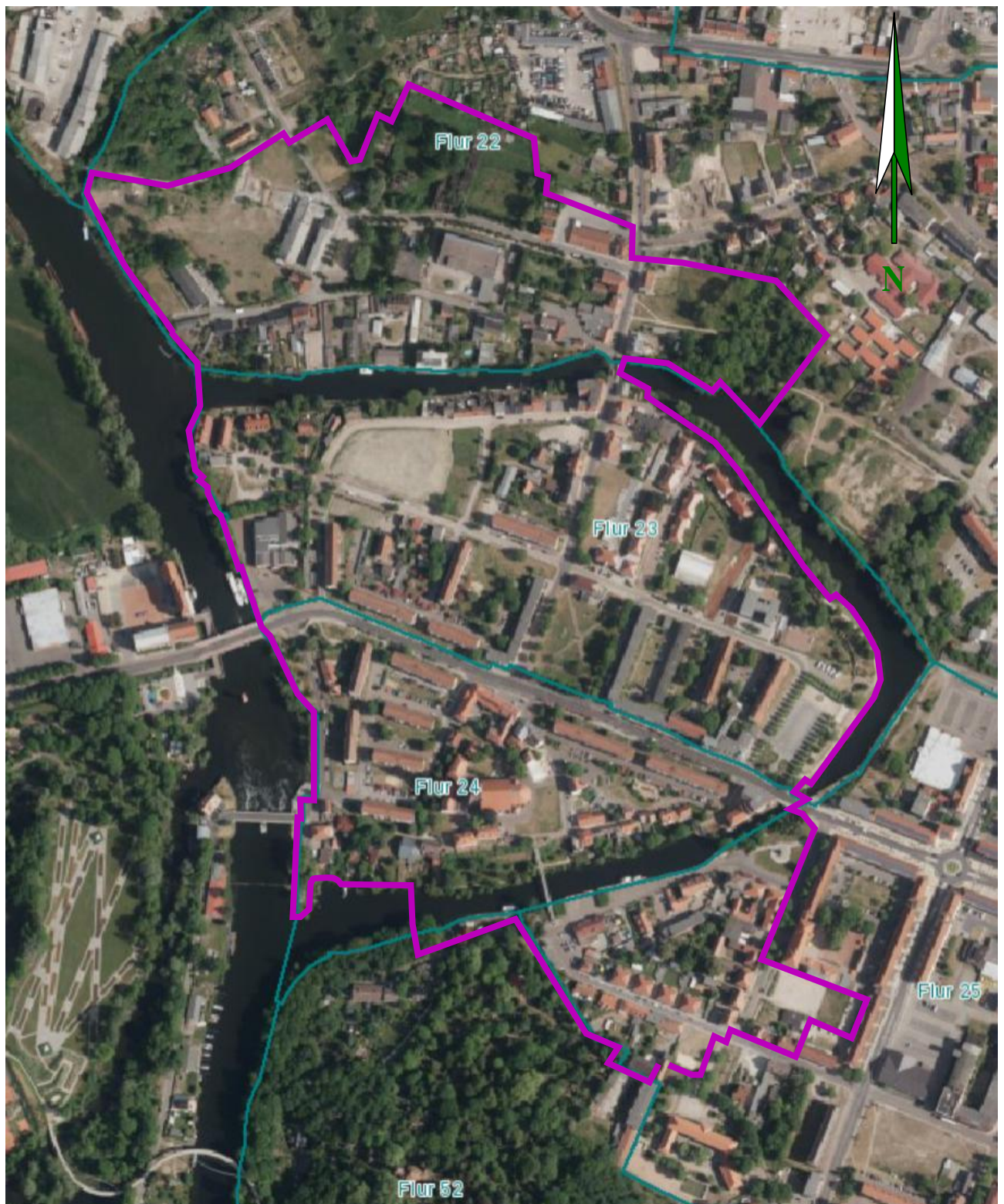




## Anlage 2.2 Luftbild / Lage des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow

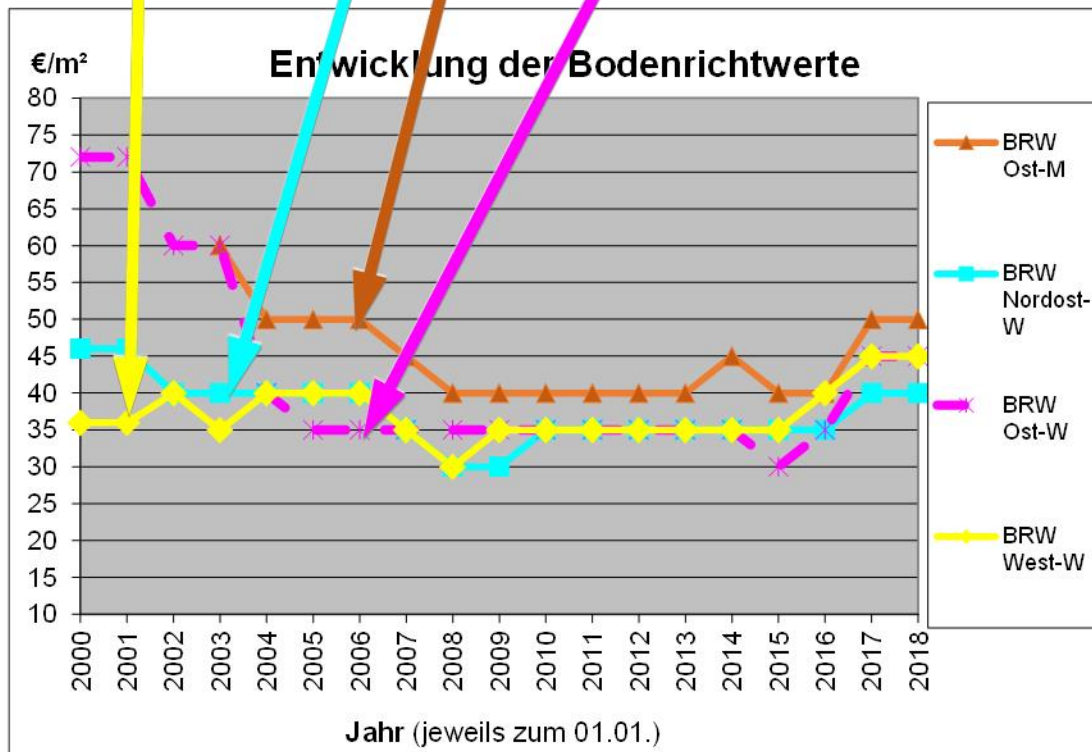
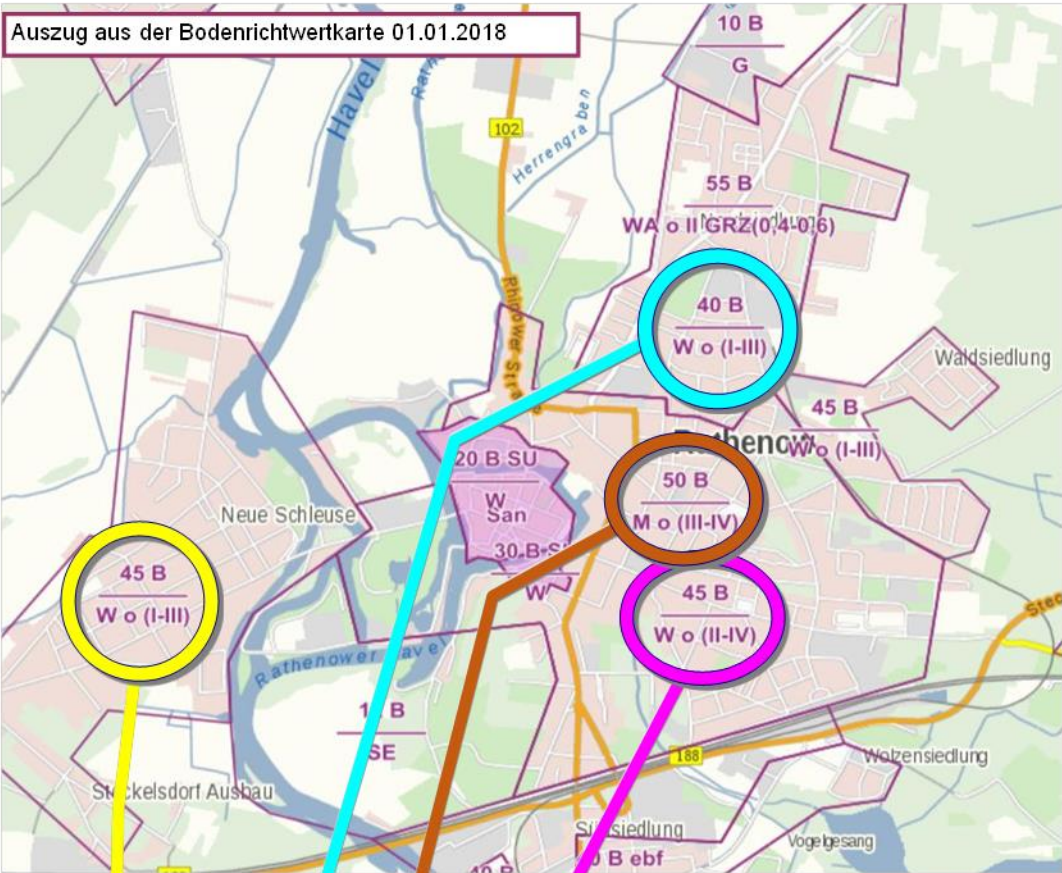


Grenze des  
Sanierungsgebietes

### Anlage 3.1 Entwicklung der Bodenwerte für Bauland (gemische Bauflächen, Wohnbauflächen)

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"					14712 Rathenow
<b>Entwicklung der Bodenrichtwerte für vergleichbare Gebiete gemäß (§§ 10ff ImmoWertV) für das Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"</b>					
	Vergleichs- Gebiet 1	Vergleichs- Gebiet 2	Vergleichs- Gebiet 3	Vergleichs- Gebiet 4	Mittel- wert
	BRW Ost-M €/m <sup>2</sup>	BRW West-W €/m <sup>2</sup>	BRW Ost-W €/m <sup>2</sup>	BRW Nordost-W €/m <sup>2</sup>	
01.01.2000		36	72	46	
01.01.2001		36	72	46	
01.01.2002		40	60	40	
01.01.2003	60	35	60	40	
01.01.2004	50	40	40	40	
01.01.2005	50	40	35	40	
01.01.2006	50	40	35	40	
01.01.2007	45	35	35	35	
01.01.2008	40	30	35	30	
01.01.2009	40	35	35	30	
01.01.2010	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	
01.01.2011	40	35	35	35	
01.01.2012	40	35	35	35	
<b>01.01.2013</b>	40	35	35	35	36,25 €/m <sup>2</sup>
01.01.2014	45	35	35	35	
01.01.2015	40	35	30	35	
01.01.2016	40	40	35	35	
01.01.2017	50	45	45	40	
01.01.2018	50	45	45	40	45,00 €/m <sup>2</sup>
Index 2013 zu 2018 je Zone	1,250	1,286	1,286	1,143	
	Mittelwert aller Bodenrichtwerte (W und M)				<b>1,241</b>
	Mittelwert der Bodenrichtwerte für W				<b>1,238</b>
<b>Bodenpreisindex 2013 - 2018</b>					<b>124,1%</b>



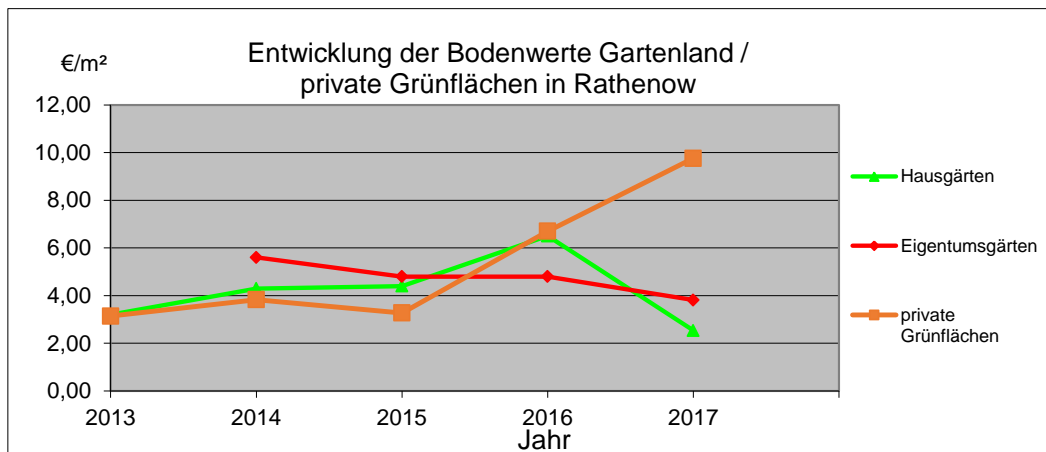


## Anlage 3.2 Entwicklung der Bodenwerte für Gartenland, Grünflächen

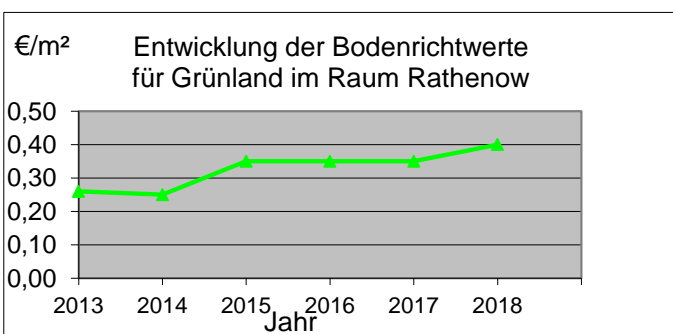
Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow

<b>Kaufpreise - Gartenland (lt. Grundstücksmarktbericht)</b>						
in % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland über 100 €/m <sup>2</sup>						
	BRW Niveau	Hausgärten €/m <sup>2</sup>	BRW Niveau	Eigentumsgärten in €/m <sup>2</sup>	private Grünflächen in €/m <sup>2</sup>	
2013	45	7,11%	3,20	-	3,14	
2014	45	9,56%	4,30	45	12,44%	5,60
2015	45	9,78%	4,40	45	10,67%	4,80
2016	45	14,44%	6,50	45	10,67%	4,80
2017	45	5,40%	2,54	45	8,50%	3,82
	<b>Mittelwert</b>	<b>4,19</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>4,75</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>5,34</b>
	<b>durchschnittl. Mittelwert aus 2017, rd.</b>			<b>5,40 (für die Zone 13 anzusetzen)</b>		



<b>Kaufpreise - Grünland (Bodenrichtwerte)</b>		
2013	0,26	
2014	0,25	
2015	0,35	
2016	0,35	
2017	0,35	
2018	0,40	
<b>Mittelwert</b>	<b>0,45</b>	





### Anlage 3.3 Umrechnungsfaktoren Grundstücksgröße

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des spezifischen Bodenwertes von der Grundstücksgröße für

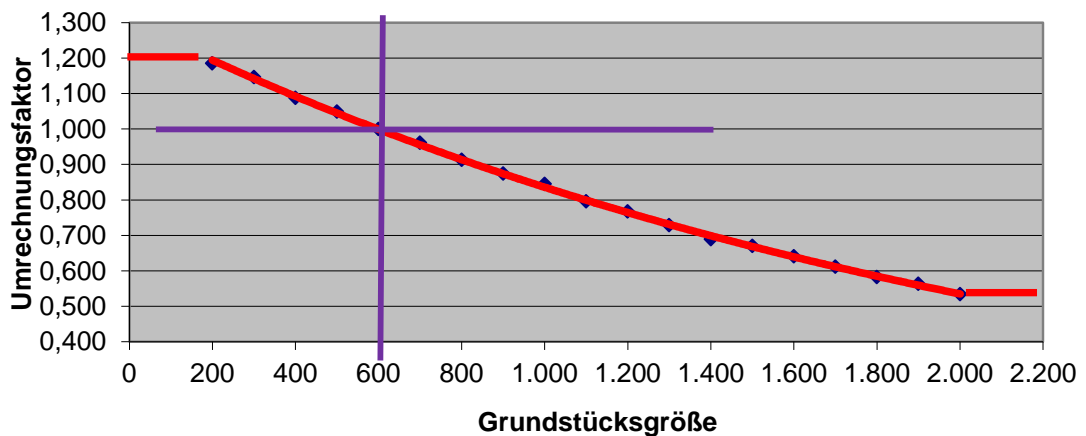
Wohn- und Mischbauland in Rathenow

**Grundstücksgröße**      **Umrechnungsfaktor**  
m<sup>2</sup>                              600m<sup>2</sup> = 100%

**Grundstücksgröße**      **Umrechnungsfaktor**

200	1,184
300	1,146
400	1,087
500	1,049
<b>600</b>	<b>1,000</b>
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 in Rathenow**



## Anlage 3.4 Umrechnungskoeffizienten GFZ

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow

### Umrechnungskoeffizienten für das Maß der baulichen Nutzung (GFZ- Umrechnungskoeffizienten)

WertR2006

Anlage 11

**GFZ**

:

**UK**

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
<b>1,00</b>	<b>1,000</b>
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



# Anlage 3.5 Grafik zur Entstehung des Ausgleichsbetrages

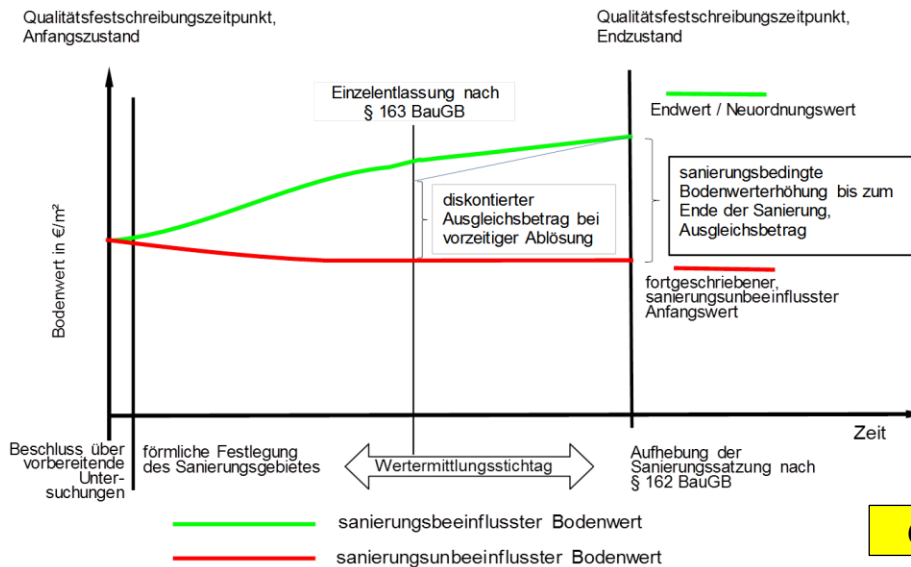
Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

14712 Rathenow

Bemessung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen bei konjunktureller Abschwächung des Bodenmarktes

## Entwicklung Anfangs- und Endwerte

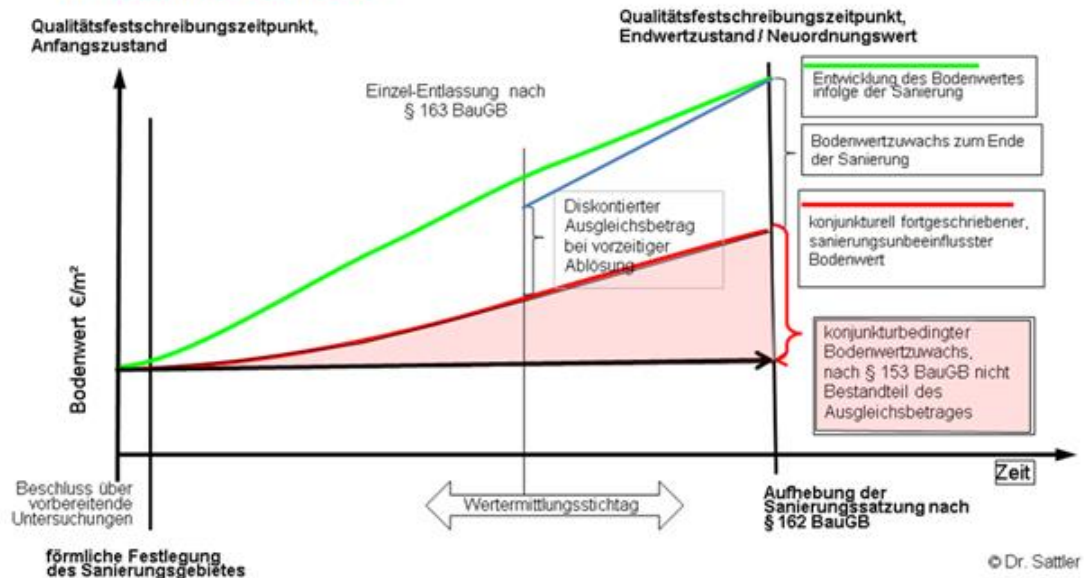
Auseinanderfallen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes und des Wertermittlungsstichtages



Grafik 1

## Entwicklung Anfangs- und Endwerte bei steigenden Bodenwerten

Auseinanderfallen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes und des Wertermittlungsstichtages



Grafik 2

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 1 Geschosswohnungsbau				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
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 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
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßeraum	0,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>0,8333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>10,8333</b>



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 1 Geschosswohnungsbau				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>2</b>	<b>Wohnungsangebot</b>							
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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,5000</b>	
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>12,5000</b>	
<b>3</b>	<b>Gewerbeansiedlung</b>							
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen 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		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		2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,2500</b>	
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>11,2500</b>	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 1 Geschosswohnungsbau				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>4</b>	<b>Verkehrssituation</b>							
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, ausgebauten 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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,5000</b>	
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>12,5000</b>	
<b>5</b>	<b>Naherholung</b>							
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			5,000
5.4	Zugang zu (wassernahen) Erholungs-, Sport- und Erlebnisbereichen	keine	wenige vorhanden	gutes Angebot	sehr gutes bis repräsentatives Angebot			0,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,2500</b>	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 1 Geschosswohnungsbau				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						Vergleichsbewertungszahl	11,2500
<b>6</b>	<b>Infrastruktur</b>						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Unterversorgung	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		2,500
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttech- nische 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 Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	0,000
						mittlere Wertverbesserung	1,8750



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 1 Geschosswohnungsbau				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl	11,8750
<b>7</b>	<b>ökologische Maßnahmen</b>						
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als <b>Energieträger</b>	Vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von <b>Blockheizwerken / Fernwärme</b>		7,500
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	<b>keine</b>		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 <b>Grünflächen</b>	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	2,500
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 <b>Versiegelungsgrad (50-70%)</b>	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 <b>eingeschränkt</b>	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</b>

<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

**Anfangswertzone : 1 Geschosswohnungsbau**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2019
Zonenanfangswert	:	46,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	1,6

**Endwertzone : 1 Geschosswohnungsbau**

GFZ - Endwertzone	:	1,6
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2018

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			<u>Gewicht (G)</u>
1	Attraktivität des Standortes		0,20
2	Wohnungsangebot		0,18
3	Gewerbeansiedlung		0,15
4	Verkehrssituation		0,22
5	Naherholung		0,10
6	Infrastruktur		0,10
7	Ökologische Maßnahmen		0,05
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

<b>Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen</b>
--

**Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):**

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe			Gewicht
1	2,1667	Attraktivität	E 10,8333	0,20
		des Standortes	A 10,00	
		Stadtbild	G 0,20	
2	2,2917	Verbesserung des	E 12,5000	0,18
		Wohnungs-	A 10,00	
		angebotes	G 0,18	
3	1,6875	Verbesserung der	E 11,2500	0,15
		Gewerbeansiedlung	A 10,00	
			G 0,15	
4	2,7083	Verbesserung der	E 12,5000	0,22
		Verkehrssituation	A 10,00	
			G 0,22	
5	1,1250	Verbesserung der	E 11,2500	0,10
		Naherholung	A 10,00	
			G 0,10	

6	1,1875	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,8750	0,10	<b>A</b>	<b>10,000</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6667	ökologische Maßnahmen	E	13,3333	0,05	Endwert	E	11,8333	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	111,8333	
11,8333 Endwert Vergleichzahl					1,00 Gesamtgewicht				

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>11,833</b>	<b>%</b>
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	46,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	11,83	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	5,44	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>51,44</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
--	--------------	------------------------

**Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen**

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone  
( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

zwischen dem Sanierungsanfangswertzustand und dem Sanierungsendwertzustand erfolgt keine Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung.

<b>GFZ - für Zonenanfangswert</b>	:	<b>1,60</b>
<b>zulässige GFZ für Endwertzone</b>	:	<b>1,60</b>
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	1,280
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	1,280
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

**Ermittlung des Zonenendwertes**

<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)</b>		
Werterhöhung um	<b>11,83</b>	<b>%</b>
<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II)</b>		
Werterhöhung um	<b>0,00</b>	<b>%</b>

<b>Zonenanfangswert</b>	:	<b>46,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um</b>	:	<b>11,83</b>	<b>%</b>
<b>Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt</b>	:	<b>5,44</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Zonenendwert Bauland</b>	:	<b>51,44</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>51,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
---	--------------	------------------------



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg				
Spalten Nr.	Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungszahl für Wertverbesserung
		1	2	3	4	5	rot	
Wertstufung		10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
<b>1</b>	<b>Attraktivität des Standortes, Stadtbild</b>							
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 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
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		0,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten		2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>2,9167</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>12,9167</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>2</b>	<b>Wohnungsangebot</b>							
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 Wohnungsnähe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden		2,500
							<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>4,1667</b>
							<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>14,1667</b>
<b>3</b>	<b>Gewerbeansiedlung</b>							
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen 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		5,000
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		-2,500
							<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,8750</b>
							<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>11,8750</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg			
	Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>	grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
				Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>	rot	31.12.2018	
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
	Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	
<b>4</b>	<b>Verkehrssituation</b>						
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		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,5000</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>12,5000</b>
<b>5</b>	<b>Naherholung</b>						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den <b>Eigenbedarf der Stadt</b>	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den <b>Eigenbedarf der Stadt</b>	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den <b>Eigenbedarf der Stadt</b>	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	2,500
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und <b>Freizeiteinrichtungen</b>	gute Kultur- und <b>Freizeiteinrichtungen</b>	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 <b>Kinder und Jugendliche</b>	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für <b>Kinder und Jugendliche</b>	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für <b>Kinder und Jugendliche</b>		2,500
5.4	Zugang zu (wassernahen) Erholungs-, Sport- und Erlebnisbereichen	keine	wenige vorhanden	gutes Angebot	sehr gutes bis repräsentatives Angebot		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,1250</b>



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
		grün 12.12.1990			rot 31.12.2018		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl	
						13,1250	
<b>6</b>	<b>Infrastruktur</b>						
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	Unterversorgung	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		2,500
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	optimale stadttechnische Erschließung	2,500
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	0,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,2500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>11,2500</b>
<b>7</b>	<b>ökologische Maßnahmen</b>						
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		5,000
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	2,500
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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</b>

<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

**Anfangswertzone : 2 Wohnbebauung Kirchberg**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2019
Zonenanfangswert	:	40,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	1,2

**Endwertzone : 2 Wohnbebauung Kirchberg**

GFZ - Endwertzone	:	1,2
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2018

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			<u>Gewicht (G)</u>
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

<b>Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen</b>
--

**Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):**

gewichtete Einzelwerte der Gruppe				Gewicht
1	3,8750	Attraktivität	E 12,9167	0,30
		des Standortes	A 10,00	
		Stadtbild	G 0,30	
2	2,8333	Verbesserung des	E 14,1667	0,20
		Wohnungs-	A 10,00	
		angebotes	G 0,20	
3	1,5438	Verbesserung der	E 11,8750	0,13
		Gewerbeansiedlung	A 10,00	
			G 0,13	
4	1,2500	Verbesserung der	E 12,5000	0,10
		Verkehrssituation	A 10,00	
			G 0,10	
5	1,5750	Verbesserung der	E 13,1250	0,12
		Naherholung	A 10,00	
			G 0,12	

6	1,1250	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,2500	0,10	<b>A</b>	<b>10,000</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6667	ökologische Maßnahmen	E	13,3333	0,05	Endwert	E	12,869	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,000	
				0,05		Wertanteil	%	112,869	
12,8688 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>12,869</b>	<b>%</b>
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	40,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	12,869	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	5,148	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>45,15</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
--	--------------	------------------------

**Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen**

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

GFZ - für Zonenanfangswert	:	1,20
zulässige GFZ für Endwertzone	:	1,20
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	1,100
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	1,100
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

**Ermittlung des Zonenendwertes**

**Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I )**

Werterhöhung um	12,87	%
-----------------	-------	---

**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )**

Werterhöhung um	0,00	%
-----------------	------	---

Zonenanfangswert	:	40,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	12,87	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	5,148	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	45,148	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>45,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
---	--------------	------------------------



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 3 Barocke Neustadt				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
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 Bbauungsformen	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 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
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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,7500</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,7500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 3 Barocke Neustadt				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
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		5,000
2.3 Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden		2,500
					<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>3,3333</b>
					<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>13,3333</b>
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 nahen 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		5,000
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		2,500
					<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>2,5000</b>
					<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>12,5000</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 3 Barocke Neustadt				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
<b>4</b>	<b>Verkehrssituation</b>						
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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,5000</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>12,5000</b>
<b>5</b>	<b>Naherholung</b>						
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	5,000
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	Zugang zu (wassernahen) Erholungs-, Sport- und Erlebnisbereichen	keine	wenige vorhanden	gutes Angebot	sehr gutes bis repräsentatives Angebot		0,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,5000</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 3 Barocke Neustadt			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990
						rot	31.12.2018
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl	
						12,5000	
<b>6</b>	<b>Infrastruktur</b>						
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	Unterversorgung	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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,5000</b>



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 3 Barocke Neustadt			
Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			Bewertungszahl für Wertverbesserung
	1	2	3	4	5	Vergleichsbewertungszahl	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		12,5000
<b>7</b>	<b>ökologische Maßnahmen</b>						
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 verahrlostem 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
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	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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,0833</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>12,0833</b>

<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

**Anfangswertzone : 3 Barocke Neustadt**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2019
Zonenanfangswert	:	34,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,5

**Endwertzone : 3 Barocke Neustadt**

GFZ - Endwertzone	:	0,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2018

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			<u>Gewicht (G)</u>
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

<b>Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen</b>
--

**Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):**

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht								
1	4,8125	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">13,7500</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">Stadtbild</td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>0,35</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	13,7500	Stadtbild	A	10,00	G	0,35	0,35
Attraktivität des Standortes	E	13,7500									
Stadtbild	A	10,00									
	G	0,35									
2	3,3333	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung des Wohnungsangebotes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">13,3333</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;"></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>0,25</td> </tr> </table>	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	13,3333		A	10,00	G	0,25	0,25
Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	13,3333									
	A	10,00									
	G	0,25									
3	0,6250	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">12,5000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;"></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>0,05</td> </tr> </table>	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	12,5000		A	10,00	G	0,05	0,05
Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	12,5000									
	A	10,00									
	G	0,05									
4	1,2500	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">12,5000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;"></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>0,10</td> </tr> </table>	Verbesserung der Verkehrssituation	E	12,5000		A	10,00	G	0,10	0,10
Verbesserung der Verkehrssituation	E	12,5000									
	A	10,00									
	G	0,10									
5	1,2500	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">12,5000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;"></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>0,10</td> </tr> </table>	Verbesserung der Naherholung	E	12,5000		A	10,00	G	0,10	0,10
Verbesserung der Naherholung	E	12,5000									
	A	10,00									
	G	0,10									

6	1,2500	Verbesserung der Infrastruktur	E	12,5000	0,10	<b>A</b>	<b>10,0000</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6042	ökologische Maßnahmen	E	12,0833	0,05	Endwert	E	13,1250	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	113,125	
13,1250 Endwert Vergleichszahl				1,00 Gesamtgewicht					

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>13,125</b>	<b>%</b>
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	34,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	13,125	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,463	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>38,46</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
--	--------------	------------------------

**Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen**

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,50
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,50
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,720
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,720
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

**Ermittlung des Zonenendwertes**

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)

Werterhöhung um **13,13** %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II)

Werterhöhung um **0,00** %

Zonenanfangswert	:	34,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	13,13	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	4,463	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	38,463	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>38,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
---	--------------	------------------------

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
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	7,500
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	7,500
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	2,500
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	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	7,500
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßeraum	5,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>5,8333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>15,8333</b>



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>2</b>	<b>Wohnungsangebot</b>							
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		7,500
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>5,8333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>15,8333</b>
<b>3</b>	<b>Gewerbeansiedlung</b>							
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		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			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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>1,2500</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>11,2500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün 12.12.1990	rot 31.12.2018
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
<b>4</b>	<b>Verkehrssituation</b>						
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	5,000
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, ausgebauten 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	sehr guter Ausbau von Straßen und Gehwegen	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	7,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>5,000</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>15,000</b>
<b>5</b>	<b>Naherholung</b>						
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		2,500
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelt 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	Zugang zu (wassernahen) Erholungs-, Sport- und Erlebnisbereichen	keine	wenige vorhanden	gutes Angebot	sehr gutes bis repräsentatives Angebot		2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,8750</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
		grün 12.12.1990		rot 31.12.2018			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Vergleichsbewertungszahl	
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						<b>11,8750</b>	
<b>6</b>	<b>Infrastruktur</b>						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Unterversorgung	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 stadttechnische Erschließung	7,500
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,1250</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00	Vergleichsbewertungszahl	13,1250
<b>7 ökologische Maßnahmen</b>							
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		5,000
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		5,000
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		7,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>4,1667</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>14,1667</b>



<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

**Anfangswertzone : 4 Wohnbebauung Stadtkanal**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2019
Zonenanfangswert	:	35,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,4

**Endwertzone : 4 Wohnbebauung Stadtkanal**

GFZ - Endwertzone	:	1,2
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2018

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

		<b>Gewicht (G)</b>
1	Attraktivität des Standortes	0,33
2	Wohnungsangebot	0,20
3	Gewerbeansiedlung	0,04
4	Verkehrssituation	0,14
5	Naherholung	0,14
6	Infrastruktur	0,10
7	Ökologische Maßnahmen	0,06
Summe der Wichtungsfaktoren		1,00

<b>Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen</b>
--

**Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):**

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht										
1	5,1458	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">15,8333</td> <td rowspan="3" style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>Stadtbild</td> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,33</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	15,8333			A	10,00	Stadtbild	G	0,33	0,33
Attraktivität des Standortes	E	15,8333											
	A	10,00											
Stadtbild	G	0,33											
2	3,1667	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung des Wohnungsangebotes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">15,8333</td> <td rowspan="3" style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,20</td> </tr> </table>	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	15,8333			A	10,00		G	0,20	0,20
Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	15,8333											
	A	10,00											
	G	0,20											
3	0,4219	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">11,2500</td> <td rowspan="3" style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,04</td> </tr> </table>	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500			A	10,00		G	0,04	0,04
Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500											
	A	10,00											
	G	0,04											
4	2,0625	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">15,0000</td> <td rowspan="3" style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,14</td> </tr> </table>	Verbesserung der Verkehrssituation	E	15,0000			A	10,00		G	0,14	0,14
Verbesserung der Verkehrssituation	E	15,0000											
	A	10,00											
	G	0,14											
5	1,6328	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">11,8750</td> <td rowspan="3" style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,14</td> </tr> </table>	Verbesserung der Naherholung	E	11,8750			A	10,00		G	0,14	0,14
Verbesserung der Naherholung	E	11,8750											
	A	10,00											
	G	0,14											

6	1,3125	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,10	<b>A</b>	<b>10,000</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,8854	ökologische Maßnahmen	E	14,1667	0,06	Endwert	E	14,6276	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,06		Wertanteil	%	114,628	
14,6276 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

**Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um 14,628 %**

Zonenanfangswert	35,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,628	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	5,120	€/m <sup>2</sup>

**Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen 40,12 €/m<sup>2</sup>**

**Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen**

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone  
( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V ) **der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002**

<b>GFZ - für Zonenanfangswert</b>	:	<b>0,40</b>
<b>zulässige GFZ für Endwertzone lt. B-Plan</b>	:	<b>1,20</b>
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,660
Umrechnungskoeff. für die Endwert - GFZ	:	1,100
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,667
	Dämpfung auf	75%
Korrekturfaktor für GFZ nach Marktanpassung (Dämpfung)		1,250

**Ermittlung des Zonenendwertes**

<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)</b>		
Werterhöhung um	14,63	%
<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II)</b>		
Werterhöhung um	25,00	%
Zonenanfangswert	:	35,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	39,63 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	13,870 €/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	48,870 €/m <sup>2</sup>

**Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: 49,00 €/m<sup>2</sup>**

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Stadthof				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
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 Bbauungsformen	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 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
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßeraum	5,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,7500</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,7500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 6 Stadthof				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>2</b>	<b>Wohnungsangebot</b>							
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		7,500
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden		7,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>6,6667</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>16,6667</b>
<b>3</b>	<b>Gewerbeansiedlung</b>							
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		2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>0,6250</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>10,6250</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Stadthof				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
		grün 12.12.1990		rot 31.12.2018			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
<b>4</b>	<b>Verkehrssituation</b>						
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, ausgebauten 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	
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,5000</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>12,5000</b>
<b>5</b>	<b>Naherholung</b>						
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	  -5,000	
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	  -2,500	
5.4	Zugang zu (wassernahen) Erholungs-, Sport- und Erlebnisbereichen	keine	wenige vorhanden	gutes Angebot	sehr gutes bis repräsentatives Angebot	  0,000	
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>-2,5000</b>



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Stadthof				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
		grün 12.12.1990		rot 31.12.2018			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Vergleichsbewertungszahl	
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						<b>7,5000</b>	
<b>6</b>	<b>Infrastruktur</b>						
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	Unterversorgung	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	7,500
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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,1250</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Stadthof				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,1250</b>
<b>7</b>	<b>ökologische Maßnahmen</b>						
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	Grün Ausgleichsmaßnahmen	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
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	5,000
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	7,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,7500</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,7500</b>

<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

**Anfangswertzone : 6 Stadthof**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2019
Zonenanfangswert	:	30,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,5

**Endwertzone : 6 Stadthof**

GFZ - Endwertzone	:	0,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2018

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			Gewicht (G)
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

<b>Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen</b>
--

**Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):**

		gewichtete Einzelwerte der Gruppe			Gewicht
1	5,5417	Attraktivität des Standortes Stadtbild	E	15,8333	0,35
			A	10,00	
			G	0,35	
2	3,9583	Verbesserung des Wohnungs- angebotes	E	15,8333	0,25
			A	10,00	
			G	0,25	
3	0,5625	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500	0,05
			A	10,00	
			G	0,05	
4	1,5000	Verbesserung der Verkehrssituation	E	15,0000	0,10
			A	10,00	
			G	0,10	
5	1,1875	Verbesserung der Naherholung	E	11,8750	0,10
			A	10,00	
			G	0,10	

6	1,3125	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,10	<b>A</b>	<b>10,000</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,7083	ökologische Maßnahmen	E	14,1667	0,05	Endwert	E	14,7708	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	114,771	
14,7708 Endwert Vergleichszahl			1,00 Gesamtgewicht						

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>14,771</b>	<b>%</b>
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	30,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,771	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,431	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>34,43</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
--	--------------	------------------------

**Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen**

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

<b>GFZ - für Zonenanfangswert</b>	:	<b>0,50</b>
<b>zulässige GFZ für Endwertzone</b>	:	<b>0,50</b>
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,720
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,720
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

**Ermittlung des Zonenendwertes**

**Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)**

Werterhöhung um **14,77** %

**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II)**

Werterhöhung um **0,00** %

<b>Zonenanfangswert</b>	:	<b>30,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um</b>	:	<b>14,77</b>	<b>%</b>
<b>Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt</b>	:	<b>4,431</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Zonenendwert Bauland</b>	:	<b>34,431</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>34,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
---	--------------	------------------------

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 7 Wohnbebauung Nord				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
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 Bauungsformen	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	0,000
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	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
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	2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</b>



Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 7 Wohnbebauung Nord				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>2</b>	<b>Wohnungsangebot</b>							
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		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>5,000</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>15,000</b>
<b>3</b>	<b>Gewerbeansiedlung</b>							
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen 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		2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>0,6250</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>10,6250</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 7 Wohnbebauung Nord				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5			
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>4</b>	<b>Verkehrssituation</b>							
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
							<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,6667</b>
							<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>11,6667</b>
<b>5</b>	<b>Naherholung</b>							
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	Zugang zu (wassernahen) Erholungs-, Sport- und Erlebnisbereichen	keine	wenige vorhanden	gutes Angebot	sehr gutes bis repräsentatives Angebot			0,000
							<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>0,0000</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung								
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 7 Wohnbebauung Nord					
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
						rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Vergleichsbewertungszahl		10,000
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00			
<b>6</b>	<b>Infrastruktur</b>							
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)		0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Unterversorgung	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		7,500
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungs- einrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>3,1250</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 7 Wohnbebauung Nord				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			grün	12.12.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			rot	31.12.2018	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
	<b>Vergleichsbewertungszahl</b>						<b>13,1250</b>
<b>7</b>	<b>ökologische Maßnahmen</b>						
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 verfalllosem 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
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	5,000
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	7,500
					<b>Wertverbesserung auf</b>		<b>17,5000</b>
					<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>27,5000</b>

<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

**Anfangswertzone : 7 Wohnbebauung Nord**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2019
Zonenanfangswert	:	27,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,3

**Endwertzone : 7 Wohnbebauung Nord**

GFZ - Endwertzone	:	0,3
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2018

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			Gewicht (G)
1	Attraktivität des Standortes		0,35
2	Wohnungsangebot		0,25
3	Gewerbeansiedlung		0,05
4	Verkehrssituation		0,10
5	Naherholung		0,15
6	Infrastruktur		0,05
7	Ökologische Maßnahmen		0,05
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

<b>Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen</b>
--

**Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):**

				Gewicht
1	4,6667	Attraktivität	E 13,3333	0,35
		des Standortes	A 10,00	
		Stadtbild	G 0,35	
2	3,7500	Verbesserung des	E 15,0000	0,25
		Wohnungs-	A 10,00	
		angebotes	G 0,25	
3	0,5313	Verbesserung der	E 10,6250	0,05
		Gewerbeansiedlung	A 10,00	
			G 0,05	
4	1,1667	Verbesserung der	E 11,6667	0,10
		Verkehrssituation	A 10,00	
			G 0,10	
5	1,5000	Verbesserung der	E 10,0000	0,15
		Naherholung	A 10,00	
			G 0,15	



6	0,6563	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,05	<b>A</b>	<b>10,000</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>
			A	10,00					
			G	0,05					
7	1,3750	ökologische Maßnahmen	E	27,5000	0,05	Endwert	E	13,6458	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	113,646	
13,6458 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>13,646</b>	<b>%</b>
---	---------------	----------

Zonenanfangswert	27,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	13,646	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,684	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>30,68</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
--	--------------	------------------------

**Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen**

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

( § 14 der Wert V )

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

( § 10 der Wert V )

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

<b>GFZ - für Zonenanfangswert</b>	:	<b>0,30</b>
<b>zulässige GFZ für Endwertzone</b>	:	<b>0,30</b>
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,600
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,600
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

**Ermittlung des Zonenendwertes**

**Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I )**

Werterhöhung um	<b>13,65</b>	<b>%</b>
-----------------	--------------	----------

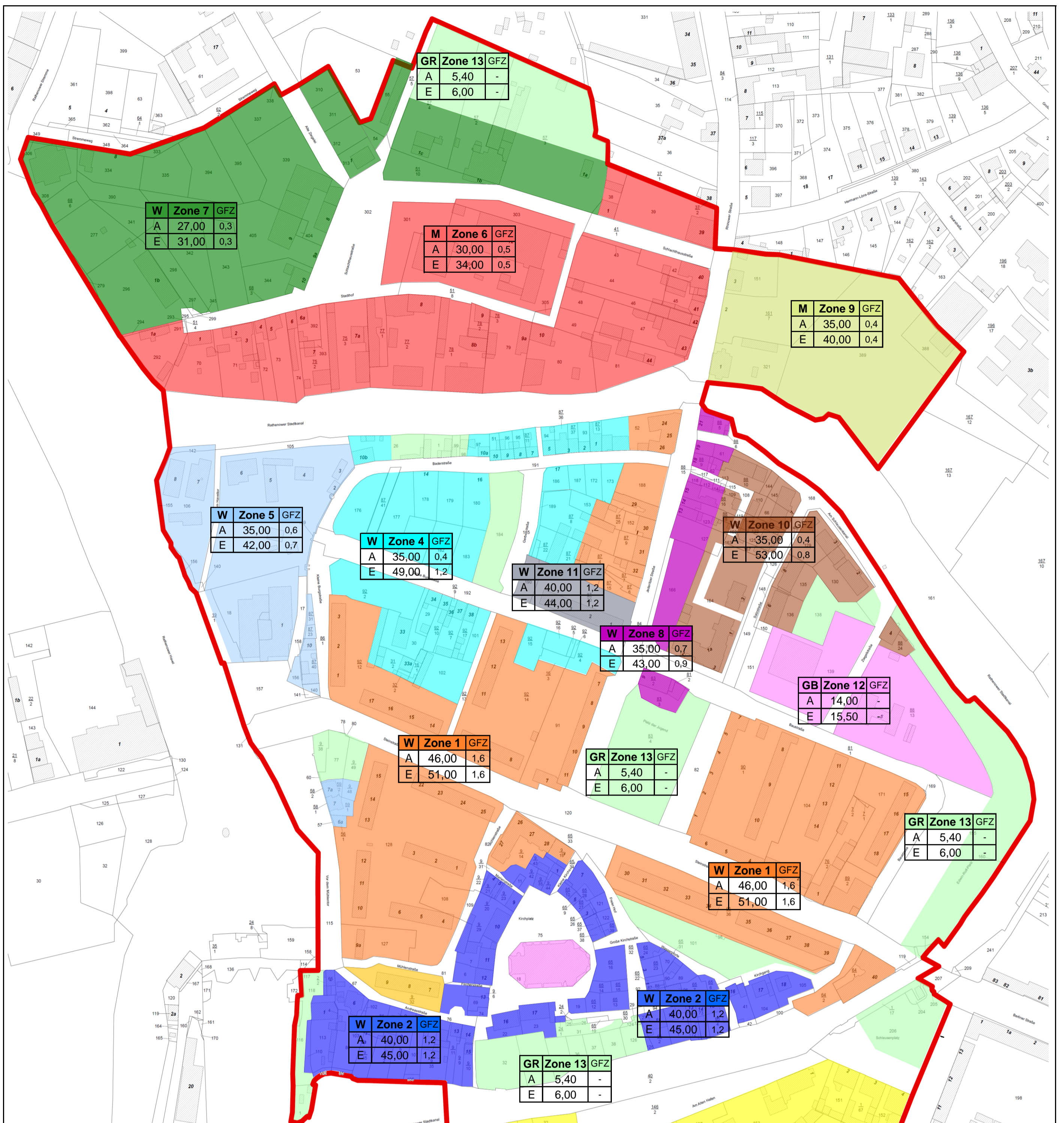
**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )**

Werterhöhung um	<b>0,00</b>	<b>%</b>
-----------------	-------------	----------

Zonenanfangswert	:	<b>27,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	<b>13,65</b>	<b>%</b>
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	<b>3,684</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Zonenendwert Bauland	:	<b>30,684</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>31,0</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
---	-------------	------------------------





**Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"**  
 Wertermittlungsstichtag 01.01.2019

Zone	Farbe	typische Nutzung: (Zonenkarte)	Zonen- anfangswert 12.12.1990	Zonen- endwert 31.12.2018
1	orange	Geschosswohnungsbau W	46,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 1,6	51,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 1,6
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg W	40,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 1,2	45,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 1,2
3	gelb	Barocke Neustadt W	34,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,5	38,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,5
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W	35,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,4	49,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 1,2
5	blauschwarz	Vor dem Haveltor W	35,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,6	42,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,7
6	rot	Stadthof M	30,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,5	34,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,5
7	grün	Wohnbebauung Nord W	27,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,3	31,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,3
8	violett	Jederitzer Straße Ost W	35,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,7	43,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,9
9	gelbgrün	Rhinower Straße Ost M	35,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,4	40,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,4
10	braun	Am Stadtkanal W	35,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,4	53,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,8
11	blaugrau	Burgstraße W	40,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 1,2	44,00 €/m <sup>2</sup> GFZ 1,2
12	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirche GB	14,00 €/m <sup>2</sup> GFZ -	15,50 €/m <sup>2</sup> GFZ -
13	hellgrün	Grünflächen GR	5,40 €/m <sup>2</sup> GFZ -	6,00 €/m <sup>2</sup> GFZ -
14	weiss	Verkehrsfläche	nicht zu bewerten	nicht zu bewerten

**Richtwertgrundstücksgröße :** **600 m<sup>2</sup>**      **600 m<sup>2</sup>**

**Wertmatrix**

Art der baulichen Nutzung	W	Zonen-Nr.	GFZ
Anfangswert	A	€/m <sup>2</sup>	0,7
Endwert	E	€/m <sup>2</sup>	0,8

← GFZ im A-Zustand  
 ← GFZ im E-Zustand



**b.v.s.** Sachverständige  
 Mitglied im Verband der Vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg

**DIPL.-ING. (FH) H. BEYER**  
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG  
 ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE

Sitz: Wustermarker Allee 1, 14656 Brieselang  
 Tel. (033 232) 20 580  
 Fax (033 232) 20 588  
 Funk (0173) 564 53 52

e-mail: beyer-gutachten@t-online.de  
 www.beyer-gutachten.de

IBAN: DE 66 100 100 100 49 85 10 10 6  
 BIC: PBNKDEFF