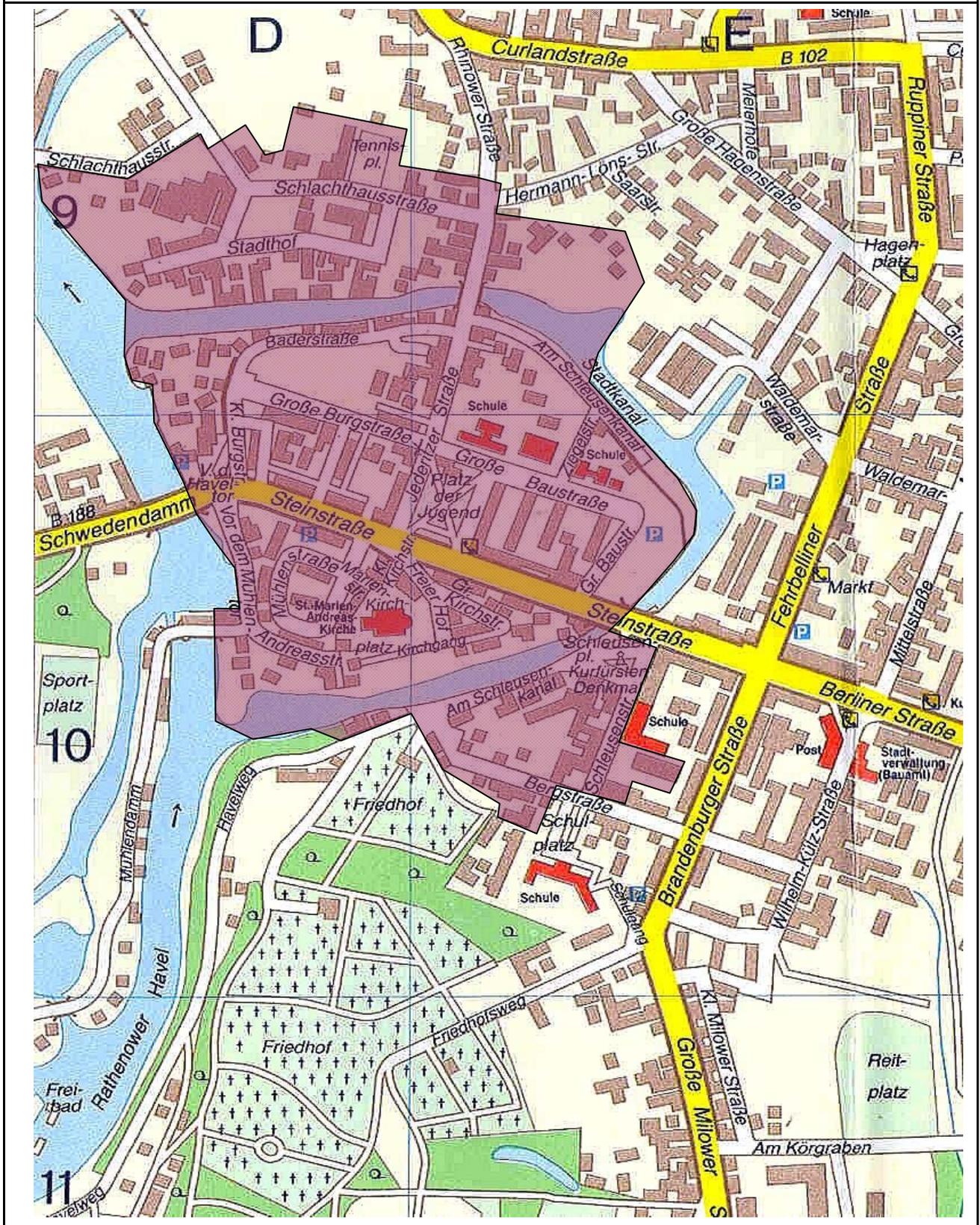
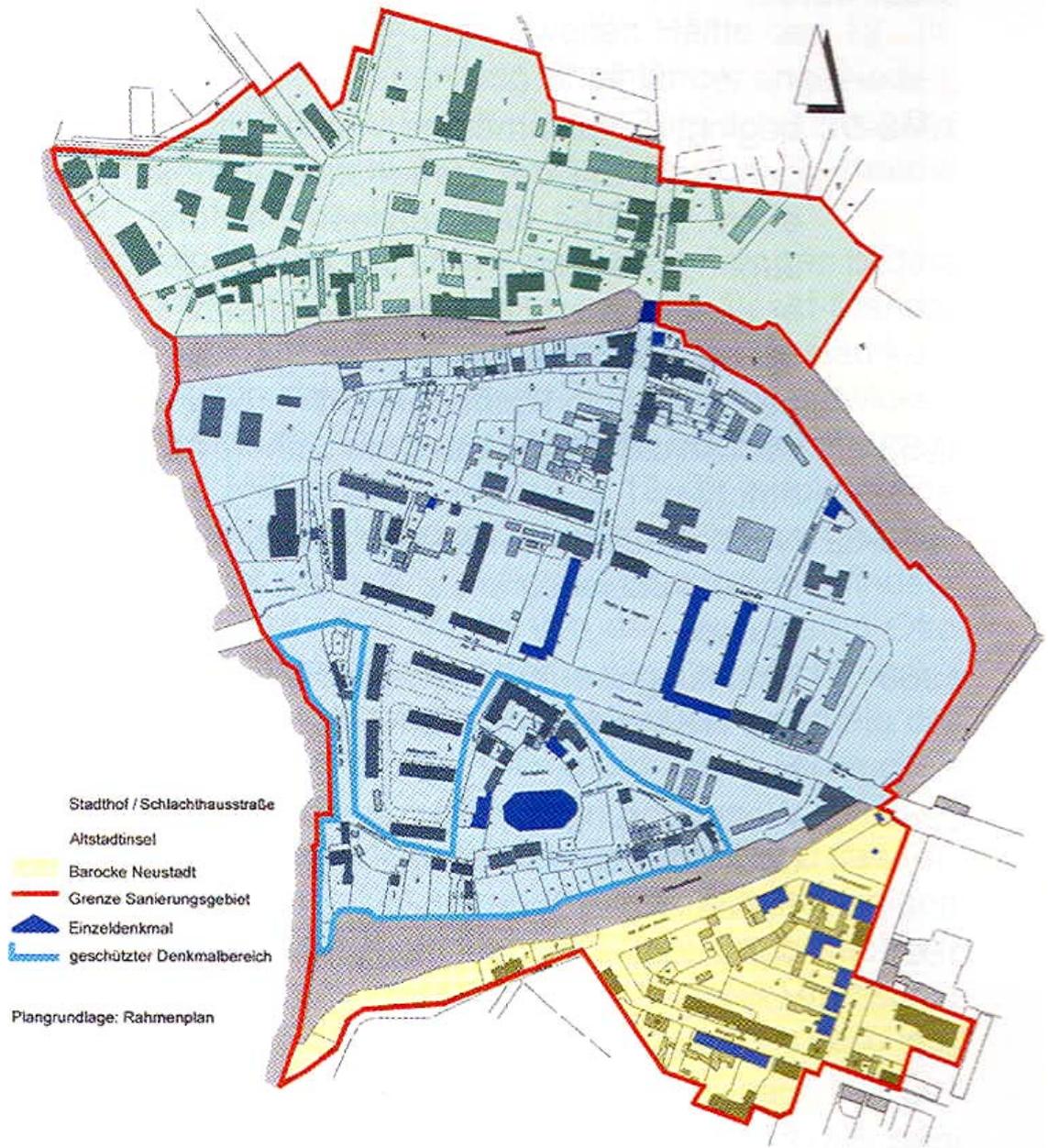


Lage des Sanierungsgebietes



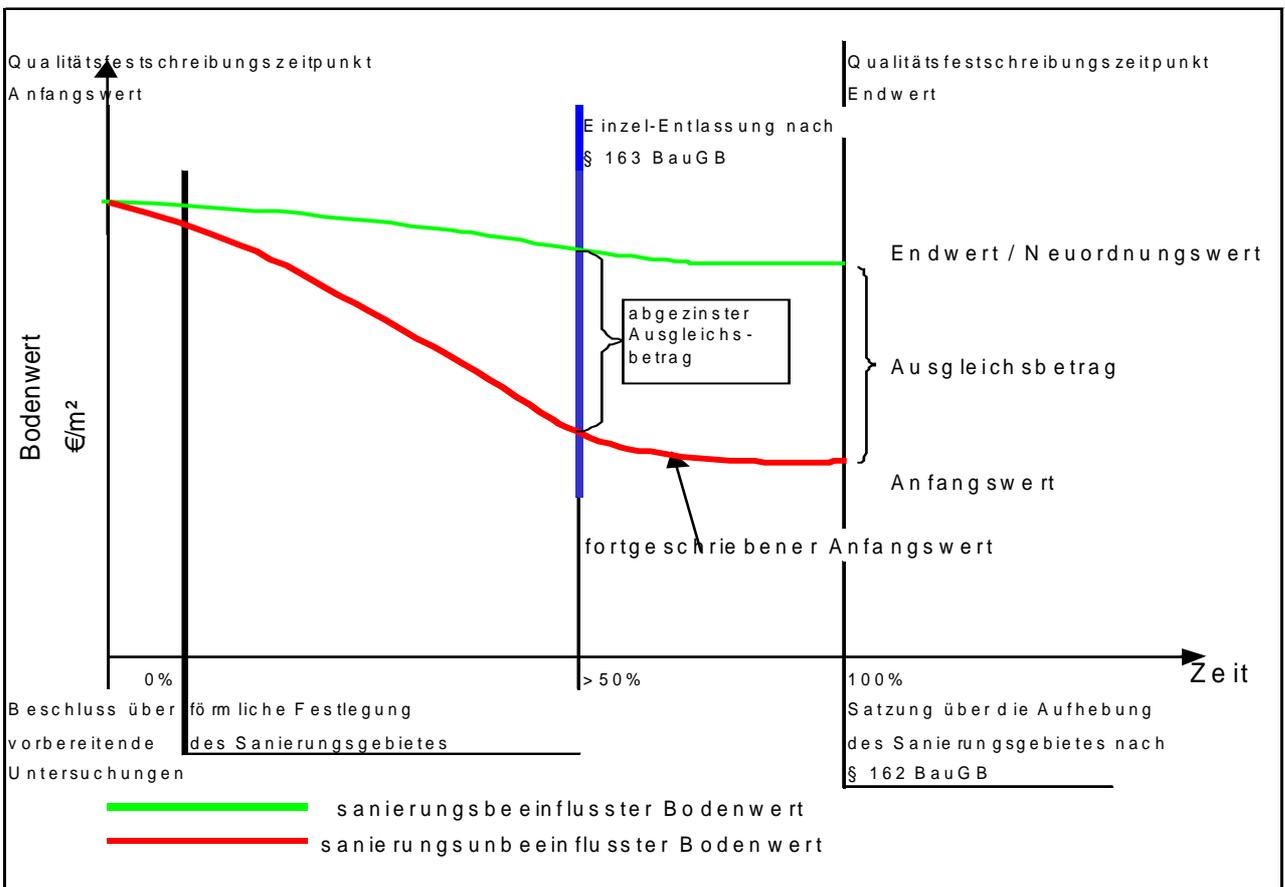
Sanierungsgebiet - Übersicht



Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Bemessung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen bei konjunktureller Abschwächung des Bodenmarktes



Anteile des Wertes von baureifem Land in  
Abhängigkeit von den Entwicklungsstufen

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

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

© Dipl.-Ing. Schulz-Kleeßen FRICS

Der Sachverständige . April 2002

Umrechnungsfaktoren  
 Gutachten zur  
 Ermittlung von Zonenendwerten für das  
 Sanierungsgebiet

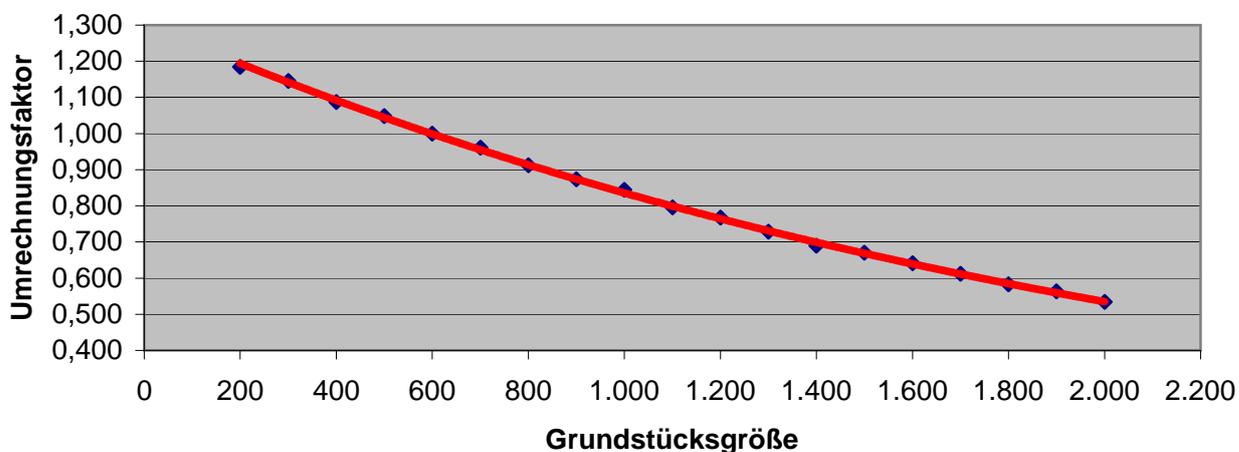
Dr. Herbert Sattler  
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

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

**Grundstücksgröße      Umrechnungsfaktor**

200	1,184
300	1,146
400	1,087
500	1,049
<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**



Gutachten zur  
Ermittlung von Zonenendwerten für das  
Sanierungsgebiet

Dr. Herbert Sattler  
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von  
gleichartigen Grundstücken

nach Anlage 11 der WertR 2006

GFZ	:	GFZ
0,20		0,540
0,30		0,600
<b>0,40</b>		<b>0,660</b>
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
<b>2,00</b>		<b>1,450</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 1 Geschosswohnungsbau				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
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	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 verwaorlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnah 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	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 nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>			rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>			grün		
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 Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	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 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>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 Handwerk 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 nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün			
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	0,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		-2,500
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		5,000
5.4	Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen		0,000
						<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 1 Geschosswohnungsbau				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>			rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
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	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,2500</b>
						<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	Vereinzelt Einsatz moder- ner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moder- ner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moder- ner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme		7,500
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

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 1 Geschosswohnungsbau			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	5,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	5,000
						<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	:	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2007	:	43,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	1,6

**Endwertzone : 1 Geschosswohnungsbau**

GFZ - Endwertzone	:	1,6
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

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

**Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen**

**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 des Standortes	10,8333
		A	10,00
		G	0,20
			0,20
2	2,5000	Verbesserung des Wohnungsangebotes	12,5000
		A	10,00
		G	0,20
			0,20
3	1,6875	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	11,2500
		A	10,00
		G	0,15
			0,15
4	2,5000	Verbesserung der Verkehrssituation	12,5000
		A	10,00
		G	0,20
			0,20
5	1,0625	Verbesserung der Naherholung	10,6250
		A	10,00
		G	0,10
			0,10

6	1,1250	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,2500	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6667	ökologische Maßnahmen	E	13,3333	0,05	Endwert	E	11,7083	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	111,7083	
11,7083 Endwert Vergleichszahl						1,00 Gesamtgewicht			

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>11,708</b>	<b>%</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	----------

Zonenanfangswert	43,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	11,71	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	5,03	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>48,03</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	:	1,60
zulässige GFZ für Endwertzone	:	1,60
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	11,71	%
<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )</b>		
Werterhöhung um	0,00	%

Zonenanfangswert	:	43,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	11,71	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	5,03	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	48,03	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>48,0</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			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
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 Bauformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des <b>Stadtkernes</b> 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 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 <b>Grünflächen</b>	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen 5,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im <b>Straßenraum</b>	homogene Begrünung im <b>Straßenraum</b>	optimale Begrünung im Straßenraum 2,500
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend <b>vorhanden</b>	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten <b>ausreichend vorhanden</b>	optimale Verweilmöglichkeiten 5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung 4,1667</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl 14,1667</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg			
Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>					rot	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>					grün	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
<b>2 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		2,500
					<b>mittlere Wertverbesserung</b>		<b>4,1667</b>
					<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>14,1667</b>
<b>3 Gewerbeansiedlung</b>							
3.1 Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerk 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		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>3,1250</b>
					<b>Vergleichsbewertungszahl</b>		<b>13,1250</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		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		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</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	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	Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen		0,000
						<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 2 Wohnbebauung Kirchberg				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>			rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
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	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
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	2,500
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	2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,2500</b>
						<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	Vereinzelt Einsatz moder- ner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moder- ner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moder- ner 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 wohnungsnah Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	2,500

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	5,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	2,500
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>2,9167</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>12,9167</b>

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

**Anfangswertzone : 2 Wohnbebauung Kirchberg**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2007	:	35,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	1,2

**Endwertzone : 2 Wohnbebauung Kirchberg**

GFZ - Endwertzone	:	1,2
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			Gewicht (G)
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

**Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen**

**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	4,2500	Attraktivität des Standortes	E 14,1667	0,30
			A 10,00	
		Stadtbild	G 0,30	
2	2,8333	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 14,1667	0,20
			A 10,00	
			G 0,20	
3	1,7063	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 13,1250	0,13
			A 10,00	
			G 0,13	
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	E 13,3333	0,10
			A 10,00	
			G 0,10	
5	1,5000	Verbesserung der Naherholung	E 12,5000	0,12
			A 10,00	
			G 0,12	

6	1,1250	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,2500	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6458	ökologische Maßnahmen	E	12,9167	0,05	Endwert	E	13,394	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,000	
				0,05		Wertanteil	%	113,394	
13,3938 Endwert Vergleichszahl						1,00 Gesamtgewicht			

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>13,394</b>	<b>%</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	----------

Zonenanfangswert	35,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	13,394	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,688	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>39,69</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**

<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I )</b>		
Werterhöhung um	13,39	%
<b>Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )</b>		
Werterhöhung um	0,00	%

Zonenanfangswert	:	35,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	13,39	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	4,688	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	39,688	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>40,0</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 nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
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 <b>Stadtkernes</b>	2,500
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine <b>maßstabsfremde Nutzung</b>	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 <b>und Parkanlagen</b>	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 <b>Grünflächen</b>	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen <b>Grünflächen</b>	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	2,500
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im <b>Straßenraum</b>	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im <b>Straßenraum</b>	5,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten <b>vorhanden</b>	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 nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
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	5,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	2,500
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</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 Handwerk 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	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 3 Barocke Neustadt				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>			rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>			grün		
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		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</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	5,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und <b>Freizeiteinrichtungen</b>	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 <b>Kinder und Jugendliche</b>	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000
5.4	Wellness- und Fittnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fittnesseinrichtungen	Wellness- oder Fittnesseinrichtungen <b>vorhanden</b>	gute Wellness- und Fittnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fittnesseinrichtungen		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 3 Barocke Neustadt				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
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	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
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
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>1,2500</b>
						<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	Vereinzelt Einsatz moder- ner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moder- ner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moder- ner 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 verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnah Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	2,500

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 3 Barocke Neustadt			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	2,500
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	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	:	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2007	:	30,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,5

**Endwertzone : 3 Barocke Neustadt**

GFZ - Endwertzone	:	0,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

**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	4,8125	Attraktivität des Standortes	0,35	
		E		13,7500
		A		10,00
		G	0,35	
2	3,3333	Verbesserung des Wohnungsangebotes	0,25	
		E		13,3333
		A		10,00
		G	0,25	
3	0,5938	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	0,05	
		E		11,8750
		A		10,00
		G	0,05	
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	0,10	
		E		13,3333
		A		10,00
		G	0,10	
5	1,1250	Verbesserung der Naherholung	0,10	
		E		11,2500
		A		10,00
		G	0,10	

6	1,1250	Verbesserung der Infrastruktur	E	11,2500	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,6042	ökologische Maßnahmen	E	12,0833	0,05	Endwert	E	12,9271	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	112,927	
				12,9271	Endwert Vergleichszahl				
					1,00	Gesamtgewicht			

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>12,927</b>	<b>%</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	----------

Zonenanfangswert	30,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	12,927	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,878	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>33,88</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	:	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 **12,93** %

**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )**  
Werterhöhung um **0,00** %

Zonenanfangswert	:	30,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	12,93	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	3,878	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	33,878	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>34,0</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 nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
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 Bauungsformen	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 Straßenraum	7,500
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>6,2500</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>16,2500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal				
Spalten Nr.	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung
	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 Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	5,000
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und <b>Instandsetzungsbedarf</b>	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	7,500
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht <b>ausreichend vorhanden</b>	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger <b>vorhanden</b>	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 <b>Umfeld</b>	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer <b>innahen Umfeld</b>	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 <b>Bereiche</b>	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 nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		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		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</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		0,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000
5.4	Wellness- und Finesseinrichtungen	keine Wellness- und Finesseinrichtungen	Wellness- oder Finesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Finesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Finesseinrichtungen		0,000
						<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 4 Wohnbebauung Stadtkanal				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungszahl für Wertverbesserung	
						10,00	12,50
<b>Kennzeichnung des Zustandes :</b>			Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot		
			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün		
<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	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung	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>
						<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	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 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

<b>Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung</b>							
<b>Sanierungsgebiet:</b> Altstadt Rathenow			<b>Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal</b>				
<b>Kennzeichnung des Zustandes :</b>		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	7,500
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	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>4,5833</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>14,5833</b>

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

**Anfangswertzone : 4 Wohnbebauung Stadtkanal**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2007	:	35,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,4

**Endwertzone : 4 Wohnbebauung Stadtkanal**

GFZ - Endwertzone	:	0,7
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

**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

**Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen**

**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	5,6875	Attraktivität des Standortes	E 16,2500	0,35
			A 10,00	
		Stadtbild	G 0,35	
2	4,1667	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 16,6667	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	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	E 13,3333	0,10
			A 10,00	
			G 0,10	
5	1,0625	Verbesserung der Naherholung	E 10,6250	0,10
			A 10,00	
			G 0,10	

6	1,3125	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,10	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,7292	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,05	Endwert	E	14,8542	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	114,854	
14,8542 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>14,854</b>	<b>%</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	----------

Zonenanfangswert	35,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,854	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	5,199	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>40,20</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	:	<b>0,40</b>
zulässige GFZ für Endwertzone	:	<b>0,70</b>
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,660
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,840
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,273

**Ermittlung des Zonenendwertes**

**Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I )**  
Werterhöhung um **14,85** %

**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )**  
Werterhöhung um **27,27** %

Zonenanfangswert	:	<b>35,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	<b>42,13</b>	<b>%</b>
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	<b>14,744</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Zonenendwert Bauland	:	<b>49,744</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>50,0</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------	------------------------

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 5 Stadthof			
Spalten Nr.	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün	
Wertstufung	1	2	3	4	5	
	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 <b>Erscheinungsbild</b>	überwiegend atypische Bbauungsformen	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 <b>Flächen</b>	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 <b>und Parkanlagen</b>	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 <b>Grünflächen</b>	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen 7,500
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im <b>Straßenraum</b>	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im <b>Straßenraum</b>	optimale Begrünung im Straßenraum 7,500
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht <b>vorhanden</b>	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten <b>vorhanden</b>	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten 5,000
					<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>6,2500</b>
					<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>16,2500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 5 Stadthof				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>			rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>			grün		
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 Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	5,000
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und <b>Instandsetzungsbedarf</b>	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 <b>ausreichend vorhanden</b>	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger <b>vorhanden</b>	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 Handwerk und Kleinunternehmer im nahe <b>Umfeld</b>	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer <b>imnahen Umfeld</b>	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 <b>Bereiche</b>	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 5 Stadthof				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>			rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>			grün		
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		5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</b>
<b>5</b>	<b>Naherholung</b>						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	ausreichendes 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	Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen		-5,000
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>-3,7500</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>6,2500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 5 Stadthof				
Spalten Nr.	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung
	1	2	3	4	5		
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 Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete 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>
						<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	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 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

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow				Zone 5 Stadthof			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	7,500
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	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 : 5 Stadthof**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2007	:	30,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,5

**Endwertzone : 5 Stadthof**

GFZ - Endwertzone	:	0,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			Gewicht (G)
1	1	Attraktivität des Standortes	0,35
2	2	Wohnungsangebot	0,25
3	3	Gewerbeansiedlung	0,05
4	4	Verkehrssituation	0,10
5	5	Naherholung	0,15
6	6	Infrastruktur	0,05
7	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	5,6875	Attraktivität des Standortes	E 16,2500 A 10,00 G 0,35	0,35
2	4,1667	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 16,6667 A 10,00 G 0,25	0,25
3	0,5625	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 11,2500 A 10,00 G 0,05	0,05
4	1,3333	Verbesserung der Verkehrssituation	E 13,3333 A 10,00 G 0,10	0,10
5	0,9375	Verbesserung der Naherholung	E 6,2500 A 10,00 G 0,15	0,15

6	0,6563	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,05	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,05					
7	1,3750	ökologische Maßnahmen	E	27,5000	0,05	Endwert	E	14,7188	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,05		Wertanteil	%	114,719	
14,7188 Endwert Vergleichszahl						1,00 Gesamtgewicht			

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>14,719</b>	<b>%</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	----------

Zonenanfangswert	30,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	14,719	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,416	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>34,42</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 **14,72** %

**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen ( aus Teil II )**  
Werterhöhung um **0,00** %

Zonenanfangswert	:	30,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	14,72	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	4,416	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	34,416	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>34,0</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------	------------------------

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Wohnbebauung Nord			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
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 <b>Erscheinungsbild</b>	überwiegend atypische Bauungsformen	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 <b>Flächen</b>	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 <b>und Parkanlagen</b>	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 <b>Grünflächen</b>	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen 7,500
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im <b>Straßenraum</b>	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im <b>Straßenraum</b>	optimale Begrünung im Straßenraum 7,500
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht <b>vorhanden</b>	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten <b>vorhanden</b>	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten 5,000
					<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>6,2500</b>
					<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>16,2500</b>

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Wohnbebauung Nord				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
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 Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	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 Wohnungsnähe	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 Handwerk und Kleinunternehmer im nahe Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer in nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	2,500
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	2,500
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		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>
<b>4</b>	<b>Verkehrssituation</b>						

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Wohnbebauung Nord				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>			rot		Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
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		5,000	
						<b>mittlere Wertverbesserung</b>	<b>3,3333</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>13,3333</b>
<b>5 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		0,000	
5.3 Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000	
5.4 Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen		0,000	
						<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 Wohnbebauung Nord			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
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 Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete 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>
						<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 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

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Altstadt Rathenow			Zone 6 Wohnbebauung Nord				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	10,00	12,50	15,00	17,50	20,00		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	7,500
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	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>4,5833</b>
						<b>Vergleichsbewertungszahl</b>	<b>14,5833</b>

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

**Anfangswertzone : 6 Wohnbebauung Nord**

Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2007	:	28,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone	:	0,3

**Endwertzone : 6 Wohnbebauung Nord**

GFZ - Endwertzone	:	0,3
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2012

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			Gewicht (G)
1	Attraktivität des Standortes		0,30
2	Wohnungsangebot		0,35
3	Gewerbeansiedlung		0,00
4	Verkehrssituation		0,10
5	Naherholung		0,10
6	Infrastruktur		0,05
7	Ökologische Maßnahmen		0,10
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

**Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen**

**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	4,8750	<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: 50%;">16,2500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>Stadtbild</td> <td>G</td> <td>0,30</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	16,2500		A	10,00	Stadtbild	G	0,30	0,30
Attraktivität des Standortes	E	16,2500										
	A	10,00										
Stadtbild	G	0,30										
2	5,8333	<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: 50%;">16,6667</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,35</td> </tr> </table>	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	16,6667		A	10,00		G	0,35	0,35
Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	16,6667										
	A	10,00										
	G	0,35										
3	0,0000	<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: 50%;">11,2500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,00</td> </tr> </table>	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500		A	10,00		G	0,00	0,00
Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	11,2500										
	A	10,00										
	G	0,00										
4	1,3333	<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: 50%;">13,3333</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,10</td> </tr> </table>	Verbesserung der Verkehrssituation	E	13,3333		A	10,00		G	0,10	0,10
Verbesserung der Verkehrssituation	E	13,3333										
	A	10,00										
	G	0,10										
5	1,0625	<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: 50%;">10,6250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,10</td> </tr> </table>	Verbesserung der Naherholung	E	10,6250		A	10,00		G	0,10	0,10
Verbesserung der Naherholung	E	10,6250										
	A	10,00										
	G	0,10										

6	0,6563	Verbesserung der Infrastruktur	E	13,1250	0,05	A	10,0000	=	100%
			A	10,00					
			G	0,05					
7	1,4583	ökologische Maßnahmen	E	14,5833	0,10	Endwert	E	15,2188	
			A	10,00		Anfangswert	A	100,0000	
				0,10		Wertanteil	%	115,219	
15,2188 Endwert Vergleichszahl					1,00 Gesamtgewicht				

<b>Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um</b>	<b>15,219</b>	<b>%</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	----------

Zonenanfangswert	28,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	15,219	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	4,261	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>32,26</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	:	0,30
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,30
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 **15,22** %

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

Werterhöhung um **0,00** %

Zonenanfangswert	:	28,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	15,22	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	4,261	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	32,261	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:</b>	<b>32,0</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------	------------------------

<b>Ermittlung des Zonenendwertes</b> <b>Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien</b> <b>"Altstadt Rathenow"</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Anfangswertzone : 7 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland**

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2005 :	11,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone :	-

**Endwertzone : 7 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland**

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2012

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	113,394 %
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**Wertzuwachs übertragen aus Zone 2**

<b>Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen</b>
-----------------------------------------------------------------------

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 nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006

**Ermittlung des Zonenendwertes**

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen ( aus Teil I)

Werterhöhung um	13,39 %
-----------------	---------

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

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

Zonenanfangswert	:	11,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	13,39	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	1,473	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert	:	12,473	€/m <sup>2</sup>

Bodenendwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	12,5 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------	-----------------------

<b>Ermittlung des Zonenendwertes</b> <b>Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien</b> <b>"Altstadt Rathenow"</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Anfangswertzone : 8 Grünflächen**

**GR**

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2007
Zonenanfangswert :	4,20 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone :	-

**Endwertzone : 8 Grünflächen**

**GR**

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2012

Bodenwertveränderung nach der Zielbaummethode infolge der Strukturverbesserungen auf	114,854 %
--------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**Wertzuwachs übertragen aus Zone 4 ohne GFZ - Erhöhung**

<b>Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen</b>
-----------------------------------------------------------------------

**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 nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006**

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

Werterhöhung um	14,85 %
-----------------	---------

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

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

Zonenanfangswert	:	4,20	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	14,85	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	0,624	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	4,824	€/m <sup>2</sup>

<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag</b> <b>gerundet:</b>	<b>4,8 €/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<b>Ermittlung des Zonenendwertes</b> <b>Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien</b> <b>"Altstadt Rathenow"</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Anfangswertzone : 9 Verkehrsflächen**

**VS**

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2007
Zonenanfangswert :	2,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ - Anfangswertzone :	-

**Endwertzone : 9 Verkehrsflächen**

**VS**

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2012

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	114,854 %
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**Wertzuwachs übertragen aus Zone 4 ohne GFZ - Erhöhung**

<b>Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen</b>
-----------------------------------------------------------------------

**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 nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2006**

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

Werterhöhung um	14,85 %
-----------------	---------

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

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

Zonenanfangswert	:	2,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	14,85	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	0,297	€/m <sup>2</sup>
Zonenendwert Bauland	:	2,297	€/m <sup>2</sup>

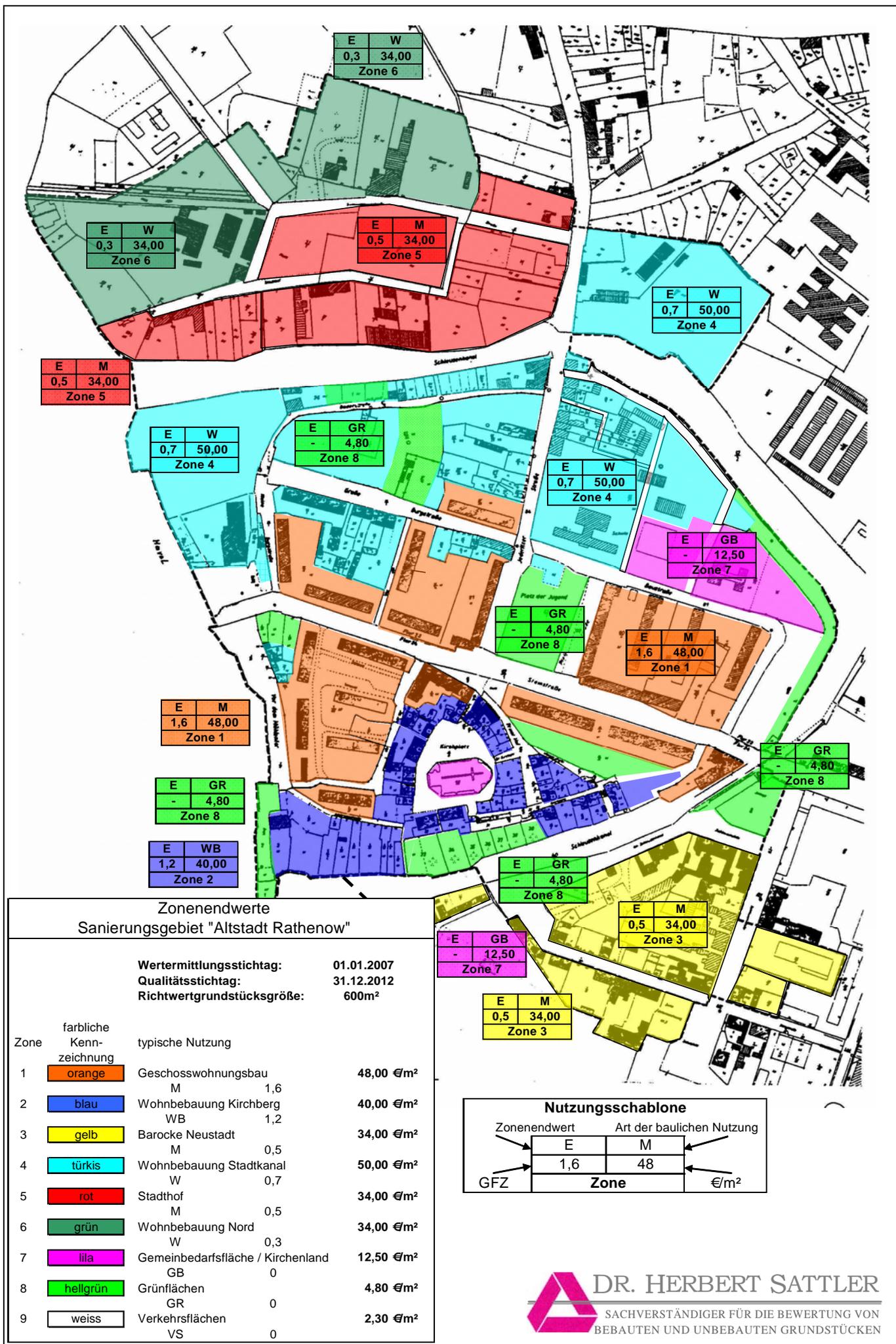
<b>Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag</b> <b>gerundet:</b>	<b>2,3 €/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung

Land :	Brandenburg		
Ort:	"Altstadt Rathenow"		
Größe des Sanierungsgebietes		<b>373.000</b>	m <sup>2</sup>
Einwohner		24.300	
Sanierungszeitraum	von	1992	bis 31.12.2012
geplante Fördermittel aus der Städtebauförderung Bund, Land, Stadt, gesamt		<b>19.612.000</b>	€
		<b>52,58</b>	€/m <sup>2</sup>
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		<b>4.866.100</b>	€
		<b>13,05</b>	€/m <sup>2</sup>
darunter: eingesetzte und geplante Fördersumme = Sanierungsaufwand (B5)		<b>7.521.000</b>	€
		20,16	€/m <sup>2</sup>
<i>(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)</i>			
<b>Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge</b>	ca.	<b>1.400.000</b>	€
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5) insgesamt		<b>18,61</b>	%
<b>Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen</b>		<b>28,77</b>	%
überschläglich ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung		<b>7,64</b>	€/m <sup>2</sup>
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs		<b>17,64</b>	%
vergleichbarer Ausbaubeitrag für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün <b>innerhalb</b> des Sanierungsgebietes		<b>7,43 bis 12,58</b>	€/m <sup>2</sup>
Quelle:	Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow", Stand 30.05.2007 vergleichbare Ausbaubeiträge nach Berechnungen der Stadt Rathenow		

Plausibilitätsprüfung zum strukturbedingten Zuwachs des Bodenwertes durch Sanierungsmaßnahmen  
(ohne Zuwachs des Bodenwertes infolge planungsrechtlicher Änderung der baulichen Nutzung des Gebietes)

Land :		Brandenburg				
Ort:		"Altstadt Rathenow"				
Größe des Sanierungsgebietes	m <sup>2</sup>	373.000				
Einwohner		24.300				
Sanierungszeitraum		von	1992	bis	31.12.2012	
geplante Kosten, die der Gemeinde entstehen	€	4.866.100				
Sanierungsaufwand ohne private Investitionen	€/m <sup>2</sup>	13,05				
darunter						
geplanter Sanierungsaufwand (B5)	€	7.521.000				
B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen						
Sanierungsaufwand für B5	€/m <sup>2</sup>	20,16				
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	€	1.400.000				
Anteil an dem Sanierungsaufwand (B5)	%	<b>18,61</b>				
Anteil an den Kosten, die der Gemeinde entstehen	%	28,77				
Zone		1	2	3	4	6
typische Nutzung nach BauNVO		M	WB	M	W	W
Bodenwerterhöhung um	%	11,71	13,39	12,93	42,13	15,22
durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	€/m <sup>2</sup>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>	<b>4,00</b>	<b>15,00</b>	<b>6,00</b>
vergleichbarer Ausbaubeitrag für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün außerhalb des Sanierungsgebietes		<b>7,43 bis 12,58 €/m<sup>2</sup></b>				
Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow", Stand 30.05.2007 vergleichbare Ausbaubeiträge nach Berechnungen der Stadt Rathenow						



Zonenendwerte  
Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2007  
 Qualitätsstichtag: 31.12.2012  
 Richtwertgrundstücksgröße: 600m<sup>2</sup>

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	
1	orange	Geschosswohnungsbau M 1,6	48,00 €/m <sup>2</sup>
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg WB 1,2	40,00 €/m <sup>2</sup>
3	gelb	Barocke Neustadt M 0,5	34,00 €/m <sup>2</sup>
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W 0,7	50,00 €/m <sup>2</sup>
5	rot	Stadthof M 0,5	34,00 €/m <sup>2</sup>
6	grün	Wohnbebauung Nord W 0,3	34,00 €/m <sup>2</sup>
7	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB 0	12,50 €/m <sup>2</sup>
8	hellgrün	Grünflächen GR 0	4,80 €/m <sup>2</sup>
9	weiss	Verkehrsfächen VS 0	2,30 €/m <sup>2</sup>

