

**Gutachten zur  
Ermittlung von Zonenendwerten für das  
Sanierungsgebiet  
"Altstadt Rathenow"  
14712 Rathenow**

Auftraggeber : Stadt Rathenow  
Der Bürgermeister  
Herr Ronald Seeger  
Berliner Straße 15  
14712 Rathenow

Aktenzeichen : SA A 77 / 06

Auftragsdatum : 15.06.2006

Ortsbesichtigungen : 30.09.2006 und 24.01.2007

Qualitätsfestschreibungsstichtag für den Endwertzustand  
: 31.12.2012

Wertermittlungsstichtag für die Zonenendwertermittlung  
01.01.2007

Bearbeitungszeitraum : 15.06.2006 bis 18.06.2007

Gutachter : Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler  
Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer

Brieselang, den : 18.06.2007



**Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler**  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



**Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer**  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

---

Gutachten Nr.: 002 / 2007

Teil I:		Gutachten	
1	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse		4
2	Allgemeine Angaben		5
2.1	Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens		5
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen		8
3	Notwendigkeit der Sanierung und Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes		9
3.1	Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes		9
3.2	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen		9
3.3	Spezifische Situation in Rathenow		11
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht zum Endwertzustand		14
4	Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet, Auszüge aus der Wertermittlungsverordnung		15
4.1	Qualitätsfestschreibung, Qualitätsfestschreibungszeitpunkt		16
4.2	Wertermittlungsstichtag		17
5	Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren		18
6	Zur Wahl der Wertermittlungsverfahren		19
7	Zustandsanalyse		20
7.1	Zustandsgruppen = Gruppierung für die Lagemerkmale		20
7.2	Zustandsanalyse , Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen		21
7.3	Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaummethode		22
7.4	Ermittlung von Ausgleichsbeträgen		23
7.5	Berücksichtigung der Auswirkungen des Bodendenkmales auf den Bodenswert bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge		24
8	Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte		25
8.1	Zone 1            Geschosswohnungsbau		25
8.2	Zone 2            Wohnbebauung Kirchberg		27
8.3	Zone 3            Barocke Neustadt		29
8.4	Zone 4            Wohnbebauung Stadtkanal		31
8.5	Zone 5            Stadthof		33
8.6	Zone 6            Wohnbebauung Nord		35
8.7	Zone 7            Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland		37
8.8	Zone 8            Grünflächen		39
8.9	Zone 9            Verkehrsflächen		41
9	Plausibilitätskontrolle		43
9.1	Vergleich der Höhe der Einnahmen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen mit der Höhe der Sanierungskosten		43
10	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur		46
10.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien		46
10.2	Verwendete Literatur		46
11	Erklärung		47
		letzte Seite Teil I	48

<b>Teil II:</b>	<b>Anlagen</b>	<b>Seiten Nr.</b>
Anlage 1.1	Lage des Sanierungsgebietes	1
Anlage 1.2	Sanierungsgebiet - Übersicht	2
Anlage 2.1	graphische Darstellung zur Entwicklung von Anfangs- und Endwerten	3
Anlage 2.2	Anteile des Wertes von baureifem Land in Abhängigkeit von den Entwicklungsstufen	4
Anlage 2.3	Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße	5
Anlage 2.4	GFZ - Umrechnungsfaktoren, Anlage 11 der WertR 2006	6
Anlage 3	Ermittlung des Bodenendwertes nach dem Brandenburger Modell	
Anlage 3.1	Zone 1 Geschosswohnungsbau	7
Anlage 3.2	Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg	14
Anlage 3.3	Zone 3 Barocke Neustadt	21
Anlage 3.4	Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal	28
Anlage 3.5	Zone 5 Stadthof	35
Anlage 3.6	Zone 6 Wohnbebauung Nord	42
Anlage 3.7	Zone 7 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland	49
Anlage 3.8	Zone 8 Grünflächen	50
Anlage 3.9	Zone 9 Verkehrsflächen	51
Anlage 4	Plausibilitätskontrolle	
Anlage 4.1	Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung	52
Anlage 4.2	Plausibilitätsprüfung zum strukturbedingten Zuwachs des Bodenwertes durch Sanierungsmaßnahmen	53
Anlage 5	Zonenendwertkarte für das Sanierungsgebiet Qualitätsfestschreibungszeitpunkt 31.12.2012	54
	letzte Seite Teil II	54

**Zonenendwerte Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"**

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

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	Zonenanfangswert zum Wertermittlungsstichtag <b>01.01.2007</b>	Zonenendwert Qualitätsstichtag <b>31.12.2012</b>	Wertverbesserung % <b>bis 2012</b>	Wertverbesserung in €/m <sup>2</sup> <b>bis 2012</b>
1	orange	Geschosswohnungsbau M	43,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 1,6	48,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 1,6	11,71	5,00
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg WB	35,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 1,2	40,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 1,2	13,39	5,00
3	gelb	Barocke Neustadt M	30,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,5	34,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,5	12,93	4,00
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W	35,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,4	50,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,7	42,13	15,00
5	rot	Stadthof M	30,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,5	34,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,5	14,72	4,00
6	grün	Wohnbebauung Nord W	28,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,3	34,00 €/m <sup>2</sup> GFZ: 0,3	15,22	6,00
7	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB	11,00 €/m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	13,39	1,50
8	hellgrün	Grünflächen GR	4,20 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>	14,85	0,60
9	weiss	Verkehrsflächen VS	2,00 €/m <sup>2</sup>	2,30 €/m <sup>2</sup>	14,85	0,30

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Im Rahmen dieses Gutachtens sind die **Zonenendwerte** für das

Sanierungsgebiet  
"Altstadt Rathenow"  
14712 Rathenow

zu ermitteln. Der Ermittlung der Zonenendwerte sind die im Gutachten **001/2007** vom **23.04.2007** ermittelten **Zonenanfangswerte** zugrunde zu legen.

Der auf den Qualitätsfestschreibungsstichtag **31.12.2012** festgestellte Zonenendwert gilt als unbelasteter Bodenwert für den Zustand nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und nach vollständiger Neuordnung.

Die Ermittlung der Zonenendwerte erfolgte durch den gebildeten Sachverständigenausschuss. In diesem Sachverständigenausschuss waren vertreten:

- Herr Peter Schwerdtfeger                      Stadtverwaltung Rathenow  
Bau- und Ordnungsamt  
Sachgebiet Sanierung
- Herr Reiner Schirrmacher                      Stadtverwaltung Rathenow  
Amt für Wirtschaft  
SG Liegenschaften
- Frau Susanne Klaus                              Stadtverwaltung Rathenow  
Bau- und Ordnungsamt  
Sachgebiet Stadtplanung
- Frau Dr. Undine Schultz                      DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Regionalbüro Potsdam
- Herr Rudolf Eißer                                Sachkundiger Bürger im Bauausschuss  
der Stadt Rathenow und  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Dipl.-Ing. Heike Beyer                        Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

- Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Auftragnehmer

**Im Rahmen ihrer Tätigkeit unterstützten die Arbeit des Sachverständigenausschusses fakultativ**

- Frau Monika Platz DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Regionalbüro Potsdam
- Herr Jörg Kasprzyk Stadtverwaltung Rathenow  
Bau- und Ordnungsamt  
Sachgebietsleiter Stadtentwicklung

**Bei Bedarf können die Gutachten und die Zonenanfangswert- und Zonenendwertkarten bei folgenden Institutionen eingesehen werden:**

Stadtverwaltung Rathenow  
Bau- und Ordnungsamt  
Sachgebiet Sanierung  
Berliner Straße 15  
14712 Rathenow

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Regionalbüro Potsdam  
Frau Dr. Schultz  
Mangerstraße 29  
14467 Potsdam

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen

Die Ermittlung der Zonenendwerte als besondere Bodenrichtwerte erfolgte auf der Grundlage der eigenständigen Analyse der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Bodenrichtwerte und Marktberichte nach dem Vergleichswertverfahren.

### Ergebnis der Arbeit:

**Mit der Ermittlung der Endwerte für die einzelnen Zonen wird die Voraussetzung für die Erledigung folgender Aufgaben geschaffen:**

1. Aktualisierung der Kosten - und Finanzierungsübersicht gemäß § 171 (2) BauGB durch die Stadt und den Sanierungsträger.
2. Zeitliche Ermittlung der Endwerte in Abhängigkeit von der konjunkturellen Bodenwertentwicklung (**§ 153 Abs. 1 ...“Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen“**).
3. Nach Vorliegen der Zonenanfangs- und Zonenendwerte können die Anfangs- und Endwerte von Grundstücken ermittelt werden. Das ist Voraussetzung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 und 155 des BauGB.
4. Mit der Ermittlung grundstücksbezogener Ausgleichsbeträge kann die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge forciert und die Entlassung aus der Sanierungssatzung angestrebt werden.
5. Öffentliche Bekanntmachung der Zonenanfangswerte und der Zonenendwerte durch die Stadt Rathenow.

Grundlage für die Arbeit und den Arbeitsinhalt sind des weiteren die mit dem Protokollen der Beratungen des Sachverständigenausschusses zum Sanierungsgebiet „Altstadt Rathenow“ getroffenen Festlegungen.

Der Zonenendwert stellt den Bodenwert im Sinne eines besonderen Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung dar.

Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist der **31.12.2012**, das ist die Zielstellung für den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und für die Aufhebung der Sanierungssatzung.

Der Wertermittlungsstichtag für die prognostische Ermittlung der Zonenendwerte ist der **01.01.2007**. Damit werden die gegenwärtigen Marktverhältnisse bei der Endwertermittlung berücksichtigt.

Die Ermittlung der Zonenendwerte wird durch den Auftragnehmer anhand einer Karte im A3 Format dokumentiert.

Dabei wird in Analogie zu den Bodenrichtwertkarten das der Wertermittlung unterstellte Maß der baulichen Nutzung, die Art der baulichen Nutzung und die Richtwertgrundstücksgröße ausgewiesen.

Die sachgerechte **Bewertung der Grundstücke** im Sanierungsgebiet zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge setzt die Ermittlung aktualisierter Zonenanfangswerte und der Zonenendwerte voraus.

## 2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Als Arbeitsunterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Aktuelle Flurkartenübersicht für den Bereich des Sanierungsgebietes
- Beschluss zum Beginn vorbereitender Untersuchungen
- Bekanntmachung des Beginns der vorbereitenden Untersuchungen
- Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Genehmigung der Sanierungssatzung
- Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes
- Begründung der Erweiterung des Sanierungsgebietes

### Weitere Informationsquellen:

- Städtebaulicher Rahmenplan
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne der Stadt Rathenow für die Entwicklung im Sanierungsgebiet
- Lage des Bodendenkmals
- Beschluss zur Gestaltung von Uferzonen
- Beschluss zur Erweiterung der Umgriffsfläche des Uferbereiches für die Vorkaufssatzung der Stadt Rathenow
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Havelland für die Jahre 2000 bis 20065
- Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Havelland Jahre 2001 -2007
- Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5, Kaufwerte für Bauland
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,

Eine Analyse des Wertunterschiedes für unbebaute Grundstücke für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, gegliedert nach den Erschließungszuständen erschlossen nach BauGB und erschlossen nach BauGB und nach KAG, liegt im Gutachterausschuss Havelland nicht vor.

### **3 Notwendigkeit der Sanierung und Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes**

#### **3.1 Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes**

Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes, der baulichen Nutzung bezogen auf den Stichtag der Qualitätsfestschreibung erfolgte im Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangswerte im Sanierungsgebiet vom 23.04.2007.

Auf eine Wiederholung der Lagebeschreibung kann deshalb bezogen auf die Ermittlung der Anfangswerte verzichtet werden.

Die Lage des Sanierungsgebietes und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind aus den Anlagen 1 und 2.1 ersichtlich.

Die städtebaulichen Voruntersuchungen, die Sanierungssatzung und der Satzungsbeschluss wurden von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

**Danach gilt für den Bereich des Sanierungsgebietes das „Besondere Städtebaurecht nach Kapitel 2“ des Baugesetzbuches.**

#### **3.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Im BauGB - Zweites Kapitel – ist bestimmt:

##### **§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

**Städtebauliche Missstände** liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche **Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:**

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung.

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht,
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **3.3 Spezifische Situation in Rathenow**

#### **Generelle Zielstellung**

Revitalisierung der Altstadt durch Herstellung der städtebaulichen Zusammenhänge zur Gesamtstadt, Erhaltung und Wiederherstellung des Erscheinungsbildes der Altstadt durch Sanierung und Modernisierung vorhandener Altbauten und Schließung der Baulücken in angepasster Architektur, Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und Gaststätten, Bebauung brachliegender und fehlgenutzter Flächen durch bodenordnende Maßnahmen, Sanierung der Straßen, Gehwege und Plätze, Aufwertung und Gestaltung vorhandener Grünflächen, Verringerung der Verkehrsbelastung in den Wohnquartieren, Schaffung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, Erhaltung der sozialen Bevölkerungsstruktur.

#### **Differenzierte Sanierungsziele, erreichter Arbeitsstand bis zum Jahr 2007**

##### **Altstadtinsel Kirchberg**

Wiederaufbau des Turmes der Sankt-Marien-Andreas-Kirche (fertig gestellt).  
Fortführung der Sanierung der Gebäude um die Kirche und der öffentlichen Straßen, Neubau der Fuß- und Radwegebrücke über den Schleusenkanal (fertig gestellt).

Umgestaltung der Uferbereiche Neubebauung der brachliegenden Grundstücke auf historischem Stadtgrundriss, grünordnerische Maßnahmen am Südhang und auf dem Kirchberg (fertig gestellt).

### **Bereich zwischen Steinstraße und Großer und Kleiner Burgstraße**

Neuanlage von Spielflächen und PKW-Stellflächen (teilweise fertig gestellt).

### **Bereich Große Burgstraße / Baderstraße und Jederitzer Str.**

Aktivierung der Brachflächen zwischen Großer Burg- und Baderstraße (Bebauungsplan Nr. 023 "Große Burg- und Baderstraße) Fortführung der Sanierung der Gebäude im Bestand, Sanierung der Baderstraße, Gestaltung der Uferbereiche am Schleusenkanal.

### **Bereich Baustraße / Jederitzer Straße / Schleusenkanal**

Neubebauung und Aktivierung der Brachflächen mit Wohnbebauung und Geschäfts- und Versorgungseinrichtungen im Erdgeschoss, Gestaltung der Uferbereiche und Ausbau eines Uferweges (Promenade).

### **Barocke Neustadt**

Bereich Schleusenplatz bis Bergstraße Fortführung der Sanierung der Gebäude im Bestand, Neugestaltung der Innenhöfe Schließung der Baulücken in der Bergstraße und am Schleusenkanal Neugestaltung des Bereiches Stadthafen, Nutzung: Fremdenverkehr (Anlegestelle und Stadtschleuse für Sportboote, gastronomische und touristische Nutzungen). Ein Großteil der Maßnahmen ist bereits fertig gestellt.

### **Schlachthausstraße / Am Stadthof**

Bereich Schlachthausstraße Neubebauung und Aktivierung der brachliegenden und fehlgenutzten Flächen

### **Bereich nördlich der Schlachthausstraße**

Neubau von Wohnungen und städtebauliche Neuordnung der Fläche.

### **Bereich Stadthofplatz**

Gestaltung des Stadthofplatzes als Gemeinbedarfsfläche, Sanierung der Schlachthausstraße und der Straße Stadthof (fertig gestellt) Fortführung der Sanierung der Gebäude im Bestand und Gestaltung der Uferbereiche

### **Stadtumbau**

Zur Wiederherstellung der Stadtsilhouette und des geschlossenen Ortsbildes sind langfristig auch Maßnahmen zum Rückbau der untypischen Plattenbauten in der Altstadt geplant. Dazu gehören z.B. Wohnblöcke an der Bergstraße, an der Großen Burgstraße.

## **Erhaltungssatzung**

Für die Erhaltung und Wiederherstellung der historisch geprägten Stadtteile wurde am 12.12.1990 von der Stadtverordnetenversammlung die Erhaltungssatzung der Stadt Rathenow gemäß § 172 BauGB beschlossen. Bestandteil der Erhaltungssatzung sind die gesamte Rathenower Innenstadt, der Bahnhofsvorplatz sowie Teile der Magazininsel.

## **Denkmalbereich im Sanierungsgebiet Rathenow "Altstadt"**

Neben insgesamt 30 Einzeldenkmalen innerhalb des Sanierungsgebietes wurde ein Großteil der Bebauung des Kirchberges unter Schutz gestellt. Seit dem 25.02.1993 ist ein Teil des Altstadtkerns geschützter Denkmalbereich. Der Denkmalbereich Kirchberg umfasst das Areal mit den ihn beschreibenden Straßen Mühlenstraße, Freier Hof, Wasserpforte, Andreas-, Marien-, Kleine und Große Kirchstraße sowie Kirchgang.

Die von Schleusenkanal und Havel gebildete Insel gehört zu den Siedlungsurprüngen Rathenows. Es wird vermutet, dass sich hier umfangreiche archäologische Fundstätten befinden. Das gesamte Altstadtgebiet ist Teil des Bodendenkmals "Mittelalterlicher/ historischer Stadtkern" im Sinne von § 2 Abs. 1 und 5 DSchG Brandenburg.

## **Gestaltungssatzung**

Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift umfasst folgende Teilbereiche:

Kirchberg (Altstadt), Steinstraße/ Platz der Jugend/ Jederitzer Str.  
(Altstadt), Barocke Neustadt, Stadthof.

Die Absicht der Gestaltungssatzung ist es, die Eigenart des Gebietes zu erhalten, charakteristische Bebauungen zu schützen und die gestalterisch städtebauliche Qualität zu wahren oder wieder herzustellen.

## **Uferbereichssatzung**

Zur Sicherung der Sanierungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung am 08.12.1997 eine Uferbereichssatzung beschlossen, um die Uferbereiche der Havel innerhalb des Stadtgebietes einschließlich ihrer natürlichen und künstlichen Nebenarme zu schützen und aufzuwerten. Am 16.09.1998 fasste die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Erweiterung der Umgriffsfläche des Uferbereiches für die Vorkaufssatzung der Stadt Rathenow.

## **Städtebauliche Rahmenplanung**

Die Rahmenplanung ist ein wichtiges Instrument, um die kommunale Entwicklung im Städtebau sinnvoll und zielgerichtet zu steuern.

Rahmenpläne sind Grundlage für die städtische Planungspraxis.

Ausgehend von der Bestandssituation befasst sich der Rahmenplan mit Mängeln, Konflikten und dem Neuordnungsbedarf. Er zeigt zu bewahrende Qualitäten und erhaltenswerte Zustände auf, formuliert Entwicklungsziele und Maßnahmen-schwerpunkte.

### **3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht zum Endwertzustand**

Örtliche Satzungen nach BauGB oder BbgBO bestanden nicht.

Ein allgemeiner Bebauungsplan bzw. ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet bestanden nicht.

Eine grundsätzlich planungsrechtliche Höherzonung der zulässigen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke im Sanierungsgebiet ist demzufolge nicht erfolgt.

Für die Bewertung der Endwertzonen waren folgende Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet Rathenow maßgebliche Entscheidungsgrundlage:

- |    |   |                 |                          |
|----|---|-----------------|--------------------------|
| 1. | Am Kirchberg  | Plan Nr.: 027   | rechtskräftig            |
| 2. | 1. Änderung „Altstadtinsel, Wohngebiet am Stadtkanal, | Plan Nr.: 024   | rechtskräftig            |
| 3. | Große Burgstraße / Baderstraße                        | Plan Nr.: 023 a | im Verfahren             |
| 4. | einfacher Bebauungsplan / Innenstadt                  | Plan Nr.: 020   | rechtskräftig            |
| 5. | Havelblick  | Plan Nr.: 031   | Verfahren ruht           |
| 6. | Vorhaben- und Erschließungsplan „Schlachthausstraße“  |                 | nicht mehr rechtskräftig |

**Darüber hinaus gelten für die Beurteilung des Endwertzustandes planungsrechtlich die Bestimmungen des §34 und des § 35 des BauGB.**

#### 4 Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet, Auszüge aus der Wertermittlungsverordnung

Auch im Sanierungsgebiet gelten die auf der Grundlage des BauGB erlassenen Rechtsvorschriften.

**Die Vorschriften der WertV sind grundsätzlich anzuwenden.**

Danach ist bestimmt:

**§ 26** Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs.1, 169 Abs. 1 Nr. 7 und § 169 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (**Anfangswert**)

**§ 27** (1) Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist der Zustand des Gebietes nach Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen (**Endwert**).

Der Zonenendwert stellt den Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung dar.

Der Endwert ist damit bei Bauland in der Regel der Wert für voll erschlossenes (nach BauGB und KAG) Bauland.

Die sachgerechte Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet setzt die Ermittlung der Zonenanfangswerte und Zonenendwerte voraus.

**§ 28** Wertermittlung für die Bemessung der **Ausgleichsbeträge** nach den §§ 154 Abs. 1 und 166 Abs. 3 des Baugesetzbuchs

**Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist nach § 154 des BauGB bezogen auf das jeweilige Grundstück vorzunehmen.**

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Bodenwert für das **als unbebaut gedachte Grundstück zum Anfangswert und zum Endwert** des Grundstückes.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist Grundlage für die Bemessung des Ausgleichsbetrages.

**Anfangswert und Endwert des Grundstückes sind grundsätzlich immer auf den gleichen Wertermittlungstichtag zu beziehen.**

**§ 28 (3)** Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich **mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit,**

die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

**Der Zonenendwert - Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung - ist dem Sinne und der Wirkung nach ein besonderer Bodenrichtwert.**

Der **Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)** ist ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Wert für den Boden in einem Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

**Die Definition des Bodenrichtwertes nach § 196 des BauGB ist auch der Festlegung der Wertermittlungszonen zugrunde zu legen.**

Bei Ablösung des Ausgleichsbetrages vor dem Ende der Sanierung oder bei Verkehrswertermittlungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet ist zu beachten, dass der Qualitätsfestschreibungszeitpunkt und der Wertermittlungstichtag auseinander fallen .

#### **4.1 Qualitätsfestschreibung, Qualitätsfestschreibungszeitpunkt**

Der Zeitpunkt für die Qualifizierung des Zustandes der Zonen wird als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt definiert.

Der Anfangszustand der Zonen ist so festzuhalten, dass für die Bemessung des Anfangswertes die Grundstücksqualität nachvollziehbar definiert ist.

Für die Qualitätsfestschreibung zum Endzustand der Sanierung sind alle Maßnahmen zu berücksichtigen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes zur Beseitigung der Missstände durchgeführt werden.

Die Qualitätsfestschreibung der Zonen beinhaltet die Definition des geltenden Planungsrechtes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, den Entwicklungszustand sowie die für die Beseitigung der Missstände durchgeführte und bis zum Erreichen des Qualitätsfestschreibungszeitpunkt für den Endwertzustand noch durchzuführenden Maßnahmen.

Die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes muss entsprechend der Zielstellung der Sanierungssatzung alle die Maßnahmen enthalten, die Einfluss auf den Bodenwert haben.

Veränderungen des Zustandes oder der Wirtschaftsstruktur außerhalb des Sanierungsgebietes, die durch die Sanierung veranlasst wurden, und die als Synergieeffekte Einfluss auf die Bodenwertentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes haben können, sind dabei zu berücksichtigen.

**Diese Qualitätsfestschreibung ist maßgeblich für die Zonierung der vorzunehmenden Anfangswert- und Endwertermittlung, sie muss damit auch über Zeitspannen von 10 bis 20 Jahren nachvollziehbar sein.  
Auftragsgemäß ist der Qualitätsfestschreibungstichtag für die Ermittlung der Zonenendwerte auf den 31.12.2012 festzusetzen.**

## 4.2 Wertermittlungstichtag

**Im § 3 der WertV ist bestimmt:**

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

(3) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort.

Auf der Grundlage der Bestimmungen des **§ 153 Abs. 1 des BauGB** wurden die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt durch Fortschreibung der Anfangswerte bezogen auf den aktuellen Wertermittlungstichtag berücksichtigt.

Diese Festlegung soll verhindern, dass bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge eine Partei Nutzen aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung zieht und die andere Partei Schaden aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung erleidet .

Trotz des allgemeinen Nachgebens der Bodenpreise wird ein „Gegensteuern“ durch die Wirkung der Sanierungsmaßnahmen erwartet. Mit dem Nachgeben der Bodenpreise erlischt nicht der Anspruch der Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrages. Die Zusammenhänge sind in der Grafik, Anlage 2.1, verdeutlicht.

**Auftragsgemäß ist der Wertermittlungstichtag für die Ermittlung der Zonenendwerte auf den 01.01.2007 festzusetzen.**

Der Zonenendwert stellt den Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung zum Qualitätsfestschreibungstichtag **31.12.2012** dar.

Nach dem gegenwärtigem Arbeitsablauf ist das der Zeitpunkt, an dem die wesentlichsten Arbeiten im Sanierungsgebiet entsprechend der beschlossenen Zielstellung der Sanierungssatzung realisiert sind. Das schließt nicht aus, dass an beantragten oder veranlassten Maßnahmen auch über diesen Zeitpunkt hinaus gearbeitet wird.

Die Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des §163 Abs. 1 / Abs.2 BauGB auch für einzelne Grundstücke die Sanierung als abgeschlossen erklären. Erfolgt die Wertermittlung zum Zwecke der Entrichtung des Ausgleichsbetrages vor Aufhebung der Sanierungssatzung für das Gebiet, ist der zu zahlende Betrag über den Zeitraum zwischen dem vereinbarten Zahlungstermin und dem geplanten Abschluss der Sanierungsmaßnahmen abzuzinsen. Dieses Verfahren ist durch die §§ 5 Abs.4, 27 Abs. 2 und 28 der WertV gedeckt.

Erfolgt eine Verkehrswertermittlung zum Zwecke des Kaufs, des Verkaufs, der Zwangsversteigerung oder der Aufhebung der Vermögensgemeinschaft, ist es zweckmäßig, die Wertermittlung auf der Grundlage der fortgeschriebenen Anfangswerte durchzuführen. Für den Ausgleichsbetrag haftet dann der spätere Eigentümer.

Erfolgt eine Verkehrswertermittlung auf der Basis der Endwerte, muss die Gemeinde im Rahmen der Kaufpreisprüfung die Erhebung der Ausgleichsbeträge sichern.

## **5 Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren**

Die in jüngerer Zeit zu den Problemen der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten erfolgte Rechtsprechung lässt sich in folgende Schwerpunkte zusammenfassen:

- Wertermittlung sollte entsprechend der WertV und dem BauGB erfolgen,
- Wertermittlung muss für Gerichte und Ausgleichsbetragspflichtige nachvollziehbar sein,
- Ergebnisse müssen den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen,
- Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion,
- Es ist nicht gesichert, dass das Niedersachsenmodell bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen generell zu sachgerechten Ergebnissen führt,

- Der Gemeinde steht ein Schätzungsspielraum in Bezug auf den Umfang der Erhöhung oder Minderung des Bodenwertes zu,
- Die Ergebnisse sind auf ihre Plausibilität zu prüfen und mit den ortsspezifischen Verhältnissen zu vergleichen,
- Die rein mathematische Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert ist nicht zulässig,
- Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des sogenannten Zielbaumverfahrens ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken.
- **Dem Vergleichswertverfahren ist auch in Sanierungsgebieten der Vorrang zu geben. Der Wert des Bodens ist durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Das Ertragswert- und Sachwertverfahren werden durch § 13 der WertV dem Grundsatz nach als ungeeignet ausgeschlossen.**

## 6 Zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aus den bekannten Lösungswegen wurde das **Vergleichswertverfahren nach § 13 der WerV** als praktikables und entsprechend der aktuellen Rechtsprechung nachvollziehbares Verfahren ausgewählt.

Es wurde in Zusammenarbeit mit verschiedenen Sanierungsträgern, Entwicklungsgesellschaften, Gutachterausschüssen und Stadtplanungsämtern in Brandenburg entwickelt und praktisch erprobt. Im Folgenden wird das kurz als „**Brandenburger Modell**“ bezeichnet.

Mit diesem Verfahren werden

1. die Wertveränderungen durch die Zustandsänderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes und
2. die Wertveränderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch planungsrechtliche Festsetzungen

ermittelt. Nach diesen Stufen wird eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen, mit der die Marktfähigkeit der ermittelten Zonenendwerte geprüft wird.

Erst wenn die Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte bestätigt sind, kann

3. die Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück konsequent nach den Bestimmungen des BauGB und der WertV erfolgen.

Dadurch wird immer eine differenzierte Betrachtung der **gebietsbezogenen** und **grundstücksbezogenen** wertbeeinflussenden Faktoren ermöglicht.

Bei der Entwicklung des Verfahrens wurde davon ausgegangen, dass die folgenden Wertermittlungsaufgaben abgedeckt werden müssen:

- Ausschließlich Zustandsverbesserungen zur Beseitigung der Missstände,
- Zustandsverbesserungen und planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung,
- Zustandsverbesserungen und planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Neuordnung von Grundstücken im Sanierungsgebiet.

**Folgende Arbeitsschritte haben sich bewährt:**

- Ermittlung der Zonenanfangswerte als besondere Bodenrichtwerte,
- Ermittlung der Zonenanfangswerte entsprechend der konjunkturellen Bodenwertentwicklung,
- Ermittlung der Zonenendwerte / Neuordnungswerte,
- Ermittlung des Anfangs- und Endwertes für das jeweils betreffende Grundstück,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweils betreffende Grundstück,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung.

## **7 Zustandsanalyse**

Die innerhalb der Wertzonen im Rahmen der Sanierung vorzunehmenden Veränderungen sind im Rahmen einer summarischen Kurzbeschreibung zu erläutern. Der Einzelnachweis erfolgt durch die Unterteilung der Zustandsanalyse in Zustandsgruppen. Diese Zustandsgruppen werden wiederum in Zustandsmerkmale untergliedert.

### **7.1 Zustandsgruppen = Gruppierung für die Lagemerkmale**

Bei der bisherigen Arbeit zur Ermittlung der Zonenanfangswerte und der Zonenendwerte wurden folgende **Zustandsgruppen** gewählt:

- Attraktivität des Standortes, Stadtbild,
- Wohnungsangebot,
- Gewerbeansiedlung,
- Verkehrssituation,
- Naherholung,
- Infrastruktur,
- ökologische Maßnahmen.

**Mit dem Gutachten zur Ermittlung der Zonenendwerte für das Sanierungsgebiet Altstadt Rathenow wurde die Zustandsanalyse durch die Mitglieder des Sachverständigenausschusses vorgenommen.**

Dadurch wurde eine weitgehend objektive Einschätzung der Entwicklung der zonalen Endwerte erreicht.

**Je Zone waren dabei insgesamt 180 Entscheidungen zu treffen.**

Das angewendete Verfahren sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsbeschreibung für die jeweilige Zone der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist.

## **7.2 Zustandsanalyse, Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen**

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt die Zustandsanalyse zur Dokumentation des Zustandes der jeweiligen Zone vor der Sanierung und am Ende der Sanierung.

Durch die Feingliederungen, d.h. durch die große Anzahl der Zustandsmerkmale in den einzelnen Zustandsgruppen und durch die voneinander unabhängige Schätzung des Zustandes zum Qualitätsstichtag Endwertzustand durch die Mitglieder des Sachverständigenausschusses ist nach den Gesetzmäßigkeiten der Wahrscheinlichkeitstheorie zu erwarten, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben.

Dabei wurde für die Beurteilung des Zustandes für jedes Zustandsmerkmal nach dem Mehrheitsprinzip entschieden. Das schließt Ausreißer bei der Beurteilung der Zustandsmerkmale aus.

Diese Methode wird überall dort angewendet, wo Sachverständige prognostische Wertaussagen für die künftige Bodenwertentwicklung treffen müssen, ohne auf Kaufpreise oder andere statistisch gesicherte Auswertungen zurückgreifen zu können.

Die zustandsbedingten Bodenwertänderungen einer Richtwertzone für den Endwertzustand werden im Ergebnis der Zustandsanalyse als Wertveränderungen gegenüber der jeweiligen Anfangswertzone ermittelt.

**Die Sicherheit des absoluten Betrages der Bodenwerterhöhung hängt auch von der Sicherheit der Ermittlung des Zonenanfangswertes ab. Die Höhe des Zonenanfangswertes wird von der Zustandsanalyse nicht beeinflusst.**

Die Darstellung des Anfangswertzustandes und des Endwertzustandes erfolgt in dem Arbeitsblatt zur Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung durch farbliche Kennzeichnung und die dabei erfolgte textliche Charakterisierung des Zustandes (Anlagen 3.1 bis 3.6).

Für den Anfangswertzustand wurde die Farbe grün, für den Endwertzustand die Farbe rot gewählt.

**Der Abstand der einzelnen Felder ist ein Maß für den möglichen Wertzuwachs.**

Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass partielle Verschlechterungen einzelner Zustandsmerkmale eintreten können.

Die Wertstufung wurde in Auswertung der Ergebnisse in verschiedenen Sanierungsgebieten gewählt. Zusätzlich ist eine Extremwertbetrachtung zum Zwecke der analytisch festgelegten Schrittweite der Wertstufung erfolgt.

### **7.3 Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaummethode**

Die Wertverbesserung in den **Zustandsgruppen** gegenüber dem Anfangswert wird mit Hilfe des Zielbaums ermittelt. Die Entwicklung des Endwertes(E) im Verhältnis zum Anfangswert(A) ist nach den einzelnen Zustandsgruppen dargestellt. (Anlagen 3.1 bis 3.9).

Da die einzelnen Zustandsgruppen unterschiedliches Gewicht für die Akzeptanz auf dem Grundstücksmarkt haben, wurde dieses Gewicht differenziert nach Zustandsgruppen geschätzt. Die Gewichtung wurde entsprechend der Charakteristik der jeweiligen Zone vorgenommen.

Durch die Gewichte(G) der Zustandsgruppen innerhalb des Zielbaumes ist es möglich, Wertunterschiede detaillierter als bei pauschalen Schätzungen nachvollziehbar zu ermitteln.

**Dabei werden nur die auf den Grundstücksmarkt wirkenden Zustandsveränderungen innerhalb der jeweiligen Zone berücksichtigt.**

**Inwieweit die vorgenommene Wertstufung den örtlichen Bedingungen des Grundstücksmarktes entspricht, muss an Hand der vorgenommenen Plausibilitätsprüfungen nachgewiesen werden.**

**Der Zielbaum ist auf die Spezifik der jeweiligen Zone modelliert und enthält damit keine feststehenden mathematischen Formeln.**

**Einen für alle Sanierungsgebiete oder für alle Zonen zutreffenden Zielbaum gibt es dadurch nicht.**

Wertveränderungen die sich durch gegebenenfalls im Ergebnis durchgeführter Bepanung und damit durch Veränderung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung ergeben, werden entsprechend den Bestimmungen der WertV zusätzlich zur zustandsbedingten Wertänderung in die Wertermittlung einbezogen.

Mit diesem Verfahren ist gewährleistet, dass keine Vermischung der Elemente der Bodenwerterhöhung aus den zustandsverbessernden Maßnahmen und aus den planungsrechtlichen Veränderungen des Maßes und der Art der zulässigen baulichen Nutzung erfolgt.

**Diese Trennung ist wichtig, da strukturbedingte Wertverbesserungen jedem Grundstück unabhängig davon, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist, zufallen.**

**Veränderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Sanierungsgebiet bedürfen hingegen nach § 28.3 der WertV der Überprüfung, inwieweit sich Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit aus einer bestehenden bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.**

#### **7.4 Ermittlung von Ausgleichsbeträgen**

Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erfolgt über die Wertermittlung der Einzelgrundstücke im Rahmen gesonderter Gutachten. Diese grundstücksbezogenen Gutachten werden grundsätzlich entsprechend der Festlegungen der Wertermittlungsverordnung (WertV) erarbeitet.

Mit der Festsetzung der Zonenanfangs- und der Zonenendwerte sind die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen, die jedem Sachverständigen ermöglichen, den Anfangswert und den Endwert **des Grundstückes** entsprechend den Festlegungen der WertV zu ermitteln und danach den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag zu bestimmen.

**Ausgehend von den Festlegungen der §§26 bis 28 der WertV sind dabei grundsätzlich zu beachten:**

- § 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden,
- § 5 Weitere Zustandsmerkmale wie  
Art und Maß der baulichen Nutzung,  
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,  
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,  
Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung,

Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften  
Lagemerkmale,

- § 9 Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag,
- § 14 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien.

## **7.5 Berücksichtigung der Auswirkungen des Bodendenkmals auf den Bodenwert bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge**

Zur Behandlung des Bodendenkmals ist nach Mitteilung des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte vom 22.11.1994 festgelegt:

„Eingriffe, Veränderungen und Wegnahmen (alle Bodeneingriffe ab ca. 0,3 Meter Tiefe) im Bereich des Bodendenkmals "mittelalterlicher/historischer Stadtkern Rathenow" setzen je nach Umfang und Qualität der zerstörenden Maßnahmen unbedingt archäologische Dokumentationen in Form von baubegleitenden oder bauvorbereitenden Ausgrabungen in Verantwortung des Veranlassers der Maßnahmen voraus (§ 15 Abs. 3 DSchG Bbg).

Die §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 DSchG Bbg regeln ferner, dass der Veranlasser der Maßnahme im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für die archäologischen Dokumentationen zu tragen hat.

Die nicht unbeträchtlichen Kosten für archäologische Dokumentationen sind in ihrer jeweiligen Höhe wiederum von dem Umfang und der Qualität der zerstörenden Maßnahmen abhängig, die uns im Einzelnen aber erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bekannt werden. Aus diesem Grunde ist eine pauschale Kostenschätzung aller im Sanierungsgebiet durchzuführenden archäologischen Maßnahmen nicht möglich.“

### **Daraus folgt für die Wertermittlung:**

Eine pauschale Wertminderung bei der Festlegung der Zonenanfangs- und der Zonenendwerte erfolgt nicht.

Wertbeeinflussungen ergeben sich lediglich bei unbebauten Grundstücken.

Die Berücksichtigung der Kosten im Zusammenhang mit der Untersuchung und Dokumentation des Bodendenkmals kann bei der Bewertung der Einzelgrundstücke als anrechenbare Kosten auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 des BauGB erfolgen.

Die tatsächlich anfallenden Kosten für die Sicherung des Bodendenkmals dürfen nur dann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden, wenn keine Förderung erfolgt ist und vereinbarungsgemäß die Kosten vom jeweiligen Grundstückseigentümer getragen wurden.

Dabei kann sich ergeben, dass infolge der Höhe der anrechenbaren Kosten von einer Erhebung des Ausgleichsbetrages abgesehen wird.

## **8 Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte**

### **8.1 Geschosswohnungsbau, Zone 1**

#### **Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag**

Diese Zone liegt beidseitig der Steinstraße und wird nördlich von der „Großen Burgstraße“ und der „Großen Baustraße“ begrenzt.

Zum Anfangswertzustand ist eine differenzierte Struktur vorzufinden. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend 3- und 4-geschossig, teilweise mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Diese Zone liegt im Bereich des Bodendenkmals Altstadt Rathenow.

Schwerpunkt der Sanierung ist der Ausbau der Erschließung (Medienträger), der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und die Verbesserung der Verkehrssituation.

Die Zone ist als Mischgebiet, teilweise als besonderes Wohngebiet, einzuschätzen.

#### **Angewandtes Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Endwertes erfolgte der detaillierte Nachweis der Zustandsveränderungen mittels Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode. (Anlage 3.1)

#### **Anfangswert zum 01.01.2007**

**43,00€/m<sup>2</sup>**

#### **Wertverbesserung bis 31.12.2012 um**

**11,71%**

#### **Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**48,00€/m<sup>2</sup>**

**Das für den Zonenanfangswert unterstellte typische Maß der baulichen Nutzung liegt bei 1,6.**

**Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.**

**Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich lediglich aus der Zustandsverbesserung.** Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**5,00€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Die zustandsbedingte Werterhöhung liegt im Rahmen des für die Plausibilitätsprüfung abgesteckten Bereiches (Anlage 4.1 und Anlage 4.2).

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

Für die Wertermittlung ist entsprechend WertV zu beachten:

Der **Verkehrswertermittlung** ist grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte oder zu erwartende Nutzung zu Grunde zu legen. Sind die Grundstücke nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet oder ist die Erschließung noch nicht gesichert, sind die Flächen als Rohbauland einzustufen (Anlage 2.2).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

## **8.2 Wohnbebauung Kirchberg, Zone 2**

### **Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag**

Der Bereich Kirchberg wird südlich durch den Schleusenkanal und nördlich durch die Andreasstraße, Mühlenstraße, Freier Hof und Kirchstraße eingeschlossen. Es handelt sich dabei überwiegend um 2- bis 3-geschossige Bebauung, teils mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Die ursprüngliche Stadtstruktur ist überwiegend erhalten.

Erheblicher Sanierungsbedarf ist vorhanden.

Der Raum um die Sankt-Marien-Andreas-Kirche mit den noch vorhandenen historischen Bauten soll wiederhergestellt werden und seine öffentliche Funktion zurück erlangen.

Die Erneuerung der öffentlichen Straßen und die Schaffung einer Verbindung zum Schleusenkanal sind erforderlich.

Einige Objekte stehen leer.

Neuordnungsbedarf ist vorhanden,

Die ehemaligen Grünanlagen am Südhang und auf dem Kirchberg bedürfen der Neuordnung.

Der Kirchberg ist ein geschützter Denkmalbereich.

Diese Zone liegt ebenfalls im Bereich des Bodendenkmals Altstadt Rathenow.

Die Zone ist als besonderes Wohngebiet einzuschätzen.

Durch diese aktiven Maßnahmen zur Standortsicherung ist eine Aufwertung dieser Flächen für die touristische, gewerbliche und Wohnnutzung erreicht und die drohende Abwanderung eingeschränkt worden.

### **Anfangswert zum 01.01.2007**

**35,00€/m<sup>2</sup>**

### **Wertverbesserung bis 31.12.2012 um**

**13,39%**

### **Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**40,00€/m<sup>2</sup>**

**Das für den Zonenanfangswert unterstellte typische Maß der baulichen Nutzung liegt bei 1,2.**

**Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.**

**Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich lediglich aus der Zustandsverbesserung.** Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**5,00€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Die zustandsbedingte Werterhöhung liegt im Rahmen des für die Plausibilitätsprüfung abgesteckten Bereiches (Anlage 4.1 bis Anlage 4.2).

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG), u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

Für die Wertermittlung ist entsprechend WertV zu beachten:

Der **Verkehrswertermittlung** ist grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte oder zu erwartende Nutzung zu Grunde zu legen. Sind die Grundstücke nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet oder ist die Erschließung noch nicht gesichert, sind die Flächen als Rohbauland einzustufen (Anlage 2.2).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

### 8.3 Barocke Neustadt, Zone 3

#### Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Bei der Zone 3 handelt es sich um den Bereich Barocke Neustadt.

Im Bereich der Barocken Neustadt besteht die Bebauung überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Gebäuden. Gewerbliche Nutzung ist nicht nennenswert vorhanden.

Die ursprüngliche Stadtstruktur ist überwiegend erhalten.  
Erheblicher Sanierungsbedarf ist vorhanden.

Durch die Förderung einzelner Bauherren für den Erhalt ihrer stadtbildprägenden Gebäude konnte in diesem Bereich das Straßenbild erheblich aufgewertet werden.

Das hat bereits dazu beigetragen, das besondere Flair der kleinteiligen Bebauung auszuprägen.

Flächendeckend wurden die Straßen erneuert, die Versorgung mit Erdgas gesichert, alle Grundstücke an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen und die Wasser- und Elektrizitätsversorgung saniert.

#### Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes erfolgte der detaillierte Nachweis der Zustandsveränderungen mittels Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode. (Anlage 3.3)

**Das für den Zonenanfangswert unterstellte typische Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,5.**

**Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.**

**Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich lediglich aus der Zustandsverbesserung.** Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

**Anfangswert zum 01.01.2007**

**30,00€/m<sup>2</sup>**

**Wertverbesserung bis 31.12.2012 um**

**12,93%**

**Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**34,00€/m<sup>2</sup>**

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3. zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Die zustandsbedingte Werterhöhung liegt im Rahmen des für die Plausibilitätsprüfung abgesteckten Bereiches (Anlage 4.1 bis Anlage 4.2).

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**4,00€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG), u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

Für die Wertermittlung ist entsprechend WertV zu beachten:

Der **Verkehrswertermittlung** ist grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte oder zu erwartende Nutzung zu Grunde zu legen. Sind die Grundstücke nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet oder ist die Erschließung noch nicht gesichert, sind die Flächen als Rohbauland einzustufen (Anlage 2.2).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

## 8.4 Wohnbebauung Stadtkanal, Zone 4

### Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Bei der Zone 4 handelt es sich überwiegend um Brachland. Vereinzelt sind ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Die noch nutzbare Bebauung befindet sich nördlich der Baderstraße und beidseitig der Jederitzer Straße, nördlich begrenzt durch den Stadtkanal. Erheblicher Sanierungs- und Neuordnungsbedarf ist vorhanden.

Die ursprünglich vorhandene Bebauung nördlich der Großen Burgstraße und der Großen Baustraße wurde abgerissen.

Die ursprüngliche Stadtstruktur ist lediglich durch die Straßenführung erkennbar.

Schwerpunkt der Sanierung ist der Ausbau der Erschließung (Medienträger), die Verbesserung der Verkehrssituation und die Neuordnung der Grundstücke.

Der Bereich nördlich der „Großen Burgstraße“ und der „Großen Baustraße“ und südlich des Stadtkanals liegt im Bereich des Bodendenkmals.

Für die Uferbereiche gelten die Beschlüsse zur Gestaltung von Uferzonen und zur Sicherung des Vorkaufsrechtes der Stadt Rathenow.

Danach ist die Neugestaltung der Uferbereiche am Stadtkanal vorgesehen.

In diesem Bereich wurde die ehemals vorhandene gewerblichen Nutzung aufgegeben.

### Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes erfolgte der detaillierte Nachweis der Zustandsveränderungen mittels Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode. (Anlage 3.4)

**Das für den Zonenanfangswert unterstellte typische Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,4.**

**Für den Endwertzustand der Zone ist eine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ auf 0,7vorgesehen.**

**Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich im ersten Schritt aus der Zustandsverbesserung.** Diese Werterhöhung ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Im **zweiten Schritt** ergibt sich die Werterhöhung aus der planungsrechtlichen Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist nach **§28 (3) der WertV** der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich **mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit**, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3. zu verwenden.

**Anfangswert zum 01.01.2007**

**35,00€/m<sup>2</sup>**

Wertverbesserung **bis 31.12.2012 um**

**42,13%**

**Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**50,00€/m<sup>2</sup>**

Die zustandsbedingte Werterhöhung liegt im Rahmen des für die Plausibilitätsprüfung abgesteckten Bereiches (Anlage 4.1 bis Anlage 4.2).

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3. zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Der ermittelte **zustandsbedingte und planungsrechtliche** bedingte Wertzuwachs liegt bei

**15,00€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese

Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

Für die Wertermittlung ist entsprechend WertV zu beachten:

Der **Verkehrswertermittlung** ist grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte oder zu erwartende Nutzung zu Grunde zu legen. Sind die Grundstücke nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet oder ist die Erschließung noch nicht gesichert, sind die Flächen als Rohbauland einzustufen (Anlage 2.2).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

## **8.5 Stadthof, Zone 5**

### **Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag**

Bei der Zone 5 handelt es sich überwiegend um Mischnutzung. Vereinzelt sind ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Mehrgeschossige Fabrikgebäude stehen leer. Die betroffenen Grundstücke sollen neu geordnet werden.

In diesem Bereich wurde die ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung aufgegeben.

Das mehrgeschossige Gebäude zwischen der Schlachthausstraße und Stadthof (Fielmann) ist zwar als störendes Gewerbe eingestuft. Eine Neuordnung des Grundstückes ist aber auf für die nächstliegende Zeit nicht zu erwarten.

Noch nutzbare Bebauung befindet sich nördlich des Stadtkanals und beidseitig der Straße Stadthof sowie an der Rhinower Straße..

Erheblicher Sanierungsbedarf und Neuordnungsbedarf ist vorhanden.

Die ursprüngliche Stadtstruktur ist noch erkennbar.

Schwerpunkt der Sanierung ist der Ausbau der Erschließung (Medienträger) und die Verbesserung der Verkehrssituation sowie die Eigenart des Gebietes zu er-

halten, charakteristische Bebauungen zu schützen und die gestalterisch städtebauliche Qualität zu wahren oder wieder herzustellen.

### **Angewandtes Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Endwertes erfolgte der detaillierte Nachweis der Zustandsveränderungen mittels Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode. (Anlage 3.5)

**Das für den Zonenanfangswert unterstellte typische Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,5.**

**Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.**

**Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich lediglich aus der Zustandsverbesserung.** Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

**Anfangswert zum 01.01.2007**

**30,00€/m<sup>2</sup>**

**Wertverbesserung bis 31.12.2012 um**

**14,72%**

**Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**34,00€/m<sup>2</sup>**

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**4,00€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Die zustandsbedingte Werterhöhung liegt im Rahmen des für die Plausibilitätsprüfung abgesteckten Bereiches (Anlage 4.1 bis Anlage 4.2).

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde festgestellt. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass als Grundstück die Größe lt. Grundbuch oder ALB im Sinne der wirtschaftlichen Einheit heranzuziehen ist, solange keine rechtskräftige Teilung des Grundstückes erfolgt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

Für die Wertermittlung ist entsprechend WertV zu beachten:

Der **Verkehrswertermittlung** ist grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte oder zu erwartende Nutzung zu Grunde zu legen. Sind die Grundstücke nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet oder ist die Erschließung noch nicht gesichert, sind die Flächen als Rohbauland einzustufen (Anlage 2.2).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

## **8.6 Wohnbebauung Nord, Zone 6**

### **Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag**

Bei der Zone 6 handelt es sich überwiegend um den Bereich nördlich der Schlachthausstraße und den alten Schlachthof.

In diesem Bereich wurde die ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung aufgegeben. Die Objekte stehen leer.

Der Bereich nördlich des Stadthofs und der Schlachthausstraße, westlich der Rhinower Straße und nördlich des Stadtkanals befindet sich in einem desolaten Zustand mit hohem Neuordnungsbedarf.

Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen sind erforderlich.

Die ursprüngliche Stadtstruktur ist lediglich durch die Straßenführung erkennbar.

Schwerpunkt der Sanierung ist der Ausbau der Erschließung (Medienträger) und die Verbesserung der Verkehrssituation sowie die Umgestaltung des Gebietes als Wohngebiet.

**Das Gebiet ist als Wohngebiet mit einer GFZ von 0,3 für die Anfangswertermittlung eingestuft.**

**Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.**

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

**Anfangswert zum 01.01.2007**

**28,00€/m<sup>2</sup>**

Wertverbesserung bis 31.12.2012 um

**15,22%**

**Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**34,00€/m<sup>2</sup>**

**Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustandsverbesserung des Baulandes.**

Sie ist unabhängig von der baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**6,00€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Die zustandsbedingte Werterhöhung liegt im Rahmen des für die Plausibilitätsprüfung abgesteckten Bereiches (Anlage 4.1 bis Anlage 4.2).

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungsbeiträge) für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 des BauGB.

Für die Wertermittlung ist entsprechend WertV zu beachten:

Der **Verkehrswertermittlung** ist grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte oder zu erwartende Nutzung zu Grunde zu legen. Sind die Grundstücke nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet oder ist die Erschließung noch nicht gesichert, sind die Flächen als Rohbauland einzustufen (Anlage 2.2).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 2.3 zu verwenden.

## 8.7 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland, Zone 7

### Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend der WertR2006 Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Bleibende Gemeinbedarfsflächen sind allgemein dem Grundstücksverkehr entzogen. Damit besitzen diese Flächen keinen **Verkehrswert** im Sinne des § 194 des BauGB. Das heißt jedoch nicht, dass sie wertlos sind.

Die Auffassung, dass diese Flächen keinen oder nur einen symbolischen Wert haben, wird mit Urteil von BGH vom 20.04.1989 (III ZR 237/87) als mit dem Artikel 14 des Grundgesetzes unvereinbar, abgelehnt.

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll, bemisst sich nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechte) ergibt.

**Das BauGB nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind (Gemeinbedarfsflächen), von der Ausgleichsbetragspflicht nicht aus.**

Auch von der Gemeinde sind grundsätzlich Ausgleichsbeträge zu erheben. Nach dem Urteil des BVerwG vom 21.10.1983 (88C29/82) **entfällt die Ausgleichsbetragspflicht so lange, wie zwischen Gläubiger und Schuldner Identität herrscht.**

Abschöpfbare Vorteile ergeben sich für diese Grundstücke insoweit, wie Sanierungsmaßnahmen zur Einsparung eigener Aufwendungen bei der Nutzung dieser Flächen führen. Das sind in erster Linie Erschließungsbeiträge für durchgeführte Erschließungsmaßnahmen.

Da diese Flächen nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsflächen gewidmet sind, wurde ausgehend vom Flächennutzungsplan und dem Rahmenplan das Verhalten der Gemeinde im Rahmen der Beratung des Sachverständigenausschusses für die Wertermittlung verbindlich festgelegt.

**Danach handelt es sich bei den o. g. Flächen um bleibenden Gemeinbedarf.**

Da die Gemeinbedarfsflächen allgemein dem Grundstücksverkehr entzogen sind, kann es auch im Verlaufe der Sanierungsmaßnahmen für diese Flächen keine konjunkturellen Wertänderungen geben.

Abweichende Vereinbarungen hierzu wurden in Rathenow für das Sanierungsgebiet nicht getroffen.

Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend der WertR2006 Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

**Das gilt auch für die Ermittlung des Endwertes für das Kirchenland und den Standort der Schule.**

Demzufolge wird der Wertzuwachs der Zone 2, Wohnbebauung Kirchberg, auch als Wertzuwachs für diese Flächen zugrunde gelegt (Anlage 3.7).

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

**Anfangswert zum 01.01.2007**

**11,00€/m<sup>2</sup>**

**Wertverbesserung bis 31.12.2012 um**

**13,39%**

**Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**12,50€/m<sup>2</sup>**

**Die Wertverbesserung ergibt sich lediglich aus der Zustandsverbesserung.**

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde nicht festgestellt.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3 nicht zu verwenden.

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**1,50€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

## **8.8 Grünflächen, Zone 8**

### **Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag**

Als öffentliche Grünflächen verbleiben der Platz der Jugend, Flächen östlich der Insel einschließlich Schleusenplatz, südwestlich der Insel am Kirchberg und westlich der Insel im Bereich vor dem Mühlendamm.

Diese Flächen können nicht baulich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen.

Damit ist diesen Flächen keine Bauerwartung zuzuschreiben.

Auswertbare Kaufpreise für derartige Flächen in Rathenow liegen vereinzelt vor.

### **Angewandtes Wertermittlungsverfahren**

Für die Analyse der Entwicklung der Bodenpreise für Verkehrsflächen wurden herangezogen:

- Auszüge aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse der Landkreise Havelland und Ostprignitz Ruppin,
- Orientierungswerte für Hausgärten, Auszüge aus den Marktberichten der Gutachterausschüsse der Landkreise Havelland, Ostprignitz Ruppin und des Landkreises Prignitz.

Infolge der Abhängigkeit der Bodenpreise vom Preisniveau des umgebenden Baulandes wurde der Bodenpreisindex für gemischte Bauflächen auch auf die Preisermittlung von Grünland übertragen.

Die ausgewiesenen Grünflächen stellen kein Bauland dar.

Die allgemeine Abhängigkeit der Bodenpreise von der Preisentwicklung der Baulandflächen wurde durch Marktuntersuchungen nachgewiesen.

### **Angewandtes Wertermittlungsverfahren**

Die Wertverbesserung ist überwiegend von dem Wertzuwachs der Zone 4 abhängig. Die prozentuale Werterhöhung der Zone 4, die lediglich durch die Zustandsverbesserung ermittelt worden ist, wird auf den Zonenanfangswert für die Zone 8 zugerechnet (Anlage 3.8).

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde hier nicht festgestellt.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3 nicht zu verwenden.

### **Anfangswert zum 01.01.2007**

**4,20€/m<sup>2</sup>**

### **Wertverbesserung bis 31.12.2012 um**

**14,85%**

### **Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**4,80€/m<sup>2</sup>**

### **Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustands- und Wertverbesserung des angrenzenden Baulandes.**

Sie ist uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**0,60€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Nach dem Urteil des BVerwG vom 21.10.1983 (88C29/82) **entfällt die Ausgleichsbetragspflicht so lange, wie zwischen Gläubiger und Schuldner Identität herrscht.**

## **8.9 Verkehrsflächen, Zone 9**

### **Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag**

Für die Nutzung der Verkehrsflächen bestehen in Rathenow keine gesonderten Regelungen. Damit ist grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen.

Für die vorhandenen Verkehrsflächen ist von bleibendem Gemeinbedarf auszugehen.

Bleibende Gemeinbedarfsflächen sind allgemein dem Grundstücksverkehr entzogen. Damit besitzen diesen Flächen keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 des BauGB.

Als Hilfskonstruktion für die Wertermittlung derartiger Flächen kann bei bleibendem Gemeinbedarf von den erstmaligen Anschaffungskosten ausgegangen werden. Die Grundzüge der Ausführungen zur Bewertung von Gemeinbedarfsflächen (siehe Ziffer 8.7) sind auch auf diese Flächen zu übertragen.

Vergleichbare Kaufpreisanalysen für Rathenow aus denen sich eine Preisentwicklung ableiten lassen würde, lagen nicht vor.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen stellen kein Bauland dar.

Die allgemeine Abhängigkeit der Bodenpreise von der Preisentwicklung der Baulandflächen wurde auch auf die Preisentwicklung für Verkehrsflächen übertragen.

### **Angewandtes Wertermittlungsverfahren**

Die Wertverbesserung ist vorrangig von dem Wertzuwachs der Zone 4 abhängig. Die prozentuale Werterhöhung der Zone 4, die lediglich durch die Zustandsverbesserung ermittelt worden ist (ohne die Anrechnung der Werterhöhung durch die Erhöhung der GFZ), wird auf den Zonenanfangswert für die Zone 9 zugerechnet (Anlage 3.9).

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde hier nicht festgestellt.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die Umrechnungsfaktoren gemäß Anlage 2.3 nicht zu verwenden.

**Anfangswert zum 01.01.2007**

**2,00€/m<sup>2</sup>**

Wertverbesserung bis 31.12.2012 um

**14,85%**

**Endwert zum 31.12.2012, gerundet**

**2,30€/m<sup>2</sup>**

**Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustands- und Wertverbesserung des angrenzenden Baulandes.**

Sie ist uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

**0,30€/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche.

Nach dem Urteil des BVerwG vom 21.10.1983 (88C29/82) **entfällt die Ausgleichsbetragspflicht so lange, wie zwischen Gläubiger und Schuldner Identität herrscht.**

**Sollten Flächen für den Zweck erworben werden diese künftig als Verkehrsflächen zu nutzen, ist nach dem Prinzip der erforderlichen Entschädigung oder der gleichwertigen Ersatzbeschaffung zu verfahren. Damit gelten für diese Fälle die o. g. Werte nicht.**

**Handelt es sich um rückständigen Grunderwerb, d.h. die betreffenden Flächen wurden bereits vor dem 03.10.1990 als Verkehrsflächen genutzt, ist nach den Festlegungen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes zu verfahren.**

## 9 Plausibilitätskontrolle

### 9.1 Vergleich der Höhe der Einnahmen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen mit der Höhe der Sanierungskosten

Nach der gegenwärtig vorliegenden Kosten- und Finanzübersicht werden geplante Fördermittel aus der Städtebauförderung durch Bund, Land und Stadt insgesamt in Höhe von

**19.612.000€**

eingesetzt.

**Das sind, bezogen auf die Fläche des Sanierungsgebietes,**

**52,58€/m<sup>2</sup>.**

Inwieweit der ermittelte Wertzuwachs und die festgelegten Zonenendwerte mit den örtlichen Bedingungen und mit den Bestimmungen des BauGB übereinstimmen, wird mit der hier eingeführten Plausibilitätsprüfung für die Festlegung der Zonenendwerte überprüft.

Für die **erste Stufe der Plausibilitätsprüfung** wurde folgendes Fenster definiert:

**Die Obergrenze** für den Wertzuwachs in den Endwertzonen und der möglichen Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet bildet nach § 156a des BauGB die Summe der Kosten, die bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auf die Gemeinde entfallen. Zu diesem Zweck wurden die möglichen Ausgleichsbeträge überschläglich ermittelt.

Klarstellend wird darauf verwiesen, dass die tatsächlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge erst nach Abschluss der Verfahren zur grundstücksspezifischen Ermittlung der Ausgleichsbeträge, einschließlich der Verfahren der vorzeitigen Ablösung, ermittelt werden können.

Da für Rathenow die Endwerteermittlung für die im Sanierungsgebiet befindlichen **Grundstücke** noch nicht erfolgt ist, kann lediglich eine prophylaktische, überschlägliche Ermittlung der für die Sanierung zu entrichtenden Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet vorgelegt werden.

Das gibt zumindest für die Öffentlichkeitsarbeit die Sicherheit, dass die Ausgleichsbetragspflichtigen bei dem Abschluss von Vereinbarungen über die vorzeitige Entrichtung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB keinen zu hohen Ausgleichsbetrag entrichten.

Nach der überschläglichen Berechnung **sind Ausgleichsbeträge zum Ende der Sanierung** in Höhe von ca.

**1.400.000 €**

zu erwarten.

Dieser Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die Zonenstruktur der Anfangswert- und der Endwertkarte.

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5 u.B6), das sind die **Kosten** für Maßnahmen zur Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und zur Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche, beträgt

**ca. 18,61%.**

Der Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den geplanten Gesamtsanierungskosten, die auf die Gemeinde entfallen, beträgt

**ca. 28,77 %.**

**Nach BauGB § 156a - Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme - ist festgelegt:**

- (1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen.

**Die Werterhöhung liegt deutlich unter den Kosten die auf die Gemeinde entfallen. Die Kostengrenze nach § 156a des BauGB wird also deutlich unterschritten (Anlage 4.1).**

**Die Höhe der Ausgleichsbeträge liegt auch in dem Entscheidungsbereich, welcher den Gemeinden mit der Novellierung des § 154 Abs. 2a eingeräumt wurde.**

**Dort ist bestimmt:** ...“Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von §154 Absatz I Satz 1 ausgehend von dem Aufwand ...für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im ... in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; **Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt.** In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen.....“

**Gegen die Erhebung der Ausgleichsbeträge bestehen hinsichtlich der ermittelten Höhe der Kostendeckung keine rechtlichen Bedenken.**

**Die Untergrenze** der möglichen Erhebung der Ausgleichsbeträge bildet die Höhe der Kosten, die sich aus den Erschließungs- bzw. Ausbaukosten in Rathenow ableiten lässt.

**Die ermittelten Werterhöhungen in den Zonen 1 bis 6 liegen im Bereich der ermittelten Erschließungskosten (Anlage 4.2).**

Der durchschnittliche Wertzuwachs für die Gesamtfläche im Sanierungsgebiet, abzüglich der Grünflächen und Verkehrsflächen beträgt

**7,64€/m<sup>2</sup>.**

Die Spanne der ermittelten zonalen sanierungsbedingten Werterhöhungen für baulich nutzbare Flächen beträgt

**4,0€/m<sup>2</sup> bis 15,0€/m<sup>2</sup>**

Die Spanne der vergleichsweise ermittelten Ausbau- und oder Erschließungskosten innerhalb des Sanierungsgebietes beträgt

**7,43 bis 12,58 €/m<sup>2</sup>.**

Bei der **prophylaktisch überschläglich** ermittelten Höhe des Ausgleichsbetrages konnten nicht erfasst werden:

- Differenzen durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages und
- Differenzen durch die auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten.

**Ein exakter Nachweis der Ausgleichsbeträge ist nur durch die nach Grundstücken (§ 154 des BauGB) durchzuführende Einzelwertermittlung möglich.**

**Die ermittelten Zonenanfangs- und Zonenendwerte sind der Bewertung der Einzelgrundstücke zum Zwecke der Ermittlung der Ausgleichsbeträge zugrunde zu legen.**

Damit wird dem nach Art. 3 des Grundgesetzes verfassungsrechtlich garantierten Gleichbehandlungsprinzip entsprochen. Das gewährleistet, dass Grundstücksei-

gentümer außerhalb des Sanierungsgebietes nicht schlechter gestellt werden, als Grundstückseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Grundstückseigentümer haben also einen Anteil an der Tilgung der entstandenen Kosten zu leisten.

Dieser Anteil entspricht dem voraussichtlich durch die Sanierungsmaßnahmen eintretenden Bodenwertzuwachs.

## **10 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur**

### **10.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien**

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988, zuletzt geändert am 18.08.1997
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte(Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 06) in der Fassung vom Mai 2006
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch 1998 (BauGB), Verkündungsstand 02.09.1997, zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG – vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

### **10.2 Verwendete Literatur**

- [1] - Kleiber, Simon,  
Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien 2002,  
Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(Bundesanzeiger – Verlag , 6. Auflage, 2004)
- [2] - Kleiber, Simon, Weyers  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB  
(Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)

- [3] - Kleiber  
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006,  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von  
Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)  
(Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
  
- [4] - Beck – Texte in dtv  
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG)  
(37. Auflage, 2005)
  
- [5] - Krautzberger  
Städtebauförderungsrecht  
Kommentar und Handbuch  
Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, März 2006
  
- [6] Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten,  
GuG Nr. 02/2004
  
- [7] Dr. Herbert Sattler, Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten,  
Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau  
und Landesplanung,  
Kurs 483/6 2005
  
- [8] Jürgen Schmidt, Bodenwerterhöhungen durch Erschließungsmaß-  
nahmen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB – insbesondere in Sanie-  
rungsgebieten  
GuG Nr. 02/2006
  
- [9] Beck / Dyroff  
Rechtshandbuch Sanierungsgebiete und Steuern  
Der juristischen Verlag Lexxion, Berlin2004

## 11 Erklärung

Die Sachverständigen erklären mit ihren Unterschriften, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, sowie nach eingehender persönlicher Besichtigung des Bewertungsobjektes unparteiisch erstellt zu haben. Die Sachverständigen sind nicht mit Sanierungsmaßnahmen im zu bewertenden Gebiet beschäftigt. Sie haben kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Wertermittlung .

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung der Sachverständigen.

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken