

Gutachten zur
Ermittlung der Zonenanfangswerte 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 06.11.2006

Qualitätsfestschreibungsstichtag für den Anfangswertzustand
: 12.12.1990

Wertermittlungsstichtag für die Zonenanfangswertermittlung
: 01.01.2007

Bearbeitungszeitraum : 15.06.2006 bis 23.04.2007

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

Brieselang, den : 23.04.2007

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.: 001 / 2007

Inhalt:

Seiten Nr.

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		10
3.3	Spezifische Situation in Rathenow		12
4	Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht		15
5	Zur Wahl der Bewertungsverfahren		15
5.1	Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet		15
5.2	Anfangswert		16
5.3	Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der Analyse der Bodenpreisentwicklung im Stadtgebiet von Rathenow und im Landkreis Havelland		17
5.4	Berücksichtigung der Auswirkungen des Bodendenkmales auf den Bodenwert		18
6	Ermittlung der Anfangswerte		19
6.1	Wertermittlungsstichtag		19
6.2	Qualitätsfestschreibungsstichtag		20
6.3	Ermittlung der Anfangswerte der Zonen		20
6.3.1	Zone 1 Geschosswohnungsbau		20
6.3.2	Zone 2 Wohnbebauung Kirchberg		21
6.3.3	Zone 3 Barocke Neustadt		23
6.3.4	Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal		24
6.3.5	Zone 5 Stadthof		26
6.3.6	Zone 6 Wohnbebauung Nord		27
6.3.7	Zone 7 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland		29
6.3.8	Zone 8 Grünflächen		31
6.3.9	Zone 9 Verkehrsflächen		32
7	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur		33
7.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien		33
7.2	Verwendete Literatur		33
8	Erklärung		34
		letzte Seite Teil I	34

Teil II:	Anlagen	Seiten Nr.
Anlage 1	Lage des Sanierungsgebietes	1
Anlage 2.1	Sanierungsgebiet - Übersicht	2
Anlage 2.2	Beschluss zum Beginn vorbereitender Untersuchungen	3
Anlage 2.3	Bekanntmachung des Beginns der vorbereitenden Untersuchungen	4
Anlage 2.4	Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	5
Anlage 2.5	Genehmigung der Sanierungssatzung	6
Anlage 2.6	Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes	7
Anlage 2.7	Begründung der Erweiterung des Sanierungsgebietes	8
Anlage 3.1	Städtebaulicher Rahmenplan	9
Anlage 3.2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	10
Anlage 3.3	Lage des Bodendenkmals	11
Anlage 3.4	Beschluss Gestaltung von Uferzonen	12
Anlage 4.1	Umrechnungsfaktoren für die Grundstückspreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	18
Anlage 4.2	GFZ Umrechnungskoeffizienten nach WertR 2006, Anlage 11	19
Anlage 4.3	Graphische Darstellung zur Entwicklung von Anfangs- und Endwerten	20
Anlage 4.4	Bodenwertentwicklung in Rathenow	21
Anlage 5.1	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2006 mit der Angabe der Vergleichs - Richtwertgebiete zu den Zonen im Sanierungsgebiet	22
Anlage 5.2	Struktur - Wert - Analyse Zone 1	23
Anlage 5.3	Struktur - Wert - Analyse Zone 2	30
Anlage 5.4	Struktur - Wert - Analyse Zone 3	37
Anlage 5.5	Struktur - Wert - Analyse Zone 4	44
Anlage 5.6	Entwicklung der Kaufpreise für baureifes und Rohbauland, Auszug aus dem Bericht des statistischen Bundesamtes Fachserie 17, Reihe 5	51
Anlage 5.7	Anteile des Wertes von baureifem Land in Abhängigkeit von den Entwicklungsstufen	52
Anlage 6	Zonenanfangswertkarte	53
	letzte Seite Teil II	53

Zonenanfangswerte

Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

Richtwertgrundstücksgröße

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2007

Qualitätsstichtag: 12.12.1990

Richtwertgrundstücksgröße: 600m²

Zone	farbliche Kenn- zeichnung	typische Nutzung	
1	orange	Geschosswohnungsbau M 1,6	43,00 €/m ²
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg WB 1,2	35,00 €/m ²
3	gelb	Barocke Neustadt M 0,5	30,00 €/m ²
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W 0,4	35,00 €/m ²
5	rot	Stadthof M 0,5	30,00 €/m ²
6	grün	Wohnbebauung Nord W 0,3	28,00 €/m ²
7	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB -	11,00 €/m ²
8	hellgrün	Grünflächen GR -	4,20 €/m ²
9	weiss	Verkehrsflächen VS -	2,00 €/m ²

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Im Rahmen dieses Gutachtens sind für das

**Sanierungsgebiet
"Altstadt Rathenow"
14712 Rathenow**

die **Zonenanfangswerte** als sanierungsunbeeinflusste, unbelastete Bodenwerte zu ermitteln.

Dabei sind die konjunkturellen Markteinflüsse bezogen auf die Entwicklung der Bodenwerte auszuschalten.

Der **Wertermittlungsstichtag** für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte ist der

01.01.2007.

Für die Ermittlung der Zonenanfangswerte wurde ein Sachverständigenausschuss gebildet. Für die Mitwirkung wurden benannt:

- | | |
|----------------------------|---|
| – Herr Peter Schwerdtfeger | Stadtverwaltung Rathenow
Sachgebiet Sanierung |
| – Herr Reiner Schirmacher | Stadtverwaltung Rathenow
Amt für Wirtschaft
SG Liegenschaften |
| – Frau Susanne Klaus | Stadtverwaltung Rathenow
Bauamt,
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 unterstützen die Arbeit des Sachverständigenausschusses fakultativ

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

Ergebnis der Arbeit:

Mit der Ermittlung der Anfangswerte 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 Anfangswerte in Abhängigkeit von der konjunkturellen Bodenwertentwicklung (**§ 153 Abs. 1 ...“Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen“**)

Diese Festlegung soll verhindern, dass eine Partei Nutzen aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung zieht und die andere Partei Schaden aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung erleidet
3. Überprüfung der Kaufpreise durch die Gemeinde gemäß §§ 144 und 145 BauGB bei der Veräußerung von Grundstücken im Sanierungsgebiet
4. Erstattung von Verkehrswertgutachten und / oder Beleihungswertgutachten zu Einzelgrundstücken gemäß § 194 BauGB zum Anfangswertzustand
5. Ermittlung der Zonenendwerte auf der Grundlage der aktuellen Anfangswerte
6. Nach Vorliegen der Zonenendwerte und Ermittlung grundstücksbezogener Endwerte Bemessung von Ausgleichsbeträgen bei vorzeitiger Entlassung aus der Sanierungssatzung
7. Nach Vorliegen der Zonenendwerte und Ermittlung grundstücksbezogener

Endwerte Bemessung von Ausgleichs - und Entschädigungsleistungen gem. § 153 BauGB für die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke

8. Nach Vorliegen der Zonenendwerte und der Ermittlung grundstücksbezogener Endwerte Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 und 155 des BauGB.

9. Öffentliche Bekanntmachung der Zonenanfangswerte durch die Stadt Rathenow.

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt die Ermittlung der Zonenanfangswerte als Zonenwertgutachten für das betreffende Gebiet. Der Bodenwert wird als unbelasteter Bodenwert ermittelt.

Grundlage für die Arbeit und den Arbeitsinhalt sind des weiteren die mit dem Protokoll der 1. und 2. Beratung des Sachverständigenausschusses zum Sanierungsgebiet „Altstadt Rathenow“ getroffenen Festlegungen.

Verkehrswertgutachten zum Anfangswertzustand sind Grundlage der Kaufpreisverhandlungen für die zur Realisierung der Zielstellung der Sanierung anzukaufenden oder zu verkaufenden Flächen und gegebenenfalls für die Kaufpreisprüfung durch die Gemeinde.

Dabei sind grundsätzlich gemäß Wertermittlungsverordnung 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.

Die für die Anfangswertzonen gewählte Bezeichnung entspricht der typischen Nutzungsart, sie entspricht nicht in allen Punkten den Merkmalen gemäß Bau-nutzungsverordnung.

Der **Stichtag für die Qualitätsfestschreibung** für den Anfangswertzustand ist der **12.12.1990**, der Tag des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet.

Der Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Anfangswerte ist der **01.01.2007**.

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

Sie ist auf der Basis der marktüblichen sanierungsunbeeinflussten Bodenwertentwicklung mit Hilfe der Struktur – Wert – Analyse, von Kaufpreisanalysen, Bodenpreisindizes, Bodenrichtwerten und aktuellen Markttendenzen zu erarbeiten.

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

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 2005
- Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Havelland Jahre 2001 -2006
- Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5, Kaufwerte für Bauland
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen,

3 Notwendigkeit der Sanierung und Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes

3.1 Beschreibung der Lage des Sanierungsgebietes

Rathenow liegt im Westen des Landes Brandenburg im Landkreis Havelland, nordwestlich der Stadt Brandenburg.

Die Stadt Rathenow hat gegenwärtig ca. 26.000 Einwohner.

Die Entfernung zu nächst größeren Städten beträgt nach Berlin ca. 70 km, nach Nauen ca. 40 km und nach Brandenburg ca. 30 km.

Verkehrstechnische Erschließung des Ortes ist gut.

Die Entfernung zum westlichen Berliner Autobahnring, A10, Anschlussstelle Staaken beträgt ca. 50 km, die Entfernung zur Autobahn A2, Anschlussstelle Brandenburg beträgt ca. 40 km.

Die Bundesstraße B 102 durchquert den Ort von Nord nach Süd, die Bundesstraße B 188 durchquert den Ort von Ost nach West, Landstraßen sind im Ort vorhanden.

Wirtschaftlich und touristisch ist die gute Lage an der Wasserstraße von Bedeutung. Die Havel durchquert den Ort von Süd nach Nord.

Rathenow ist auch an das Netz der Deutsche Bahn AG angeschlossen.

Der Flughafen Tegel ist nach ca. 80km, der Flughafen Schönefeld nach ca. 115 km zu erreichen.

Buslinien verbinden Rathenow mit den umgebenden Orten.

Mit dem Stadtumbauprogramm soll der infolge der Reduzierung der Einwohnerzahl in Rathenow und der Abwanderung entstandene Leerstand unattraktiver Wohnungen vermindert oder beseitigt werden.

Die Lage des Sanierungsgebietes in der historischen Altstadt bietet die Chance für die Verbesserung attraktiven Wohnraumes an traditionell guten Standorten. Dafür werden die Sanierungsmaßnahmen eingesetzt.

Die Landesgartenschau hat überdies die Aufmerksamkeit auf Rathenow erhöht.

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 (Anlagen 2.2 bis 2.7).

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 oder
- 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 öffentli-

chen 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 den 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 und Kleinen 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 Siedlungsur-sprüngen Rathenows. Es wird vermutet, dass sich hier umfangreiche archäologi-sche Fundstätten befinden. Das gesamte Altstadtgebiet ist Teil des Bodendenk-mals "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 erhal-ten, charakteristische Bebauungen zu schützen und die gestalterisch städtebau-liche 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 Ha-vel innerhalb des Stadtgebietes einschließlich ihrer natürlichen und künstlichen Nebenarme zu schützen und aufzuwerten. Am 16.09.1998 fasste die Stadtver-ordnetenversammlung 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 Män-geln, Konflikten und dem Neuordnungsbedarf . Er zeigt zu bewahrende Qualitä-ten und erhaltenswerte Zustände auf, formuliert Entwicklungsziele und Maßnah-menschwerpunkte.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht zum Anfangswertzustand

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.

Damit gelten für die Beurteilung des Anfangswertzustandes planungsrechtlich die Bestimmungen des §34 und des § 35 des BauGB.

5 Zur Wahl der Bewertungsverfahren

5.1 Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet

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

Die Vorschriften der WertV sind entsprechend anzuwenden.

Der Bodenwert ist im Regelfall im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 13 Abs. 1 WertV). Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den Preisen von Vergleichsgrundstücken sind auch geeignete Bodenrichtwerte heranzuziehen.

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.

Zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten sind nach § 28 Abs. 1 WertV die §§ 26 und 27 der WertV entsprechend anzuwenden. Dabei ist zu beachten:

1. Anfangs- und Endwerte sind lediglich Bodenwerte. Der Anfangswert stellt den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert für das Grundstück bei Grunderwerb durch die Gemeinde oder den Sanierungsträger dar. Bei der Qualitätsermittlung für den Anfangswert kommt es darauf an, dass Werterhöhungen, die auf die Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben. § 153 Abs. 1 BauGB wirkt grundsätzlich unbefristet zurück.
2. Bei der Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswertes sind die vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen nicht zu berücksichtigen, während sie bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages gem. § 155 Abs. 1 BauGB auf die Differenz aus Anfangs- und Endwert anzurechnen sind.
3. Die für den Ausgleichsbetrag maßgebenden Anfangs- und Endwerte sind auf denselben vorgegebenen Zeitpunkt zu beziehen (§ 28 Abs. 2 WertV). In den Fällen nach § 162 des BauGB ist dieses der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung.

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

Im Rahmen der Zonenwertgutachten sind diese Aufgaben nicht zu lösen.

Die Lösung der Aufgaben bedingt jedoch das Vorliegen der Zonenwerte, sowohl für den Anfangswertzustand als auch für den Endwertzustand.

5.2 Anfangswert - Begründung der Notwendigkeit der Struktur – Wert - Analyse

BauGB 154 Abs. 2: Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind **Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse** möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§§4 und 5 der WertV) auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die aber in absehbarer Zeit keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erwartet wird.

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (§ 26 WertV).

Bei der **Anfangswertermittlung ist zunächst der maßgebliche Grundstückszustand vor dem Zeitpunkt** des beginnenden Sanierungseinflusses zu qualifizieren. Das ist der Zeitpunkt, von dem an eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann (**Qualitätsstichtag**). Damit sind Werterhöhungen ausgeschlossen, die auf die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zurückgehen.

Die Struktur – Wert – Analyse ist ausgehend vom § 154, Abs. 2 des BauGB in den Gebieten erforderlich, in denen bei Beschluss der „Vorbereitenden Untersuchungen“ noch kein stabiler Grundstücksmarkt vorhanden war.

Das ist im zu bewertenden Sanierungsgebiet erforderlich, weil bis zum 01.07.1990 noch staatlich festgesetzte Grundstückspreise galten und die „Vorbereitenden Untersuchungen“ bereits am 12.12.1990 beschlossen worden sind.

Mit der Struktur – Wert – Analyse werden ausgehend vom § 153 (1) gleichzeitig die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zum **Wertermittlungsstichtag** berücksichtigt.

Insgesamt wird damit der Forderung des BauGB und der WertV entsprechen, den Qualitätszustand bezogen auf den Anfangszustand festzuschreiben und den Anfangswert unter Beachtung der konjunkturellen Wertentwicklung auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

5.3 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der Analyse der Bodenpreisentwicklung im Stadtgebiet von Rathenow und im Landkreis Havelland

- Der Trend der Bodenwertentwicklung in Rathenow und in den Vergleichsstandorten verläuft analog. Grundsätzliche Unterschiede sind nicht festzustellen. Damit sind die Marktdaten auch auf die Entwicklung im Sanierungsgebiet übertragbar.
- Je Bodenrichtwertzone wird aus der Analyse des Marktes untersucht, inwieweit Marktanpassungszu- oder –abschläge erforderlich sind, um den Anfangswert an die Marktentwicklung anzugleichen. Diese Zu- oder Abschläge werden sachverständig geschätzt.
- Die Übertragbarkeit der Entwicklung der Bodenwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf die Bodenwerte der vergleichbaren Zonen in-

nerhalb des Sanierungsgebietes wird mittels einer Struktur – Wert – Analyse nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

- Damit werden bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge konjunkturelle Einflüsse auf die Bodenwerte vermieden. Das ist die Grundlage für die Schätzung des sanierungsbedingten zonalen Wertzuwachses.
- Die Abhängigkeit zwischen Grundstücksgröße und spezifischen Kaufpreisen je Quadratmeter wurde durch den Gutachterausschuss Havel-land für Rathenow nicht analysiert. Die in den Sanierungsgebieten Hohen Neuendorf, Oranienburg, Teltow, Werder, Meyenburg und Potsdam wurden analysiert und auf das Sanierungsgebiet Rathenow für die Wertermittlung im Sanierungsgebiet angewendet (Anlage 4.1).

Das Sanierungsgebiet der Stadt Rathenow umfasst eine **Fläche von 37,3 ha**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Sanierungsgebiet beträgt nach der Neuvermessung 600m².

Diese Größe wird für die Ermittlung der Anfangswerte als Richtwertgrundstücksgröße festgelegt.

Eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreisen je Quadratmeter und dem Maß der baulichen Ausnutzung (GFZ – Abhängigkeit) wurde infolge fehlenden Kaufpreismaterials nicht analysiert. Aus vergleichenden Untersuchungen kann geschlussfolgert werden, dass in Rathenow bis zu einer baulichen Ausnutzung GFZ bis 2,0 die GFZ Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR 2006 , Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien, mit hinreichender Sicherheit angewendet werden können. (Anlage 4.2).

Eine derartige Umrechnung ist jedoch nur dann erforderlich, wenn durch einen Sanierungsbebauungsplan eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung für den Endzustand gegenüber der typischen Ausnutzung für den Anfangswertzustand festgelegt wird.

5.4 Berücksichtigung der Auswirkungen des Bodendenkmales auf den Bodenwert

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 unbedeutenden 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.

Bei der Grundstücksbewertung zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge sind entsprechend der §§ 3; 4 und 14 der WertV diese Werteeinflüsse zu berücksichtigen.

6 Ermittlung der Anfangswerte

6.1 Wertermittlungsstichtag

Entsprechend § 153 Abs.1 BauGB sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf ein Sanierungsgebiet bzw. durch die Sanierung selbst eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Veränderungen des sanierungsunbeeinflussten Bodenpreisniveaus sind durch Ermittlung der Anfangswerte zu berücksichtigen.

Trotz des 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 4.3 und 4.4, verdeutlicht.

Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag auf den 01.01.2007 festzusetzen.

6.2 Qualitätsfestschreibungszeitpunkt

Der Zeitpunkt für die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes wird als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt definiert. Der Zustand der Zone bzw. des Grundstückes ist so festzuhalten, dass für die Bemessung des Anfangswertes die Grundstücksqualität nachvollziehbar definiert ist. Alle Maßnahmen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes durchgeführt wurden, müssen dabei unberücksichtigt bleiben.

Der Qualitätsfestschreibungszeitpunkt ist der 12.12.1990.

6.3 Ermittlung der Anfangswerte der Zonen

6.3.1 Zone 1 Geschosswohnungsbau

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.

Die durchschnittliche GFZ beträgt **1,6**.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden Bodenrichtwerte 2006 aus dem Vergleichsgebiet Rathenow – Ost, Berliner Straße, herangezogen und mittels der Struktur – Wert – Analyse auf den Anfangswert der Zone 1 übertragen (Anlage 5.1 und 5.2).

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Infolge der vorgenommenen Analyse wird der Anfangswert für die Zone1 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

43,00 €/m²

festgestellt.

Im Vergleich zu den analysierten Kaufpreisen und Richtwerten ist der Anfangswert erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß § 127 BauGB.

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.

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 5.7).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 4.1 zu verwenden.

6.3.2 Zone 2, Wohnbebauung Kirchberg

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

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.

Die durchschnittliche GFZ beträgt **1,2**.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden Bodenrichtwerte 2006 aus dem Vergleichsgebiet Rathenow – West herangezogen und mittels der Struktur – Wert – Analyse auf den Anfangswert der Zone 2 übertragen (Anlage 5.1 und 5.3).

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Infolge der vorgenommenen Analyse wird der Anfangswert für die Zone 2 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

35,00 €/m²

festgestellt.

Im Vergleich zu den analysierten Kaufpreisen und Richtwerten ist der Anfangswert erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß § 127 BauGB. 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.

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 5.7).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 4.1 zu verwenden.

6.3.3 Zone 3 Barocke Neustadt

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Bei der Zone 3 handelt es sich überwiegend um die Barocke Neustadt und den Bereich Stadthof und Schlachthausstraße.

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.

Der Bereich Stadthof und Schlachthausstraße befindet sich in einem desolaten Zustand mit hohem Neuordnungsbedarf.

Das Gebiet ist als Mischgebiet mit einer GFZ von **0,5** für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden Bodenrichtwerte 2006 aus dem Vergleichsgebiet Rathenow – West herangezogen und mittels der Struktur – Wert – Analyse auf den Anfangswert der Zone 3 übertragen (Anlage 5.1 und 5.4).

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Infolge der vorgenommenen Analyse wird der Anfangswert für die Zone 3 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

30,00€/m²

festgestellt.

Im Vergleich zu den analysierten Kaufpreisen und Richtwerten ist der Anfangswert erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß § 127 BauGB. 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.

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 5.7).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 4.1 zu verwenden.

6.3.4 Zone 4 Wohnbebauung Stadtkanal

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

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.

Das Gebiet ist als Wohngebiet mit einer GFZ von **0,4** für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden Bodenrichtwerte 2006 aus dem Vergleichsgebiet Rathenow – Nord herangezogen und mittels der Struktur – Wert – Analyse auf den Anfangswert der Zone 4 übertragen (Anlage 5.1 und 5.5).

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Infolge der vorgenommenen Analyse wird der Anfangswert für die Zone 4 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

35,00€/m²

festgestellt.

Im Vergleich zu den analysierten Kaufpreisen und Richtwerten ist der Anfangswert erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß § 127 BauGB. 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.

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 5.7).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 4.1 zu verwenden.

6.3.5 Zone 5 Stadthof

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

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

Das Gebiet ist als gemischte Baufläche Wohngebiet mit einer GFZ von **0,5** für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden Bodenrichtwerte 2006 aus dem Vergleichsgebiet Rathenow – West herangezogen und mittels der Struktur – Wert – Analyse auf den Anfangswert der Zone 5 übertragen (Anlage 5.1 und 5.5). Die größere Entfernung zur Ortsmitte und die Mischnutzung wird mit einem Wertabschlag von 15% berücksichtigt.

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Infolge der vorgenommenen Analyse wird der Anfangswert für die Zone 5 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

30,00 €/m²

festgestellt.

Im Vergleich zu den analysierten Kaufpreisen und Richtwerten ist der Anfangswert erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß § 127 BauGB.

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.

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 5.7).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 4.1 zu verwenden.

6.3.6 Zone 6 Wohnbebauung Nord

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

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 **0,4** für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden Bodenrichtwerte 2006 aus dem Vergleichsgebiet Rathenow – West herangezogen und mittels der Struktur – Wert – Analyse auf den Anfangswert der Zone 6 übertragen (Anlage 5.1 und 5.5). Die größere Entfernung zur Ortsmitte und die Mischnutzung wird mit einem Wertabschlag von 20% berücksichtigt.

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Infolge der vorgenommenen Analyse wird der Anfangswert für die Zone 6 bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

28,00 €/m²

festgestellt.

Im Vergleich zu den analysierten Kaufpreisen und Richtwerten ist der Anfangswert erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß § 127 BauGB. 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.

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 5.7).

Für die Berücksichtigung der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße sind die Untersuchungen gemäß Anlage 4.1 zu verwenden.

6.3.7 Zone 7 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

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.

Soweit keine derartigen Regelungen bestehen, ist, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen ist, allenfalls ein geringer Anerkennungsbeitrag in Ansatz zu bringen (z. B. bei im Gemeindegebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken).

Bleibende Gemeinbedarfsflächen sind allgemein dem Grundstücksverkehr entzogen. Damit besitzen diesen 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.

Diese Regeln sind auf Prinzipien der enteignungsrechtlichen Vorwirkung zurückzuführen.

Damit ergibt sich für Gemeinbedarfsflächen ein Wert, den die Gemeinde bei erstmaligem Erwerb für diese Flächen aufzubringen hätte.

Als Hilfskonstruktion kann dafür der Wert des Rohbaulandes / Bauerwartungslandes angesehen werden.

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 für das Sanierungsgebiet nicht getroffen.

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

Aus diesem Grunde wurden die Wertrelationen aus dem Bericht des Bundesamtes für Statistik, Fachserie 17, Reihe 5, Kaufwerte für Bauland für die neuen Bundesländer und Berlin als Verhältnis der Werte von baureifem Land zu Rohbauland übernommen.

Im Zeitraum vom 1. Quartal 2000 bis zum 2. Quartal 2004 beträgt dieses Verhältnis ca. 26 - 40% (Anlage 5.6). Der Mittelwert beträgt 32%.

Damit wird der Wert für Gemeinbedarfsflächen mit ca. 32% des Wertes des umgebenden Baulandes angesetzt.

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

Das entspricht auch den Wertanteilen des werdenden Baulandes an den Baulandwerten in Abhängigkeit vom Entwicklungsstand nach Gerardy/Möckel und Schulz –Kleeßen (Anlage 5.7).

Kaufpreismaterial liegt hierfür nicht in ausreichendem Umfang vor.

Anfangswert

Für die Ermittlung des Anfangswertes für das Kirchenland wurde der zonale Anfangswert der Zone 2, Kirchberg, übernommen.

Vergleichbare Kaufpreisanalysen für Rathenow lagen nicht vor.

Infolge der vorgenommenen Analyse wird der Anfangswert für diese Zone bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

11,00 €/m²

festgestellt.

6.3.8 Zone 8, Grünflächen

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

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.

Die Untersuchungen über Gartenlandpreise in Abhängigkeit von Baulandpreisen im Landkreis Havelland wurden wegen der privilegierten Lage der zu bewertenden Grundstücke nicht in die Bodenwertermittlung einbezogen.

Der Bereich der recherchierten Vergleichskaufpreise beträgt

3,4 €/m² bis 5,11 €/m².

Der Mittelwert der Kaufpreise beträgt

4,23 €/m².

Als Ausgangswert für die Ermittlung des zonalen Wertes für die Grünflächen wurde bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** der gerundete Mittelwert mit

4,20 €/m²

angesetzt.

Das entspricht etwa **12%** des umgebenden Baulandes.

6.3.9 Zone 9, Verkehrsflächen

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

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 6.3.5) sind auch auf diese Flächen zu übertragen.

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

Aus den Grundstücksmarktberichten kann abgeleitet werden, dass Kommunen bestehende Verkehrsflächen in einer Preisspanne bis **2 €/m²** erworben haben.

Danach wird der Anfangswert für diese Zone bezogen auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2007** auf

2,00 €/m²

festgestellt.

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, ist nach den Festlegungen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes zu verfahren

7 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

7.1 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) unter Berücksichtigung der mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 24.11.2006 (Bundesrat Drucksache 855/06) vorgenommenen Novellierung.

7.2 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 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