

Gutachten zur
Ermittlung von Zonenendwerten
für das
Sanierungsgebiet
"Ortskern Hohen Neuendorf"
16540 Hohen Neuendorf

Auftraggeber : Stadt Hohen Neuendorf
Die Bürgermeisterin
Frau Monika Mittelstädt
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

Auftragsdatum : 19.08.2004

Qualitätsfestschreibungsstichtag für den Endwertzustand
: 31.12.2008

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2005

Bearbeitungszeitraum : 06.10.2004 bis 20.01.2005

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

Brieselang, den : 20.01.2005

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Öffentlich bestellter und vereidigter
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.: 004 / 2005

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	7
3	Notwendigkeit der Sanierung und Lage des Sanierungsgebietes	8
3.1	Lage des Sanierungsgebietes „Ortskern“ Hohen Neuendorf	8
3.2	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	9
3.3	Spezifische Situation in Hohen Neuendorf	11
4	Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet	13
4.1	Wertermittlungsstichtag	16
4.2	Qualitätsfestschreibung, Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	16
5	Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren	17
6	Zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
7.2	Zustandsanalyse , Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen	20
7.3	Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaumethode	22
7.4	Ermittlung von Ausgleichsbeträgen	23
7.5	Plausibilitätsprüfung	23
8	Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte	25
8.1	Zone 1 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1	25
8.2	Zone 2 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Hinterland	27
8.3	Zone 3 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2	28
8.4	Zone 4 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Hinterland	30
8.5	Zone 5 Wohnstraßenbereich	31
8.6	Zone 6 Wohnstraßenbereich Hinterland	33
8.7	Zone 7 Gewerblich genutzte Baufläche	34
8.8	Zone 8 Gewerblich genutzte Baufläche im Hinterland G 2	36
8.9	Zone 9 Grünland	37
8.10	Zone 10 Gemeinbedarfsfläche	38
8.11	Zone 11 Verkehrsfläche	40
8.12	Zone 12 Kirchenland	41
9	Vergleich der Höhe der Einnahmen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen mit der Höhe der Sanierungskosten	43
10	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	44
10.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	44
10.2	Verwendete Literatur	45
11	Erklärung	46
	letzte Seite Teil I	46

Teil II:	Anlagen	Seiten Nr.
Anlage 1	Lage des Sanierungsgebietes	1
Anlage 2.1	graphische Darstellung zur Entwicklung von Anfangs- und Endwerten	2
Anlage 2.2	Verfahrensablauf zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge	3
Anlage 2.3	Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße	4
Anlage 2.4	GFZ - Umrechnungsfaktoren, Anlage 11 der WertR 2002	5
Anlage 3	Ermittlung des Bodenendwertes nach dem Brandenburger Modell	
Anlage 3.1	Zone 1 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1	6
Anlage 3.2	Zone 2 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Hinterland	14
Anlage 3.3	Zone 3 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2	15
Anlage 3.4	Zone 4 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Hinterland	23
Anlage 3.5	Zone 5 Wohnstraßenbereich	24
Anlage 3.6	Zone 6 Wohnstraßenbereich Hinterland	32
Anlage 3.7	Zone 7 Gewerblich genutzte Baufläche	33
Anlage 3.8	Zone 8 Gewerblich genutzte Baufläche im Hinterland G 2	41
Anlage 4	Plausibilitätskontrolle	
Anlage 4.1	Vergleich des überschlägig ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung	42
Anlage 4.2	Plausibilitätsprüfung zum strukturbedingten Zuwachs des Bodenwertes durch Sanierungsmaßnahmen	43
Anlage 4.3	Recherche über umlagefähige Erschließungsbeiträge, vergleichbar zu Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten	44
Anlage 4.4	Nachweis des Wertzuwachses durch Erschließungsmaßnahmen nach KAG	47
Anlage 4.5	Vergleich der Bodenendwerte im Sanierungsgebiet mit den Bodenwerten vergleichbarer Orte	48
Anlage 5	Geheimigungspflichtige Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet	50
Anlage 6	Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen	54
Anlage 7	Zonenendwertkarte für das Sanierungsgebiet Qualitätsfestschreibungszeitpunkt 31.12.2008	62
	letzte Seite Teil II	62

Teil 1

Gutachten

1

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse - Zonenendwertermittlung -

Sanierungsgebiet "Ortskern Hohen Neuendorf", 16540 Hohen Neuendorf

Richtwertgrundstücksgröße:

600 m²

Zone	farbliche Kenn- zeichnung	typische Nutzung	Zonen- anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2005	Zonen- endwert Qualitätsstichtag 31.12.2008	Wertver- besserung % bis 2008	Wertver- besserung in €/ m ² bis 2008
1	grün	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 M1 GFZ 0,5	105,00 €/m ²	113,00 €/m ²	7,84	8,00
2	grün / weiß	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Hinterland -	75,00 €/m ²	81,00 €/m ²	7,84	6,00
3	blau	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 M2 GFZ 0,4	95,00 €/m ²	104,00 €/m ²	9,44	9,00
4	blau / weiß	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Hinterland - W GFZ 0,25	70,00 €/m ²	77,00 €/m ²	9,44	7,00
6	gelb / weiß	Wohnstraßenbereich Hinterland -	63,00 €/m ²	67,00 €/m ²	5,56	4,00
7	grau	Gewerblich genutzte Baufläche G 1 -	46,00 €/m ²	51,00 €/m ²	10,13	5,00
8	hellgrau	Gewerblich genutzte Baufläche im Hinterland G 2 -	21,00 €/m ²	23,00 €/m ²	10,13	2,00
9	braun	Grünland GR -	4,00 €/m ²	4,30 €/m ²	7,84	0,30
10	rosa	Gemeinbedarfsfläche GB -	30,00 €/m ²	32,00 €/m ²	5,56	2,00
11	rot	Verkehrsfläche VS -	2,00 €/m ²	2,20 €/m ²	7,84	0,20
12	orange	Kirchenland GB -	30,00 €/m ²	32,00 €/m ²	7,84	2,00

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

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

Sanierungsgebiet
"Ortskern Hohen Neuendorf"
16540 Hohen Neuendorf

zu ermitteln. Der Ermittlung der Zonenendwerte sind die im Gutachten **068/2004** vom 14.12.2004 **fortgeschriebenen Anfangswerte** zugrunde zu legen.

Der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Endwert ist als sanierungsbeeinflusster, unbelasteter und nach Abschluss der Sanierung prognostizierter Bodenwert zu ermitteln.

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

Herr Michael Oleck

Stadtverwaltung Hohen Neuendorf
Sachgebietsleiter Stadtplanung
Dipl.- Ing. für Stadt- und Regionalplanung
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

Herr Luchterhand

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Regionalbüro Wustermark
Hamburger Straße 9d
14641 Wustermark

Frau Heike Beyer

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wustermarker Allee 1
14656 Brieselang

Herr Dr. Herbert Sattler

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Auftragnehmer
Meisenweg 8
14656 Brieselang

Im Rahmen ihrer Tätigkeit unterstützten die Arbeit des Sachverständigenausschusses fakultativ:

Frau Andrea-Doreen Stegen	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Oberhavel Poststraße 1 16515 Oranienburg
Frau Monika Platz	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Regionalbüro Wustermark Hamburger Straße 9d 14641 Wustermark
Herr Gerd Solik	Stadtverwaltung Hohen Neuendorf Amtsleiter Bauwesen Oranienburger Straße 2 16540 Hohen Neuendorf
Frau Rosemarie Friedrichs	Stadtverwaltung Hohen Neuendorf Liegenschaften Oranienburger Straße 2 16540 Hohen Neuendorf

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt die Ermittlung der Zonenendwerte nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, die ausgehend von dem am 22.12.1994 durch die Gemeindevertreter gefassten Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme festgelegten Zielstellung zur Beseitigung der Missstände bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme zum 31.12.2008, zu erwarten sind.

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

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

Maßgeblich für die **Zonierung** ist die Festlegung des städtebaulich unterschiedlichen Maßes und die unterschiedliche Art der baulichen Nutzung der zu bewertenden Areale.

Entsprechend dem bestätigten Gutachten zur Fortschreibung der sanierungsunbeeinflussten Zonenanfangswerte vom 14.12.2004 wurden für das Sanierungsgebiet **12 unterschiedliche Zonen für die Ermittlung der Endwerte** beibehalten.

Die Übersicht der Zonenendwerte ist in einer Karte im A3 Format vorzulegen.

Grundlage für die Arbeit und den Arbeitsinhalt ist das bestätigte Angebot des Sachverständigen vom 04.08.2004, Angebots Nr.: A-006-2004-Hohen Neuendorf.

In dem zu erstattenden Gutachten hat eine ausführliche Erläuterung der angewendeten Verfahren zu erfolgen, damit der Hergang der Wertermittlung nachvollziehbar ist.

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- Vorbereitende Untersuchungen der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg im Stadtkern von Hohen Neuendorf vom Juli 1993
- Sanierungssatzung „Ortskern Hohen Neuendorf“, Satzungsbeschluss nach §142 Abs.1 und 3 des BauGB vom 22.12.1994
- Gestaltungssatzung für den „Ortskern Hohen Neuendorf“, vom Juli 1998
- Gutachten des Sachverständigenausschusses „Springer, Finger, Sattler“ zur Ermittlung der Anfangswerte vom 07.02.1997
- Sanierungssatzung für den Ortskern Hohen Neuendorf vom Oktober 1997
- Zwischenbilanz „5 Jahre Sanierung Ortskern Hohen Neuendorf“ vom Oktober 1999
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberhavel 1994 bis 2003
- Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberhavel der Jahre 1995 – 2004
- Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet Hohen Neuendorf
- Information über umlegbare Erschließungsbeiträge in der Stadt Hohen Neuendorf

Weitere Informationsquellen:

- Diverse Konsultationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberhavel vom Oktober 2004 bis Januar 2005
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Oberhavel bis einschließlich 2004
- Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bis einschließlich 2004
- Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 5, Kaufwerte für Bauland
- Bericht des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 3, Reihe 2.4, Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke
- Vergleichsdatensammlung der Sachverständigen

3 Notwendigkeit der Sanierung und Lage des Sanierungsgebietes

3.1 Lage des Sanierungsgebietes „Ortskern“ Hohen Neuendorf

Hohen Neuendorf besteht aus den Ortsteilen Bergfelde, Borgsdorf und Hohen Neuendorf, sowie seit Anfang 2004 aus dem weiteren Ortsteil Stolpe. Diese stellen mit der Gemeinde Birkenwerder einen geschlossenen Siedlungsraum mit ca. 28.000 Einwohnern dar. Die Stadt Hohen Neuendorf hat die Funktion eines Grundzentrums im Süden des Landkreises Oberhavel. Die Kreisstadt Oranienburg liegt ca. 9 km nördlich des „Ortskerns“ von Hohen Neuendorf.

Die Ortsgrenze zu Berlin verläuft ca. 1 km südlich des „Ortskerns“ von Hohen Neuendorf.

Der Berliner Nachbar ist der Ortsteil Frohnau des Stadtbezirks Reinickendorf. Diese unmittelbare Nachbarschaft wirkt erheblich auf die Lagewertigkeit der Stadt Hohen Neuendorf.

Die Stadt Hohen Neuendorf entwickelte sich aufgrund ihrer Randlage zu Berlin als durchgrünter Wohnstandort (Gartenstadtcharakter) und weist insgesamt wie auch im Sanierungsgebiet „Ortskern“ die strukturellen Züge der Jahrhundertwende und das architektonische Antlitz von ausgehender Gründerzeit, Jugendstil und Sachlichkeit, ca.1890 bis ca.1930, auf.

Hohen Neuendorf liegt an der Havel, hier als Grenzfluss zwischen den Landkreisen Havelland und Barnim.

Gemeindeverwaltung, gesundheitliche Betreuung, Schulen und Einkaufseinrichtungen sind unmittelbar vorhanden.

Hohen Neuendorf ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Im „Ortskern“ kreuzen sich B 96 (Berlin - Ostsee) und L 171 (Hennigsdorf - Mühlenbeck - Bernau). Die Anschlussstelle Birkenwerder der Autobahn A 10, Berliner Ring, ist ca. 3 km entfernt.

Die Stadt Hohen Neuendorf ist an das S – Bahn- und Regionalbahnnetz mit mehreren Stationen gut angeschlossen. Der Stadtteil Hohen Neuendorf hat eine S - Bahnstation an der Linie von Potsdam, Wannsee über Berlin - Mitte nach Oranienburg. Die Nordbahn kreuzt sich mit der Berliner Ringbahn in Hohen Neuendorf und teilt die Stadt.

Der Flughafen Tegel ist über die Autobahnanschlussstelle Hennigsdorf - Stolpe der A 111 in ca. 20 Fahrminuten zu erreichen.

Buslinien verbinden Hohen Neuendorf mit den umgebenden Orten.

Die Lage des Sanierungsgebietes ist aus Anlage 1 ersichtlich.

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 **Misstände 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 öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.3 Spezifische Situation in Hohen Neuendorf

Im September 1991 wurden durch die damalige Gemeindevertretung die „Vorbereitenden Untersuchungen“ zur Analyse und Bewertung städtebaulicher Mängel und Missstände für den Ortskern von Hohen Neuendorf beschlossen.

Folgendes wurde bei den vorbereitenden Untersuchungen festgestellt:

1. Funktionsschwächen

- Das Ortszentrum wurde in seiner Funktion durch die schwer überwindbare Barriere der B 96 und dem Eisenbahnaußenring sowie den hohen verkehrsbedingten Belastungen stark beeinträchtigt.
- Die Ortsmitte konnte ihre Versorgungsfunktionen nicht adäquat erfüllen. Es fehlten Einrichtungen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeitgestaltung. Gleichzeitig war ein verstärkter Investorendruck zur Ansiedlung „auf der grünen Wiese“ erkennbar.
- Die vorhandene Bebauung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen / Plätze) wurden den zentralen Nutzungsansprüchen nicht gerecht.
- Die verkehrsbedingten Immissionen beeinträchtigten die Wohnqualität und schränkten die Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum ein.
- Das Parkplatzangebot reichte nicht aus und wurde zusätzlich durch S-Bahn Pendler in Anspruch genommen.

2. Substanzschwächen

- Die vorhandene Bebauung entsprach in vielen Fällen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. an die Sicherheit der in ihnen wohnenden oder arbeitenden Menschen.
- Im Untersuchungsgebiet waren ca. 80% der Gebäude instandsetzungsbedürftig. Als dringend instandsetzungsbedürftig wurden ca. 29%

der Gebäude eingestuft. Der Ausstattungsstandard war hinsichtlich sanitärer Anlagen, Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen nicht zeitgemäß, teils unzureichend.

- Im Gebiet gab es Gewerbe- und Industriebetriebe, die das Wohnen beeinträchtigten und hinsichtlich ihrer Lage im Zentrum nicht angemessen waren (z. B. ehemaliges Betonwerk, Möbelfabrik).
- Der Zustand der Straßen und ihre Gestaltung war unzureichend, die Kanalisation fehlte flächendeckend.

Wesentliche Ziele der Sanierung

Das wesentliche Ziel der Ortskernsanierung bestand darin, die städtebaulichen Mängel und Missstände zu beseitigen und das Gebiet wieder in ein attraktives, lebendiges, innerstädtisches Wohngebiet zu verwandeln sowie rund um die Oranienburger Straße das Stadtzentrum gestalterisch und funktionell zu stärken und zu entwickeln.

Dieses Ziel soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Belebung der Innenstadt durch attraktive Gestaltung und Entwicklung des neuen Stadtzentrums im Zusammenhang mit den Geschäftsstraßen Schönfließer und Berliner Straße,
- Entwicklung des Stadtzentrums rund um die Kreuzung Berliner Straße / Schönfließer Straße und Stärkung dieser beiden Geschäftsstraßen,
- Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung, Freizeitgestaltung und Wohnen,
- Neugestaltung Straßen, Plätze und öffentlicher Grünflächen,
- Instandsetzung und Rekonstruktion der ortsbildprägenden bzw. denkmalwerten Bausubstanz,
- Nachverdichtung und behutsame Innenverdichtung der Baublöcke,
- Ergänzung der privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen,
- Verbesserung der Standortbedingungen für Handel, Dienstleistung, Freizeit, Kultur und Naherholung,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes; Neugestaltung Wildbergplatz, Triftstraße, Bahnhofplatz, Thälmannplatz,
- Förderung der weiteren Rekonstruktion des Stadtbildes durch Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden und Aufwertung privater Freiflächen,
- Anlage des Park- & Ride -Parkplatzes mit Südzugang zur S-Bahn zur Entlastung des Zentrums vom ruhenden Verkehr

Straßen / Plätze

Die Straßen im Sanierungsgebiet wurden zu großen Teilen in Anlehnung an die historische Gestaltung mit Großsteinpflaster rekonstruiert und sind mit Regenentwässerung ausgestattet worden.

Der alleeartige Baumbestand wurde ergänzt und die Randstreifen begrünt. Zur Verbesserung des Parkplatzangebotes wurde am Thälmannplatz und in der Mittelstraße mit direktem Zugang zur Schönfließer Straße ein Park- & Ride -Parkplatz gebaut. In der Berliner Straße und Mittelstraße wurden Parktaschen angelegt..

Für die städtebauliche Sanierung wurden erhebliche Mittel, z.B. für den Straßenbau eingesetzt.

Die Kosten für den Straßenbau betragen z. B. :

- ca. 160.000,- € für die Albert Gottheiner Straße (ehem. Waldemarstraße)
- ca. 183.000,- € für die Friedrichstraße
- ca. 188.000,- € für die Bahnstraße
- ca. 150.000,- € für die Albertstraße
- ca. 178.000,- € für die Regenentwässerung der o. g Straßen.

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**)

Der Anfangswert stellt den sanierungsunbeeinflussten 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 Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Zonenanfangswerte haben die Funktion von besonderen Bodenrichtwerten. Die Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Anfangswertes bedingt die nachvollziehbare Beschreibung des Zustandes im Sanierungsgebiet vor Beginn der Sanierung.

§27 Wertermittlung nach Maßgabe der §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (**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 Bewertung des Grundstückes im Sanierungsgebiet setzt die Ermittlung der Zonenanfangswerte und Zonenendwerte voraus.

Die Zonenendwerte sind dem Sinne und der Wirkung nach besondere Bodenrichtwerte.

§ 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 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.

Daraus folgt:

1. Anfangs- und Endwerte sind lediglich Bodenwerte. Der Anfangswert stellt den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert für das Grundstück bei Grunderwerb dar.
2. 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.
3. Bei der Ermittlung des sich nach Abschluss der Sanierung ergebenden Bodenendwertes des Grundstückes sind die vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen nicht zu berücksichtigen, während sie bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages gem. § 166 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 155 Abs. 1 BauGB auf die Differenz aus Anfangs- und Endwert anzurechnen sind.

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

Die Lösung dieser Aufgabe bedingt das Vorliegen der Zonenwerte als besondere Bodenrichtwerte , sowohl für den Anfangswertzustand als auch für den Endwertzustand.

Die nach §28 (2) Absatz 1 maßgebenden Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

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

4.1 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 Fortschreibung der Anfangswerte zu berücksichtigen.

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 Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Zonenendwerte auf den 31.12.2008 festzusetzen.

Die Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des §163 Abs. I/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.

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.

4.2 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 und den Entwicklungszustand.

Diese Qualitätsfestschreibung ist maßgeblich für die Zonierung und der dafür vorzunehmenden Endwertermittlung.

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.

Die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist beizubehalten, solange sich die Zielstellung der Sanierung nicht verändert.

Das gilt auch dann, wenn sich lediglich die Realisierungszeit der Sanierung verlängert.

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:

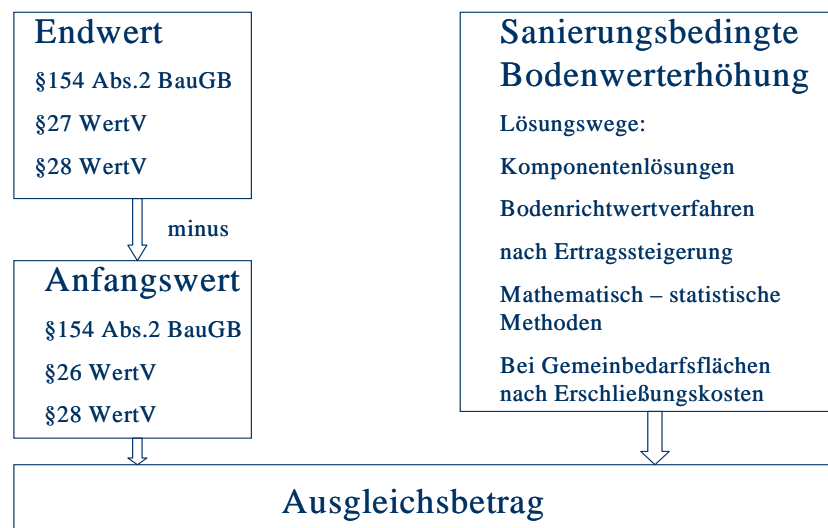
- Wertermittlung sollte entsprechend der WertV und dem BauGB erfolgen,
- Wertermittlung muss für Gerichte und Ausgleichsbetragspflichtige nachvollziehbar sein,
- Ergebnisse müssen den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen,
- Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion,

- 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 (Multifaktorenanalyse) ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken.

Die ausführlichen Begründungen der Urteile der Gerichte ist als Anlage 6 beigelegt.

6 Zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ermittlung von Ausgleichsbeträgen



Aus den aufgeführten Lösungsweegen wurde das Bodenrichtwertverfahren 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 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 Anfangswerte als besondere Zonenrichtwerte,
- Fortschreibung der Anfangswerte entsprechend der konjunkturellen Bodenwertentwicklung,
- Ermittlung der Zonenendwerte / Neuordnungswerte,
- Ermittlung des Anfangs- und Endwertes für die betreffenden Grundstücke,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages für die betreffenden Grundstücke,
- 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

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

- Attraktivität des Standortes, Stadtbild,
- Verbesserung des Wohnungsangebotes,
- Verbesserung der Gewerbeansiedlung,
- Verbesserung der Verkehrssituation,
- Verbesserung der Naherholung,
- Verbesserung der Infrastruktur,
- ökologische Maßnahmen.

Auch hier ist es möglich, nach Ermessen des jeweiligen Gutachter- oder Sachverständigenausschusses, andere Zustandsgruppen festzulegen.

Mit der Bestimmung der Zustandsgruppen ist aber immer das Ziel zu verfolgen, zu beurteilen, welche Zustandsmerkmale auf die Entwicklung des Bodenwertes in dem jeweiligen Sanierungsgebiet Einfluss haben können.

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

Diese Zustandsanalyse erfolgt durch alle Mitglieder des zeitweiligen Sachverständigenausschusses um möglichst objektive Einschätzungen 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

Aus der Gegenüberstellung des Qualitätszustandes bezogen auf den Anfangswertzustand in der jeweiligen Zone, mit dem Qualitätszustand bezogen auf den Endwertzustand in der jeweiligen Zone, kann der sanierungsbedingte Wertzu-

wachs abgeleitet werden. Die Qualitätsverbesserung ist die Verbesserung der Lagemerkmale sowohl für das Gebiet als auch für das Grundstück.

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

Die Zustandsbeschreibung muss sich an den in der Sanierungssatzung festgestellten Missständen und den vorgesehenen Maßnahmen orientieren und sowohl für den Anfangswertzustand als auch für den Endwertzustand nachvollziehbar erfolgen.

Die Zustandseinstufung erfolgt durch jedes Mitglied des Sachverständigenausschusses getrennt auf Grund des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen, der persönlichen Kenntnis des Sanierungsgebietes, der Zielstellung für die Sanierung und der Ortsbegehung.

Für Hohen Neuendorf wurde die Einschätzung durch 6 sachverständige Personen und Mietglieder des Sachverständigenausschusses vorgenommen. Je Zone waren dabei insgesamt 564 Entscheidungen zu treffen.

Durch die Feingliederungen, d.h. durch die größere Anzahl der Zustandsmerkmale in den einzelnen Zustandsgruppen ist nach den Gesetzmäßigkeiten der Wahrscheinlichkeitstheorie zu erwarten, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben.

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

Die Methode wird überall dort angewendet, wo Sachverständige Wertaussagen über komplexe Sachverhalte treffen müssen, ohne auf Kaufpreise, Mietveränderungen oder andere statistisch gesicherte Auswertungen zurückgreifen zu können.

Die zustandsbedingten Bodenwerterhöhungen einer Richtwertzone für den Endwertzustand werden im Ergebnis der Zustandsanalyse und der vorgenommenen Gewichtung der Marktwirksamkeit der Zustandsmerkmale auf die Werterhöhungen gegenüber dem Anfangswert 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 3.8).

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

Der Abstand der einzelnen Felder ist ein Maß für den möglichen Wertzuwachs. Hier ist es auch möglich, dass partielle Verschlechterungen einzelner Zustandsmerkmale berücksichtigt werden.

Die Wertverbesserung je **Zustandsmerkmal** ergibt sich dabei aus dem Produkt der Bewertungszahl mit dem Gewicht.

Da für die Wertverbesserung die einzelnen Zustandsmerkmale unterschiedliches Gewicht für die Akzeptanz auf dem Grundstücksmarkt haben, wurde dieses Gewicht differenziert nach Einzelmerkmal und nach Zustandsgruppen gewählt.

Der zur Ermittlung des Wertzuwachses in den einzelnen Zustandsgruppen verwendete Zielbaum enthält keine feststehenden mathematischen Formeln.

Die Richtigkeit der Wertstufung bezogen auf die jeweilige Zone wird durch die Plausibilitätsprüfung nachgewiesen.

7.3 Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaummethode

Die Wertverbesserung der **Zustandsgruppe** 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 3.8)

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

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

**Dabei werden nur die auf den Grundstücksmarkt wirkenden Zustandsverbesserungen des Gebietes berücksichtigt.
Der Zielbaum ist auf die Spezifik der jeweiligen Zone modelliert und enthält damit keine feststehenden mathematischen Formeln.**

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 Wertveränderung 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 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 einer gesonderten Bewertung.

7.4 Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erfolgt über die Wertermittlung der Einzelgrundstücke im Rahmen gesonderter Gutachten. Diese Einzelgutachten 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.

Dabei sind 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 Plausibilitätsprüfung

Hiermit sind die Verbesserungen des Zustandes und der Struktur im Sanierungsgebiet erfasst. 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 überschlägig 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.

Die Untergrenze der möglichen Erhebung der Ausgleichsbeträge bildet die Werterhöhung, die sich aus dem Wertzuwachs aus den umlagefähigen Erschließungsbeiträgen ableiten lässt. Aus der Bodenwertanalyse der Grundstücke, erschlossen nach BauGB und der Grundstücke, erschlossen nach BauGB und KAG, lassen sich die Wertunterschiede ableiten.

Durch Vergleich mit der Kosten- und Finanzübersicht, die gemäß § 149 des BauGB zu erstellen ist und mit der Abrechnung der Erschließungskosten oder der Ausbaubeitragskosten ist diese Plausibilitätsprüfung möglich.

Aus der Kaufpreisanalyse für Hohen Neuendorf für den Zeitraum 01.01.2002 bis 27.08.2004 konnte nachgewiesen werden, dass zwischen den Baulandflächen, die nach BauGB voll erschlossen sind und den Baulandflächen, die nach BauGB und KAG erschlossen sind, signifikante Kaufpreisunterschiede bestehen (Anlage 4.4).

Bezogen auf die definierte Größe den Richtwertgrundstückes beträgt der Kaufpreisunterschied ca. 9%.

Auch bei der Bemessung des Wertzuwachses bei Gemeinbedarfsgrundstücken ist der Wertzuwachs, der marktüblich aus den Erschließungsbeiträgen nachgewiesen wurde, der Ausgleichsbetragsermittlung zu Grunde zu legen.

Damit wird dem verfassungsrechtlich garantierten Gleichbehandlungsprinzip entsprochen. Das gewährleistet, dass ein Grundstückseigentümer außerhalb des Sanierungsgebietes nicht schlechter gestellt wird, als ein Grundstückseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes.

Für die zweite Stufe der Plausibilitätsprüfung der ermittelten Zonenendwerte ist zumindest in Teilen das tatsächliche Marktgeschehen zu überprüfen. Wenn möglich können auch Bodenwerte von Grundstücken herangezogen werden, die bereits aus der Sanierungssatzung entlassen wurden.

Darüber hinaus sind Richtwerte in Ortschaften vergleichbarer Größe, vergleichbarer Lage, vergleichbarer Art und Maß der baulichen Nutzung und vergleichbarer Wirtschaftskraft heranzuziehen.

Liegen dann die Zonenendwerte im Fenster für die Plausibilitätsprüfung, können sie als marktgerecht angesehen werden.

Durch den überschläglichen Vergleich der Wertverbesserungen im Sanierungsgebiet mit den Kosten, die der Gemeinde entstehen, konnte bewiesen werden, dass mit den Zonenendwerten die Obergrenze der möglichen Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet nach § 156a des BauGB nicht überschritten wird.

Die Werterhöhung in den Zonen liegt deutlich unter den vergleichbaren Erschließungskosten (Anlage 4.1).

Die Werterhöhung liegt deutlich unter den Kosten die auf die Gemeinde entfallen. Die Kostengrenze nach § 156a des BauGB wird also deutlich unterschritten (Anlage 4.2)

Damit sind die ermittelten Zonenendwerte der Bewertung der Einzelgrundstücke zum Zwecke der Ermittlung der Ausgleichsbeträge zugrunde zu legen.

8 Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte

8.1 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1, Zone 1

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Im Bereich der Schönfließener Straße und der nördlichen Berliner Straße sind die wesentlichen Einzelhandelsgeschäfte von Hohen Neuendorf konzentriert. Hierbei ist, wie gegenwärtig üblich, die Tendenz zum KFZ -orientierten Einkauf mit dem „Kofferraum als Einkaufstasche“ zu beobachten. Dies gefährdet die traditionellen innerstädtischen Standorte, sofern diese in ihrer Attraktivität nicht ein konkurrenzfähiges Einkaufsverhalten gewährleisten. Gleichzeitig sind diese verkehrsgünstigen Lagen auch durch die Problematik des Verkehrslärms gekennzeichnet, so dass eine Abwanderung der Einzelhandelsgeschäfte nicht durch eine Wohnnutzung kompensiert werden kann. Ohne aktive Maßnahmen zur Standortsicherung ist ansonsten mit einer Abwertung dieser Flächen zu rechnen.

Kennzeichen dieser Zone in Hohen Neuendorf ist die Abhängigkeit der gewerblich genutzten Bereiche von dem Angebot an Stellplätzen. Aufgrund der teilweise seit 1900 bestehenden Bebauung und Parzellierung können diese Stellplätze

vielfach nicht auf den privaten Grundstücken errichtet werden. Weiter kommt hinzu, dass der nahegelegene S –Bahnhof einen Park- & Ride Verkehr hervorruft.

Im Rahmen der Sanierung des Ortskerns von Hohen Neuendorf wurden zur Stärkung dieses Geschäfts- und Wohnstraßenbereichs u. a. der Park- & Ride Platz in der Puschkinallee, sowie die öffentliche Stellplatzanlage in der Mittelstraße mit ihrer direkten Anbindung an die Schönfließener Straße errichtet. Durch die Förderung einzelner Bauherren für den Erhalt ihrer stadtbildprägenden Gebäude konnte in diesem Bereich das Straßenbild erheblich aufgewertet werden.

Zum Anfangswertzustand ist eine sehr stark differenzierte Struktur vorzufinden. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend 1- und 2-geschossig, mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Die Zone ist als Mischgebiet, wohnen mit wohngebietsverträglichem Gewerbe einzuschätzen. Die durchschnittliche GFZ beträgt 0,5.

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 01.01.2005

105,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

7,84%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

113,00€/m²

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

Für den Endwertzustand ist keine 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

8,00€/m²

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.

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

Damit sind Werterhöhungen, die sich aus der Erschließung mit Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität usw. ergeben, Bestandteil des Endwertes des Grundstückes.

War eine vergleichbare Erschließung im Anfangswertzustand nicht gegeben, ist dieses bei der Ermittlung des Anfangswertes des Grundstückes in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben.

8.2 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1, Hinterland, Zone 2

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Bei der Zone 2 handelt es sich um Grundstücksflächen, die für eine bauliche Nutzung mit Nebengebäuden hinter der Bebauungslinie zum Vorderland geeignet sind.

Diese Flächen grenzen an die Zone 1.

Sie sind überwiegend Gartenland und mit Schuppen, Ställen und Werkstätten bebaut. Die Bebauung wird nicht auf die GFZ angerechnet. Eine Festsetzung des Endwertes in Abhängigkeit von der GFZ 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.

Die Wertverbesserung ist von dem Wertzuwachs der Zone 1 abhängig. Die prozentuale Werterhöhung der Zone 1 wird auf den Zonenanfangswert für die Zone 2 zugerechnet (Anlage 3.2).

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Anfangswert zum 01.01.2005

75,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

7,84%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

81,00€/m²

Diese 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.

8.3 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2, Zone 3

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Der Bereich der Berliner Straße ist durch eine mischgebietstypische Nutzung durch Ladenlokale, Büros und Wohnungen geprägt. Hierbei waren teilweise aus der DDR-Zeit bedingte maßstabsfremde Fehlenwicklungen anzutreffen. Teilweise konnten in den Blockinnenbereichen durch Rückbau (Abbruch) störende Gebäudesubstanzen und Nutzungen beseitigt werden (z. B. ehem. Betonwerk). Hierdurch konnte eine Aufwertung der anderen Nutzungsarten erreicht werden. Im Rahmen von informeller Planung (Blockkonzept) konnten hierbei entsprechende Sanierungsziele konkretisiert werden und aktiv Vorschläge auch im Bereich der privaten Investitionen eingebracht werden. Im Bereich westlich der Berliner Straße konnte mit der konzentrierten Ansiedlung von Handwerksbetrieben an zentraler Stelle eine Entwicklung zur Stärkung und Sicherung der verträglichen kleingewerblichen Strukturen eingeleitet werden.

Durch die Förderung einzelner Bauherren beim Erhalt Ihrer stadtbildprägenden Gebäude konnte in diesem Bereich das Straßenbild erheblich aufgewertet werden.

Die Zone ist als Mischgebiet zu beurteilen.
Die durchschnittliche GFZ beträgt 0,4.
Eine Veränderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung für die gesamte Zone erfolgte nicht.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

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

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

Für den Endwertzustand ist keine 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 01.01.2005

95,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

9,44%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

104,00€/m²

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 und Anlage 4.2).

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

9,00€/m²

Grundstücksfläche.

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

Damit sind Werterhöhungen, die sich aus der Erschließung mit Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität usw. ergeben, Bestandteil des Endwertes des Grundstückes.

War eine vergleichbare Erschließung im Anfangswertzustand nicht gegeben, ist dieses bei der Ermittlung des Anfangswertes des Grundstückes in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben.

8.4 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2, Hinterland, Zone 4

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Bei der Zone 4 handelt es sich um Grundstücksflächen, die für eine bauliche Nutzung mit Nebengebäuden hinter der Bebauungslinie zum Vorderland geeignet sind.

Diese Flächen grenzen an die Zone 3.

Sie sind überwiegend Gartenland und mit Schuppen, Ställen und Werkstätten bebaut. Die Bebauung wird nicht auf die GFZ angerechnet. Eine Festsetzung des Endwertes in Abhängigkeit von der GFZ 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.

Die Wertverbesserung ist von dem Wertzuwachs der Zone 3 abhängig. Die prozentuale Werterhöhung der Zone 3 wird auf den Zonenanfangswert für die Zone 4 zugerechnet (Anlage 3.4).

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Anfangswert zum 01.01.2005

70,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

9,44%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

77,00€/m²

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.

8.5 Wohnstraßenbereich, Zone 5

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die Wohnstraßenbereiche profitierten besonders von der Sanierung der Straßenflächen durch Anlage einer Straßen – und Oberflächenentwässerung, dem Ausbau und Gestaltung der Bürgersteige und der Fahrbahn. Die hiervon betroffenen Straßen wiesen in der Regel historische Breite des Straßenraumes (Fußweg, Grünstreifen, Fahrbahn) von über 15 m auf, wobei die Fahrbahn / Fahrspur eine Breite von 6m – 7m besaß. Davon war nur eine Fahrspur von ca. 3,00 m – 3,50 m gepflastert. Der verbleibende Fahrbahnbereich war ein „Sommerweg“. Bei der Gestaltung dieser Bereiche wurde besonders das bestehende historische Straßenprofil und Material beachtet, um diese Bereiche auch in der Gestaltung und durch die Verwendung des Pflastermaterials deutlich von den „Hauptverkehrszügen“ (Berliner Straße und Schönfließener Straße) zu unterscheiden.

Durch die Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes konnte hierbei eine wesentliche Qualitätssteigerung der angrenzenden Wohngrundstücke erreicht werden. Teilweise vorhandene, das Ortsbild störende Nutzungen konnten beseitigt werden, die bestehenden Baulücken wurden weitestgehend geschlossen. Obwohl es im Bereich der Zentren in der Regel aufgrund von Verkehrsbelastungen etc. zu Abwanderungstendenzen kommt, konnte durch die Maßnahmen der Stadtsanierung die Einwohnerzahlen im Ortskern stabilisiert werden.

Durch die Förderung einzelner Bauherren beim Erhalt Ihrer stadtbildprägenden Gebäude konnte in diesem Bereich das Straßenbild erheblich aufgewertet werden.

Das Gebiet ist als Wohngebiet mit einer typischen GFZ von 0,25 für die Zonenanfangswertermittlung eingestuft.

Veränderungen der Abgrenzung oder planungsrechtliche Veränderungen haben sich nicht ergeben.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

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

Anfangswert zum 01.01.2005
85,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um
5,56%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet
90,00€/m²

Das für den Zonenanfangswert unterstellte typische Maß der baulichen Nutzung liegt bei GFZ = 0,25.

Für den Endwertzustand ist keine Erhöhung der GFZ vorgesehen.

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

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

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

5,00€/m²

Grundstücksfläche.

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

Damit sind Werterhöhungen, die sich aus der Erschließung mit Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität usw. ergeben, Bestandteil des Endwertes des Grundstückes.

War eine vergleichbare Erschließung im Anfangswertzustand nicht gegeben, ist dieses bei der Ermittlung des Anfangswertes des Grundstückes in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben.

8.6 Wohnstraßenbereich, Hinterland, Zone 6

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Bei der Zone 6 handelt es sich um Grundstücksflächen, die für eine bauliche Nutzung mit Nebengebäuden hinter der Bebauungslinie zum Vorderland geeignet sind.

Diese Flächen grenzen an die Zone 5.

Sie sind überwiegend Gartenland und mit Schuppen, Ställen und Werkstätten bebaut. Die Bebauung wird nicht auf die GFZ angerechnet. Eine Festsetzung des Endwertes in Abhängigkeit von der GFZ 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.

Die Wertverbesserung ist von dem Wertzuwachs der Zone 5 abhängig. Die prozentuale Werterhöhung der Zone 5 wird auf den Zonenanfangswert für die Zone 6 zugerechnet (Anlage 3.6).

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Veränderungen der Abgrenzung haben sich nicht ergeben.

Anfangswert zum 01.01.2005

63,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

5,56%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

67,00€/m²

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 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

4,00€/m²

Grundstücksfläche.

8.7 Gewerblich genutzte Baufläche, Zone 7

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Als Gewerbegebiete sind die Flächen in Verlängerung der Mittelstraße östlich der Oranienburger Straße, es handelt sich dabei um KFZ – Werkstatt- und Handelsflächen, ausgewiesen. Für die Endwertermittlung wird zunächst vom Bestand der Flächen ausgegangen.

Die Wertaufbesserung des Gebietes ergibt sich insbesondere durch die Verbesserung der Erschließung, durch die Erhöhung der Lagewertigkeit in Verbindung mit der Gestaltung des Stadtzentrums und durch die damit verbundenen höhere Entwicklungserwartung.

Das Gebiet hat bedingt durch die Lage ein hohes Potential für eine künftige Neuordnung. Zur Neuordnung ist nur für eine kleinere Fläche im Zusammenhang mit dem „Kauflandprojekt“ eine planungsrechtlich verbindliche Vorgabe geschaffen worden. Die speziellen baurechtlichen Anforderungen an komplexe gewerbliche Vorhaben haben bisher, da konkrete Projekte für die verbleibende Fläche nicht vorliegen, zu keiner verbindlichen, einschränkenden planungsrechtlichen Entscheidung geführt.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes erfolgte der detaillierte Nachweis der Zustandsveränderungen mittels Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode. (Anlage 3.7)

Anfangswert zum 01.01.2005

46,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

10,13%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

51,00€/m²

Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zunahme der Bauerwartung und aus der Zustandsverbesserung des angrenzenden Baulandes.

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 hier nicht zu verwenden.

Der ermittelte zustandsbedingte und entsprechend der hohen Bauerwartung entstandene Wertzuwachs liegt bei

5,00€/m²

Grundstücksfläche.

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

Damit sind Werterhöhungen, die sich aus der Erschließung mit Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität usw. ergeben, Bestandteil des Endwertes des Grundstückes.

War eine vergleichbare Erschließung im Anfangswertzustand nicht gegeben, ist dieses bei der Ermittlung des Anfangswertes des Grundstückes in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben.

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

8.8 Gewerblich genutzte Baufläche im Hinterland, Zone 8

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Im Rahmen der Ortskernsanierung wurde eine Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten angestrebt, weiterhin sollte der Ortskern durch die Ansiedlung auch von Kleingewerbe und Handwerksbetrieben eine Funktionsmischung erhalten. Mit der Beibehaltung der ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Ansiedlung mehrerer Handwerksbetriebe konnte dieses Ziel erreicht werden. Durch die allgemeine Aufwertung des städtebaulichen Bildes im Ortskern konnte auch eine vermarktungsfähige Grundlage für die gewerblich genutzten Bauflächen im Hinterland erreicht werden.

Die Bebauung wird nicht auf die GFZ angerechnet. Eine Festsetzung des Endwertes in Abhängigkeit von der GFZ 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.

Die Wertverbesserung ist von dem Wertzuwachs der Zone 3 abhängig. Die prozentuale Werterhöhung der Zone 3 wird auf den Zonenanfangswert für die Zone 8 zugerechnet (Anlage 3.8).

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Anfangswert zum 01.01.2005

21,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

10,13%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

23,00€/m²

Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustandsverbesserung des angrenzenden 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

2,00€/m²

Grundstücksfläche.

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

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

Damit sind Werterhöhungen, die sich aus der Erschließung mit Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität usw. ergeben, Bestandteil des Endwertes des Grundstückes.

War eine vergleichbare Erschließung im Anfangswertzustand nicht gegeben, ist dieses bei der Ermittlung des Anfangswertes des Grundstückes in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben.

8.9 Grünland, Zone 9

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat im Grundstücksmarktbericht die Abhängigkeit der Grundstückspreise vom angrenzenden Bauland nachgewiesen.

In Analogie dazu wird für die Ermittlung des Endwertes die Werterhöhung bei den Baulandflächen der Zone 1 für die Bodenwerterhöhung bei den Grünflächen übertragen.

Die verbleibenden Grünlandflächen grenzen überwiegend an Flächen der Zone 1 an.

Nach den Planungsabsichten ist eine künftige bauliche Nutzung nicht zugelassen.

Als Grünflächen verbleiben Flächen östlich der Bahntrasse und westlich der Puschkinallee, Flächen am Wildbergplatz und nördlich des Kreuzungsbereichs Karl - Marx - Straße und Berliner Straße.

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Veränderungen der Abgrenzung haben sich nicht ergeben.

Anfangswert zum 01.01.2005

4,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

7,84%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

4,30€/m²

Die Werterhöhung ist unabhängig von der Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen. Auch Grünlandflächen in Privatbesitz als Hinterland zum Baugrundstück sind in der Regel nicht von der Ausgleichsbetragspflicht befreit.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde für Bauland festgestellt.

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

Der ermittelte umgebungsbedingte Wertzuwachs liegt bei

0,30€/m²

Grundstücksfläche.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben. Sie sind nicht unmittelbar Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

8.10 Gemeinbedarfsfläche, Zone 10

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Kaufpreismaterial liegt hierfür nicht in ausreichendem Umfang vor. Aus diesem Grunde wurden die Wertrelationen aus dem Bericht des Bundesamtes für Statis-

tik, Fachserie 17, Reihe 5, Kaufwerte für Bauland für die neuen Bundesländer ausgewertet.

Da für die Anfangswertbestimmung für Gemeinbedarfsflächen ca. 30 % des Wertes des umgebenden Baulandes zugrunde gelegt worden sind, wird als Werterhöhung ebenfalls die bei den umgebenden Baulandflächen ermittelte Werterhöhung für die Endwertermittlung zugrunde gelegt.

Da die Gemeinbedarfsflächen an die Zone für Wohnbauland, Zone 5 angrenzen, wird der Wertzuwachs dieser Flächen auch auf die Werterhöhung der Gemeinbedarfsflächen übertragen.

Damit werden nicht die Erschließungskosten, sondern lediglich die Werterhöhung aus der besseren Erschließung der Ermittlung des Ausgleichsbetrages zugrunde gelegt.

Bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages sind im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer auch Gemeinbedarfsflächen heranzuziehen. Bei Gemeinbedarfsflächen außerhalb von Sanierungsgebieten ist die Erhebung von Erschließungskosten unstrittig. Die umlegbaren Erschließungskosten liegen deutlich über der ermittelten Werterhöhung aus den Erschließungskosten.

Dem Ausgleichsbetrag nach § 154 (2) des BauGB sind jedoch nur die Bodenwert-erhöhungen zugrunde zu legen. Demzufolge ist die Bodenwerterhöhung der Flächen im gleichen Verhältnis wie die Werterhöhung des umgebenden Baulandes angemessen.

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Veränderungen der Abgrenzung haben sich nicht ergeben.

Anfangswert zum 01.01.2005

30,00€/m²

Wertverbesserung **bis 31.12.2008** um

5,56%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

32,00€/m²

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

2,00€/m²

Grundstücksfläche.

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

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

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

Damit sind Werterhöhungen, die sich aus der Erschließung mit Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität usw. ergeben, Bestandteil des Endwertes des Grundstückes.

War eine vergleichbare Erschließung im Anfangswertzustand nicht gegeben, ist dieses bei der Ermittlung des Anfangswertes des Grundstückes in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben.

8.11 Verkehrsfläche, Zone 11

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Verkehrsflächen sind die Flächen, die als Verkehrsflächen genutzt und entsprechend gewidmet sind.

In Hohen Neuendorf sind Grundstücksflächen dieser Art noch im Bestand der Grundstückseigentümer. Eine entsprechende Nutzung als Verkehrsfläche ist bereits vor dem 3.10.1990 erfolgt. Eine Übertragung an die Stadt hat noch nicht stattgefunden.

Für die Analyse der Entwicklung der Bodenpreise wurden Kaufpreise aus dem Bereich Hohen Neuendorf herangezogen.

Aus der Kaufpreisanalyse konnte die Höhe der in Hohen Neuendorf und im Umland gezahlten Preise für Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Für die Ermittlung des Endwertes wird die Werterhöhung bei den Baulandflächen der Zone 1 für die Bodenwerterhöhung bei den Verkehrsflächen übertragen.

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Veränderungen der Abgrenzung haben sich bis auf den noch zu realisierenden Park- & Ride – Parkplatz am Lehmberg nicht ergeben.

Anfangswert zum 01.01.2005

2,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

7,84%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

2,20€/m²

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

0,20€/m²

Grundstücksfläche.

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

8.12 Kirchenland, , Zone 12

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Bei dem Kirchplatz handelt es sich um eine Sonderbaufläche. Gemeinbedarfsflächen sind allgemein dem Grundstücksverkehr entzogen.

Diese Fläche stellt nach den vorherrschenden Planungsabsichten bleibenden Gemeinbedarf dar. Durch die Förderung der Kirchensanierung (B3.2 – Förderung) ist eine entsprechende Zweckbindung des Kirchengebäudes sichergestellt.

Da für die Anfangswertbestimmung für Gemeinbedarfsflächen ca. 30 % des Wertes des umgebenden Baulandes zugrunde gelegt worden sind, wird als Werterhöhung ebenfalls die bei den umgebenden Baulandflächen ermittelte Werterhöhung für die Endwertermittlung zugrunde gelegt.

Da der Kirchplatz an den Geschäftsstraßen und Wohnbereich, Zone 1, angrenzt, wird der Wertzuwachs dieser Flächen auch auf die Werterhöhung des Kirchenlandes übertragen.

Damit werden nicht die Erschließungskosten, sondern lediglich die Werterhöhung aus der besseren Erschließung der Ermittlung des Ausgleichsbetrages zugrunde gelegt.

Bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages sind im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer auch Gemeinbedarfsflächen heranzuziehen. Bei Gemeinbedarfsflächen außerhalb von Sanierungsgebieten ist die Erhebung von Erschließungskosten unstrittig. Die umlegbaren Erschließungskosten liegen deutlich über der ermittelten Werterhöhung aus den Erschließungskosten.

Dem Ausgleichsbetrag nach § 154 (2) des BauGB sind jedoch nur die Bodenwerterhöhungen zugrunde zu legen. Demzufolge ist die Bodenwerterhöhung der Flächen im gleichen Verhältnis wie die Werterhöhung des umgebenden Baulandes angemessen.

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Veränderungen der Abgrenzung haben sich nicht ergeben.

Anfangswert zum 01.01.2005

30,00€/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2008 um

7,84%

Endwert zum 31.12.2008, gerundet

32,00€/m²

Der ermittelte zustandsbedingte Wertzuwachs liegt bei

2,00€/m²

Grundstücksfläche.

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

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

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

Damit sind Werterhöhungen, die sich aus der Erschließung mit Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität usw. ergeben, Bestandteil des Endwertes des Grundstückes.

War eine vergleichbare Erschließung im Anfangswertzustand nicht gegeben, ist dieses bei der Ermittlung des Anfangswertes des Grundstückes in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben.

Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) , u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität werden in der Regel gesondert erhoben.

9 Vergleich der Höhe der Einnahmen durch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen mit der Höhe der Sanierungskosten

Da für Hohen Neuendorf die Endwerteermittlung für die im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke noch nicht erfolgt ist, kann lediglich eine überschlägliche Ermittlung der für die Sanierung zu entrichtenden Ausgleichsbeiträge im Sanierungsgebiet vorgelegt werden.

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

1.452.000 €

zu erwarten.

Dieser Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die Zonenstruktur der Anfangswertkarte.

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. 32,01%.

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

ca. 29,32 %.

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)

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

Der durchschnittliche Wertzuwachs im Sanierungsgebiet beträgt

7,92%.

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

- Differenzen durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages,
- Differenzen durch die auf den Ausgleichsbetrag anrechenbaren Kosten,
- zusätzliche Ausgleichsbeträge, die sich durch die Umzonierung von Teilflächen im Sanierungsgebiet ergeben.

Ein exakter Nachweis der Ausgleichsbeträge ist nur durch die nach Grundstücken durchzuführende Einzelwertermittlung möglich.

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 2002 – WertR 2002) in der Fassung vom 19.07.2002
- 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, Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Belei-
hungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berück-
sichtigung von WertV und BauGB
(Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)

- [2] - Kleiber
WertR 2002, Wertermittlungsrichtlinien 2002,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von
Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
(Bundesanzeiger, 8. Auflage, 2003)

- [3] - Dr. Peter Runkel
Baugesetzbuch (1998) mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG, ...)
Textausgabe,
(Bundesanzeiger, 5. bearbeitete Auflage, 1997)

- [4] - Gerardy, Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Lose Blatt Sammlung, (2000)

- [5] - Bielenberg, Koopmann, Krautzberger
Städtebauförderungsrecht
Kommentar und Handbuch
Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, Juli 2004

- [6] - Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten,
Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen, Schriftenreihe
Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V. Nr.:25/96

- [7] Prof. Dipl. - Ing. Dietrich Ribbert, Seminar Deutsches Vermes-
sungswesen, Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten

- [8] Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten,
GuG Nr. 02/2004

- [9] Jürgen Schmidt, Die Bedeutung der Anfangs- und der Endwerte für
die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung,
GuG Nr. 05/2004

11 Erklärung

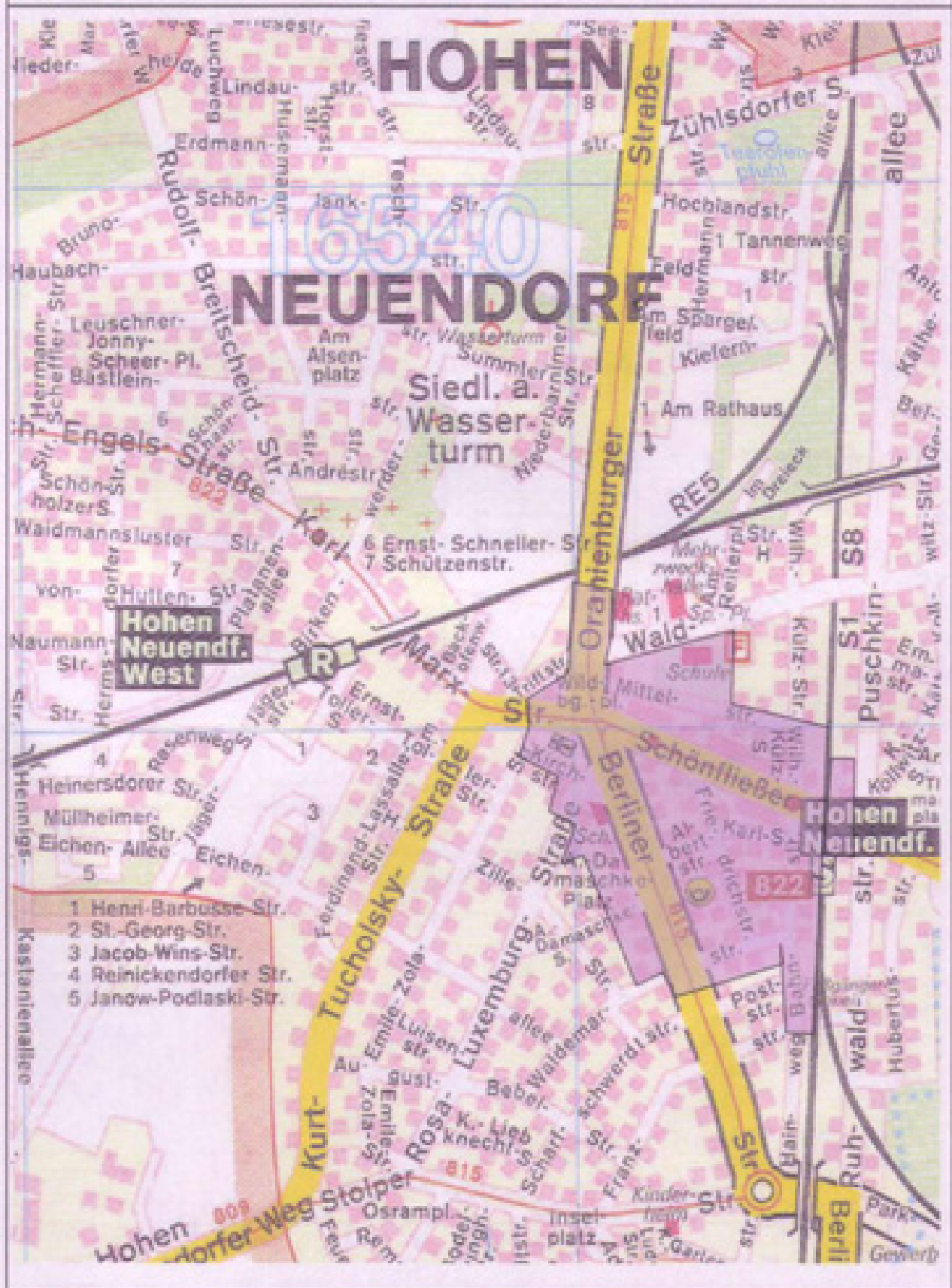
Die Sachverständigen erklären mit ihren Unterschriften, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, sowie nach eingehender persönlicher Besichtigung des Bewertungsobjektes unparteiisch erstellt zu haben. Die Sachverständigen sind nicht mit Sanierungsmaßnahmen im zu bewertenden Gebiet beschäftigt. 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
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

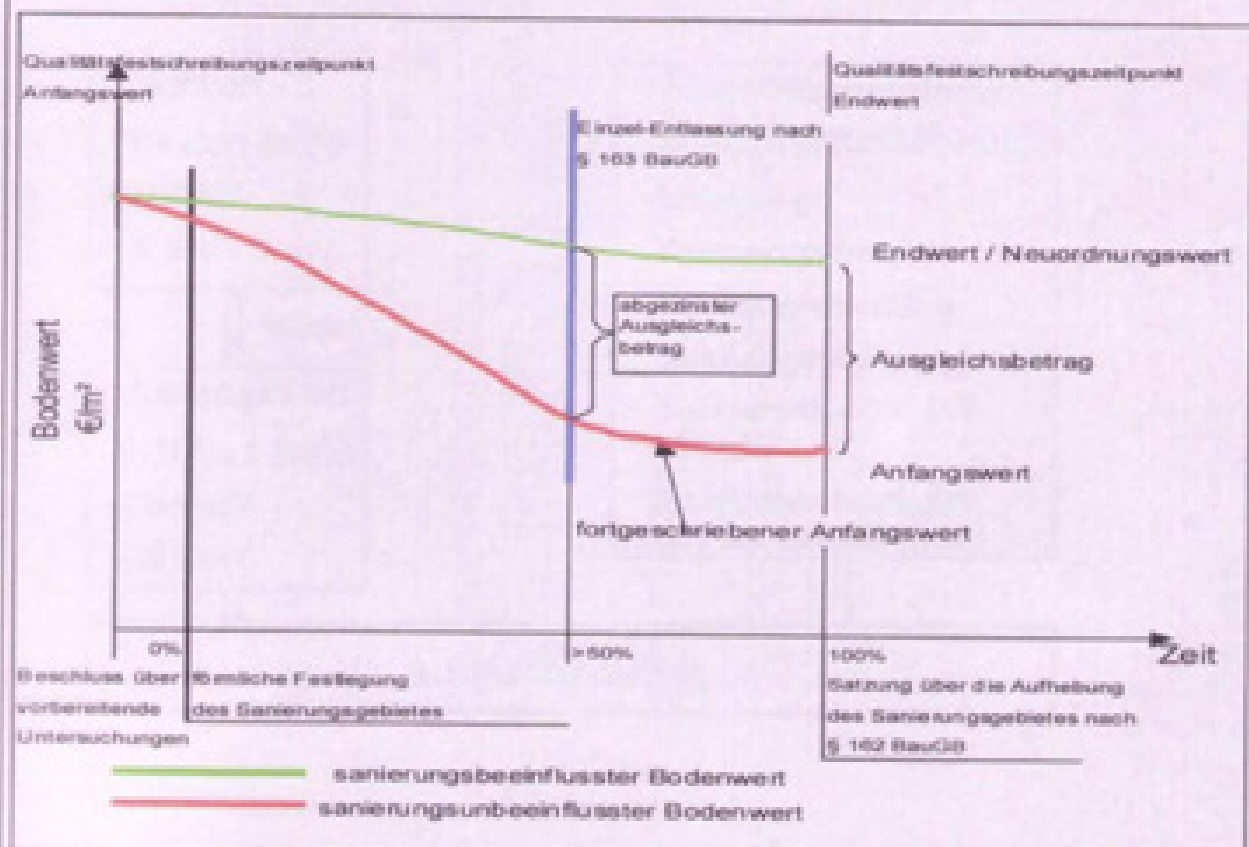
Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Lage des Sanierungsgebietes



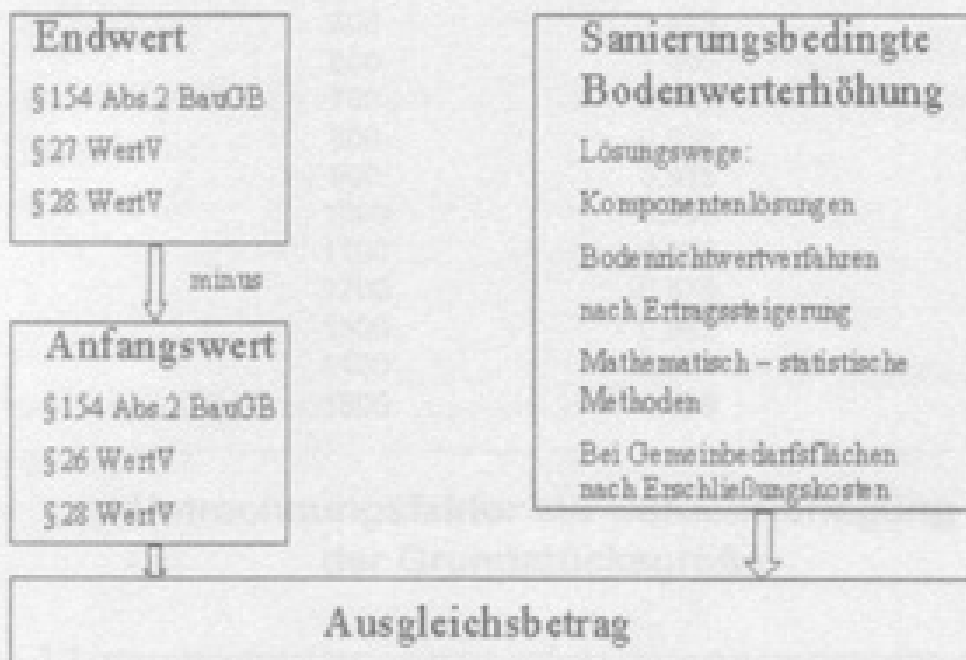
Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten

Bemessung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen bei konjunktureller Abschwächung des Bodenmarktes



Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Ermittlung von Ausgleichsbeträgen



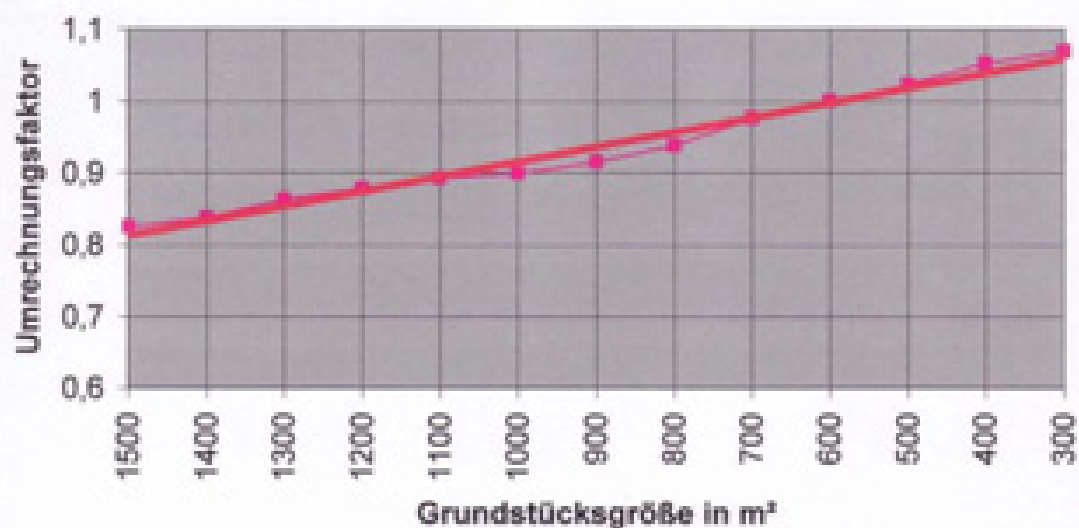
Umrechnungsfaktoren
Sanierungsgebiet
"Ortskern Hohen Neuendorf"
16540 Hohen Neuendorf

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des
spezifischen Bodenwertes von der Grundstücksgröße
für Wohnbauland in Hohen Neuendorf

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungsfaktor
300	1,070
400	1,052
500	1,023
600	1,000
700	0,977
800	0,938
900	0,915
1000	0,899
1100	0,892
1200	0,878
1300	0,863
1400	0,837
1500	0,826

**Umrechnungsfaktor zur Berücksichtigung
der Grundstücksgröße**



Sanierungsgebiet
 "Ortskern Hohen Neuendorf"
 16540 Hohen Neuendorf

Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von
 gleichartigen Grundstücken

WertR2002		Anlage 11
GFZ	:	GFZ
0,20		0,540
0,30		0,600
0,40		0,660
0,50		0,720
0,60		0,780
0,70		0,840
0,80		0,900
0,90		0,950
1,00		1,000
1,10		1,050
1,20		1,100
1,30		1,140
1,40		1,190
1,50		1,240
1,60		1,280
1,70		1,320
1,80		1,360
1,90		1,410
2,00		1,450

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Zone : 1									
M1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot	Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,								1,0625
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	1,250	0,15	0,1875
1.2	Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren	sehr inhomogene Bebauungsstruktur	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur	teilweise städtebauliche Bruchstellen (Baulücken)	homogene, intakte Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen	sehr homogene Bebauungsstruktur einschließlich Neubau	1,250	0,10	0,1250
1.3	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	1,250	0,10	0,1250
1.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot im Umfeld	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	1,250	0,10	0,1250
1.5	Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen, Auslagerung störender Betriebe	sehr inhomogene und störende Beschäftigungsstruktur	sehr inhomogene, nicht störende Beschäftigungsstruktur	dem Charakter der Innenstadt entsprechende Beschäftigungsstruktur	Schaffung von neuen Arbeitsstätten	deutliche Schaffung von neuen Arbeitsstätten	1,250	0,10	0,1250
1.6	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegt	interessantes historisches Stadtbild, gepflegt	0,000	0,05	0,0000
1.7	Parkplatzangebot, für Besucher, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		1,250	0,10	0,1250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Zone : 1									
M1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
1.8	Verbesserung des Angebotes an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallenen Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Gestaltung öffentlicher Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	0,10	0,0000
1.9	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	0,000	0,05	0,0000
1.10	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	umfassende bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Erschließungsumlegung)	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung erforderlich	in mittl. Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. Grenzregelung	keine Maßnahmen erforderlich	1,250	0,10	0,1250
1.11	Beseitigung nicht mehr nutzbarer Objekte und von Industriebrachen	Beseitigung von Industriebrachen zwingend erforderlich	Abriss von Industriegebäuden erforderlich	teilweise Neuordnung von Industrieflächen erforderlich	Neuordnung von Industrieflächen vorbereitet und zum Teil erfolgt	Neuordnung und Auslagerung von Industrieflächen abgeschlossen / nicht erforderlich	2,500	0,05	0,1250
								1,00	
2	Verbesserung des Wohnungsangebotes								0,7500
2.1	Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	1,250	0,20	0,2500
2.2	Schaffung preiswerten und haushaltgerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,25	0,0000
2.3	Schaffung behindertengerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,15	0,0000
2.4	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	2,500	0,10	0,2500
2.5	Schaffung abgeschlossener Hofbereiche mit Grün- und Freiflächen	Abriss von Neben- und Hofgebäuden zwingend erforderlich	Abriss von Neben- und teilweise Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	kein Abriss erforderlich		1,250	0,10	0,1250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:		Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1			Zone :		1		
M1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
2.6	Parkplatzangebot für Anlieger	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		1,250	0,10	0,1250
2.7	Verminderung der Lärmimmission und Luftbelastung	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	0,000	0,10	0,0000
								1,00	
3	Verbesserung der Gewerbeansiedlung								0,7500
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	1,250	0,20	0,2500
3.2	Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen, Flächen im Sanierungsgebiet	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	1,250	0,20	0,2500
3.3	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	Einkaufsbereiche mit guter Aufenthaltsqualität	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot und Fußgängerzonen	0,000	0,20	0,0000
3.4	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, nicht behindernd	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche, eigene Grundstückszufahrt	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		0,000	0,20	0,0000
3.5	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	1,250	0,20	0,2500
								1,00	
4	Verbesserung der Verkehrssituation								0,8750
4.1	Eindämmung der Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung, z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr	überwiegende Verkehrsberuhigung	-1,250	0,20	-0,2500

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Zone : 1									
M1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
4.2	Sicherung des Kreuzungs- bereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuz- ungen, keine Radwege, keine behindertenge- rechten Wege	Sicherung an Kreuz- ungen, keine Radwege, keine behindertenge- rechten Wege	gute Sicherung an Kreuz- ungen, keine Radwege, keine behindertenge- rechten Wege	gute Sicherung an Kreuz- ungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuz- ungen, ausgebaut Radwege, behindertengerechte Wegführung	2,500	0,20	0,5000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		2,500	0,25	0,6250
4.4	Anschluss an Bahn und / oder Bus	ohne Anbindung an Bahn und / oder Bus	Anbindung an Bahn und / oder Bus	kürzere Anbindung an Bahn und / oder Bus	neu geschaffene Anbindung an Bahn und / oder Bus		0,000	0,10	0,0000
4.5	Anbindung an Bundesstraßen	ohne Anbindung an Bundesstraßen	Anbindung an Bundesstraßen	kürzere Anbindung an Bundesstraßen	neu geschaffene Anbindung an Bundesstraßen		0,000	0,10	0,0000
4.6	Anbindung an Autobahnen	ohne Anbindung an Autobahnen	Anbindung an Autobahnen	kürzere Anbindung an Autobahnen	neu geschaffene Anbindung an Autobahnen		0,000	0,10	0,0000
4.7	Anschluss an Fern- bahn / Flughafen	ohne Anbindung an Fernbahn und Flughafen	Anbindung an Fernbahn oder Flughafen	kürzere Anbindung an Fernbahn und Flughafen	neu geschaffene Anbindung an Fernbahn und Flughafen		0,000	0,05	0,0000
								1,00	
5	Verbesserung der Naherholung								0,7500
5.1	Verbesserung des Angebotes von Hotels	unzureichendes Angebot an Hotels	auseichendes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels hoher überregionaler Ausstrahlung	2,500	0,10	0,2500
5.2	Verbesserung des Angebotes von Gaststätten	unzureichendes Angebot an Gaststätten	auseichendes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	2,500	0,20	0,5000
5.3	Schaffung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		0,000	0,40	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung										
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen										
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Zone: 1										
M1										
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5					
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
5.4	Einrichtung von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche			0,000	0,20	0,0000
5.5	Schaffung von Wellness- und Finesseinrichtungen	keine Wellness- und Finesseinrichtungen	Wellness- oder Finesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Finesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Finesseinrichtungen			1,250	0,10	0,1250
									1,00	
6	Verbesserung der Infrastruktur									0,5000
6.1	öffentliche Infrastruktur: öffentliche Verwaltung Schule, Post, Polizei	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen			0,000	0,30	0,0000
6.2	Verbesserung des Brand- und Katastrophenschutzes, der Sicherheit	Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes unberücksichtigt	Einrichtung von Anlaufstellen und Sammelplätzen	gute stadträumliche Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes ,				0,000	0,30	0,0000
6.3	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet			0,000	0,20	0,0000
6.4	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet , Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel			2,500	0,20	0,5000
									1,00	
7	ökologische Maßnahmen									0,0625
7.1	Förderung der Verwendung umweltverträglicher Baustoffe	ungenügender, ökologisch unvernünftiger Standard asbesthaltige Baustoffe	mittlerer Standard		guter, umweltfreundlicher Standard, Einsatz natürlicher Baustoffe			0,000	0,15	0,0000
7.2	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme			1,250	0,20	0,2500
7.3	nicht störende Entsorgung von Haus- und Gewerbemüll,	nicht gewährleistet	über zentrale Entsorgung gewährleistet					-1,250	0,15	-0,1875

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Zone : 1									
M1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
7.4	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	geringes Angebot	ausreichendes Angebot			0,000	0,15	0,0000
7.5	Grünausgleichsmaßnahmen bei Verdichtung der Bebauung	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	0,10	0,0000
7.6	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit sehr guter Aufenthaltsqualität		0,000	0,10	0,0000
7.7	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000	0,05	0,0000
7.8	Altlasten	Kontaminierung nachgewiesen	Kontaminierung auf einigen Grundstücken des Bereichs vermutet	Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster	Kontaminierung weitestgehend beseitigt	keine Kontaminierung	0,000	0,10	0,0000
								1,00	

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 1 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	105,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	0,5

Endwertzone : 1 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1

GFZ - Endwertzone :	0,5
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2008

			Wichtung
1	Attraktivität des Standortes		0,30
2	Wohnungsangebot		0,20
3	Gewerbeansiedlung		0,15
4	Verkehrssituation		0,10
5	Naherholung		0,05
6	Infrastruktur		0,15
7	Ökologische Maßnahmen		0,05
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Strukturverbesserungen
--

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

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht									
1	3,3188	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">11,0625</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>Stadtbild</td> <td>G</td> <td>0,30</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	11,0625		A	10,00	Stadtbild	G	0,30	0,30
Attraktivität des Standortes	E	11,0625										
	A	10,00										
Stadtbild	G	0,30										
2	2,1500	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Wohnungsangebot</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,7500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,20</td> </tr> </table>	Wohnungsangebot	E	10,7500		A	10,00		G	0,20	0,20
Wohnungsangebot	E	10,7500										
	A	10,00										
	G	0,20										
3	1,6125	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,7500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,15</td> </tr> </table>	Gewerbeansiedlung	E	10,7500		A	10,00		G	0,15	0,15
Gewerbeansiedlung	E	10,7500										
	A	10,00										
	G	0,15										
4	1,0875	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,8750</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,10</td> </tr> </table>	Verkehrssituation	E	10,8750		A	10,00		G	0,10	0,10
Verkehrssituation	E	10,8750										
	A	10,00										
	G	0,10										
5	0,5375	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,7500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,05</td> </tr> </table>	Naherholung	E	10,7500		A	10,00		G	0,05	0,05
Naherholung	E	10,7500										
	A	10,00										
	G	0,05										
6	1,5750	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,5000</td> </tr> </table>		E	10,5000							
	E	10,5000										

10 = 100%

	Infrastruktur	A	10,00	0,15				
		G	0,15					
7	0,5031	ökologische Maßnahmen	E	10,0625	0,05	Endwert	E	10,7844
			A	10,00		Anfangswert	A	10,0000
				0,05		Differenz		0,7844
		10,7844	Endwert Vergleichszahl			1,00	Gesamtgewicht	

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	107,844 %
--	------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

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

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

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)
Werterhöhung auf 107,84 %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)
Werterhöhung auf 100,00 %

Zonenanfangswert	:	105,00 €m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	7,84 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	8,24 €m²
Zonenendwert Bauland	:	113,236 €m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	113,0 €m²
---	-----------------------------

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 2 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1

Hinterland

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	75,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 2 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1

Hinterland

GFZ - Endwertzone :	-
---------------------	---

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf übertragen aus Zone 1	107,844 %
---	-----------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

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

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)	
Werterhöhung auf	107,84 %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung auf	100,00 %

Zonenanfangswert	:	75,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	7,84	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	5,883	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	80,883	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	81,0 €/m²
---	-----------------------------

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung										
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen										
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Zone : 3										
M2										
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün					
Spalten Nr.	1	2	3	4	5					
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,									1,3750
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	1,250	0,15	0,1875	
1.2	Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren	sehr inhomogene Bebauungsstruktur	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur	teilweise städtebauliche Bruchstellen (Baulücken)	homogene, intakte Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen	sehr homogene Bebauungsstruktur einschließlich Neubau	1,250	0,10	0,1250	
1.3	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	2,500	0,10	0,2500	
	im Umfeld	Bereichen	Versorgungs- einrichtungen		einrichtungen	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	1,250	0,10	0,1250	
1.5	Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen, Auslagerung störender Betriebe	sehr inhomogene und störende Beschäftigungsstruktur	sehr inhomogene, nicht störende Beschäftigungsstruktur	dem Charakter der Innenstadt entsprechende Beschäftigungsstruktur	Schaffung von neuen Arbeitsstätten	deutliche Schaffung von neuen Arbeitsstätten	1,250	0,10	0,1250	
1.6	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegt	interessantes historisches Stadtbild, gepflegt	0,000	0,05	0,0000	
1.7	Parkplatzangebot, für Besucher, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		2,500	0,10	0,2500	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Zone : 3									
M2									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
1.8	Verbesserung des Angebotes an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallenen Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Gestaltung öffentlicher Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	0,10	0,0000
1.9	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	1,250	0,05	0,0625
1.10	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	umfassende bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Erschließungsumlegung)	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung erforderlich	in mittl. Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. Grenzregelung	keine Maßnahmen erforderlich	1,250	0,10	0,1250
1.11	Beseitigung nicht mehr nutzbarer Objekte und von Industriebrachen	Beseitigung von Industriebrachen zwingend erforderlich	Abriss von Industriegebäuden erforderlich	teilweise Neuordnung von Industrieflächen erforderlich	Neuordnung von Industrieflächen vorbereitet und zum Teil erfolgt	Neuordnung und Auslagerung von Industrieflächen abgeschlossen / nicht erforderlich	2,500	0,05	0,1250
								1,00	
2	Verbesserung des Wohnungsangebotes								0,6250
2.1	Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	1,250	0,20	0,2500
2.2	Schaffung preiswerten und haushaltgerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,25	0,0000
2.3	Schaffung behindertengerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,15	0,0000
2.4	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	2,500	0,10	0,2500
2.5	Schaffung abgeschlossener Hofbereiche mit Grün- und Freiflächen	Abriss von Neben- und Hofgebäuden zwingend erforderlich	Abriss von Neben- und teilweise Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	kein Abriss erforderlich		1,250	0,10	0,1250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:		Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2			Zone :		3		
M2									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
2.6	Parkplatzangebot für Anlieger	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		0,000	0,10	0,0000
2.7	Verminderung der Lärmimmission und Luftbelastung	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	0,000	0,10	0,0000
								1,00	
3	Verbesserung der Gewerbeansiedlung								0,7500
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	1,250	0,20	0,2500
3.2	Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen, Flächen im Sanierungsgebiet	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	1,250	0,20	0,2500
3.3	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	Einkaufsbereiche mit guter Aufenthaltsqualität	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot und Fußgängerzonen	1,250	0,20	0,2500
3.4	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, nicht behindernd	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche, eigene Grundstückszufahrt	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		0,000	0,20	0,0000
3.5	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	0,000	0,20	0,0000
								1,00	
4	Verbesserung der Verkehrssituation								1,6250
4.1	Eindämmung der Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung, z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr	überwiegende Verkehrsberuhigung	1,250	0,20	0,2500

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Zone : 3									
M2									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaut Radwege, behindertengerechte Wegführung	3,750	0,20	0,7500
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		2,500	0,25	0,6250
4.4	Anschluss an Bahn und / oder Bus	ohne Anbindung an Bahn und / oder Bus	Anbindung an Bahn und / oder Bus	kürzere Anbindung an Bahn und / oder Bus	neu geschaffene Anbindung an Bahn und / oder Bus		0,000	0,10	0,0000
4.5	Anbindung an Bundesstraßen	ohne Anbindung an Bundesstraßen	Anbindung an Bundesstraßen	kürzere Anbindung an Bundesstraßen	neu geschaffene Anbindung an Bundesstraßen		0,000	0,10	0,0000
4.6	Anbindung an Autobahnen	ohne Anbindung an Autobahnen	Anbindung an Autobahnen	kürzere Anbindung an Autobahnen	neu geschaffene Anbindung an Autobahnen		0,000	0,10	0,0000
4.7	Anschluss an Fernbahn / Flughafen	ohne Anbindung an Fernbahn und Flughafen	Anbindung an Fernbahn oder Flughafen	kürzere Anbindung an Fernbahn und Flughafen	neu geschaffene Anbindung an Fernbahn und Flughafen		0,000	0,05	0,0000
								1,00	
5	Verbesserung der Naherholung								0,6250
5.1	Verbesserung des Angebotes von Hotels	unzureichendes Angebot an Hotels	auseichendes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels hoher überregionaler Ausstrahlung	1,250	0,10	0,1250
5.2	Verbesserung des Angebotes von Gaststätten	unzureichendes Angebot an Gaststätten	auseichendes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	2,500	0,20	0,5000
5.3	Schaffung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		0,000	0,40	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung										
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen										
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Zone : 3										
M2										
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5					
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
5.4	Einrichtung von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche			0,000	0,20	0,0000
5.5	Schaffung von Wellness- und Fitnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Wellness- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnesseinrichtungen			1,250	0,10	0,1250
									1,00	
6 Verbesserung der Infrastruktur										
6.1	öffentliche Infrastruktur: öffentliche Verwaltung Schule, Post, Polizei	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen			0,000	0,30	0,0000
6.2	Verbesserung des Brand- und Katastrophenschutzes, der Sicherheit	Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes unberücksichtigt	Einrichtung von Anlaufstellen und Sammelplätzen	gute stadträumliche Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes ,				0,000	0,30	0,0000
6.3	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet			0,000	0,20	0,0000
6.4	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet , Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel			2,500	0,20	0,5000
									1,00	
7 ökologische Maßnahmen										
7.1	Förderung der Verwendung umweltverträglicher Baustoffe	ungenügender, ökologisch unverträglicher Standard asbesthaltige Baustoffe	mittlerer Standard	guter, umweltfreundlicher Standard, Einsatz natürlicher Baustoffe				0,000	0,15	0,0000
7.2	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme			2,500	0,20	0,5000
7.3	nicht störende Entsorgung von Haus- und Gewerbemüll,	nicht gewährleistet	über zentrale Entsorgung gewährleistet					0,000	0,15	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet: Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Zone : 3									
M2									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
7.4	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	geringes Angebot	ausreichendes Angebot			0,000	0,15	0,0000
7.5	Grünausgleichsmaßnahmen bei Verdichtung der Bebauung	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	0,10	0,0000
7.6	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit sehr guter Aufenthaltsqualität		0,000	0,10	0,0000
7.7	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000	0,05	0,0000
7.8	Altlasten	Kontaminierung nachgewiesen	Kontaminierung auf einigen Grundstücken des Bereichs vermutet	Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster	Kontaminierung weitestgehend beseitigt	keine Kontaminierung	0,000	0,10	0,0000
								1,00	

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 3 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	95,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	0,4

Endwertzone : 3 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2

GFZ - Endwertzone :	0,4
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2008

			Wichtung
1	Attraktivität des Standortes		0,30
2	Wohnungsangebot		0,20
3	Gewerbeansiedlung		0,15
4	Verkehrssituation		0,10
5	Naherholung		0,05
6	Infrastruktur		0,15
7	Ökologische Maßnahmen		0,05
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Strukturverbesserungen
--

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

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht									
1	3,4125	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">11,3750</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>Stadtbild</td> <td>G</td> <td>0,30</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	11,3750		A	10,00	Stadtbild	G	0,30	0,30
Attraktivität des Standortes	E	11,3750										
	A	10,00										
Stadtbild	G	0,30										
2	2,1250	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Wohnungsangebot</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,6250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,20</td> </tr> </table>	Wohnungsangebot	E	10,6250		A	10,00		G	0,20	0,20
Wohnungsangebot	E	10,6250										
	A	10,00										
	G	0,20										
3	1,6125	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,7500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,15</td> </tr> </table>	Gewerbeansiedlung	E	10,7500		A	10,00		G	0,15	0,15
Gewerbeansiedlung	E	10,7500										
	A	10,00										
	G	0,15										
4	1,1625	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">11,6250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,10</td> </tr> </table>	Verkehrssituation	E	11,6250		A	10,00		G	0,10	0,10
Verkehrssituation	E	11,6250										
	A	10,00										
	G	0,10										
5	0,5313	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,6250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,05</td> </tr> </table>	Naherholung	E	10,6250		A	10,00		G	0,05	0,05
Naherholung	E	10,6250										
	A	10,00										
	G	0,05										
6	1,5750	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%;">10,5000</td> </tr> </table>		E	10,5000							
	E	10,5000										

10 = 100%

	Infrastruktur	A	10,00	0,15				
		G	0,15					
7	0,5250	ökologische Maßnahmen	E	10,5000	0,05	Endwert	E	10,9438
			A	10,00		Anfangswert	A	10,0000
				0,05		Differenz		0,9438
	10,9438	Endwert Vergleichszahl			1,00	Gesamtgewicht		

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	109,438 %
--	------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

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

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,40
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,40
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	1,000
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	1,000
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)
Werterhöhung auf 109,44 %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)
Werterhöhung auf 100,00 %

Zonenanfangswert	:	95,00 €m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	9,44 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	8,966 €m²
Zonenendwert Bauland	:	103,966 €m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	104,0 €m²
---	-----------------------------

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 4 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2
Hinterland

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	70,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 4 Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2
Hinterland

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf übertragen aus Zone 3	109,438 %
---	-----------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
 (§ 14 der Wert V)
 aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

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

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)	
Werterhöhung auf	109,44 %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung auf	100,00 %

Zonenanfangswert	:	70,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	9,44	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	6,606	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	76,606	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	77,0 €/m²
---	-----------------------------

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung										
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen										
Sanierungsgebiet:			Wohnstraßenbereich		Zone :		5			
überwiegend offene Bebauung										
Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün					
Spalten Nr.	1	2	3	4	5					
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,									0,6250
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	0,000	0,15	0,0000	
1.2	Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren	sehr inhomogene Bebauungsstruktur	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur	teilweise städtebauliche Bruchstellen (Baulücken)	homogene, intakte Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen	sehr homogene Bebauungsstruktur einschließlich Neubau	0,000	0,10	0,0000	
1.3	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	1,250	0,10	0,1250	
	im Umfeld	Bereichen	Versorgungseinrichtungen		einrichtungen	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	1,250	0,10	0,1250	
1.5	Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen, Auslagerung störender Betriebe	sehr inhomogene und störende Beschäftigungsstruktur	sehr inhomogene, nicht störende Beschäftigungsstruktur	dem Charakter der Innenstadt entsprechende Beschäftigungsstruktur	Schaffung von neuen Arbeitsstätten	deutliche Schaffung von neuen Arbeitsstätten	0,000	0,10	0,0000	
1.6	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegt	interessantes historisches Stadtbild, gepflegt	0,000	0,05	0,0000	
1.7	Parkplatzangebot, für Besucher, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		1,250	0,10	0,1250	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:			Wohnstraßenbereich		Zone :		5		
überwiegend offene Bebauung									
Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
1.8	Verbesserung des Angebotes an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallenen Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Gestaltung öffentlicher Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	0,10	0,0000
1.9	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	0,000	0,05	0,0000
1.10	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	umfassende bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Erschließungsumlegung)	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung erforderlich	in mittl. Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. Grenzregelung	keine Maßnahmen erforderlich	1,250	0,10	0,1250
1.11	Beseitigung nicht mehr nutzbarer Objekte und von Industriebrachen	Beseitigung von Industriebrachen zwingend erforderlich	Abriss von Industriegebäuden erforderlich	teilweise Neuordnung von Industrieflächen erforderlich	Neuordnung von Industrieflächen vorbereitet und zum Teil erfolgt	Neuordnung und Auslagerung von Industrieflächen abgeschlossen / nicht erforderlich	2,500	0,05	0,1250
								1,00	
2	Verbesserung des Wohnungsangebotes								0,6250
2.1	Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	1,250	0,20	0,2500
2.2	Schaffung preiswerten und haushaltgerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,25	0,0000
2.3	Schaffung behindertengerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,15	0,0000
2.4	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	1,250	0,10	0,1250
2.5	Schaffung abgeschlossener Hofbereiche mit Grün- und Freiflächen	Abriss von Neben- und Hofgebäuden zwingend erforderlich	Abriss von Neben- und teilweise Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	kein Abriss erforderlich		1,250	0,10	0,1250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:		Wohnstraßenbereich			Zone :		5		
überwiegend offene Bebauung									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
2.6	Parkplatzangebot für Anlieger	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		1,250	0,10	0,1250
2.7	Verminderung der Lärmimmission und Luftbelastung	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	0,000	0,10	0,0000
								1,00	
3	Verbesserung der Gewerbeansiedlung								0,2500
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer imnahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000	0,20	0,0000
3.2	Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen, Flächen im Sanierungsgebiet	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,20	0,0000
3.3	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	Einkaufsbereiche mit guter Aufenthaltsqualität	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot und Fußgängerzonen	0,000	0,20	0,0000
3.4	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, nicht behindernd	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche, eigene Grundstückszufahrt	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		0,000	0,20	0,0000
3.5	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	1,250	0,20	0,2500
								1,00	
4	Verbesserung der Verkehrssituation								0,8750
4.1	Eindämmung der Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung, z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr	überwiegende Verkehrsberuhigung	0,000	0,20	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:			Wohnstraßenbereich		Zone :		5		
überwiegend offene Bebauung									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaut Radwege, behindertengerechte Wegführung	1,250	0,20	0,2500
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		2,500	0,25	0,6250
4.4	Anschluss an Bahn und / oder Bus	ohne Anbindung an Bahn und / oder Bus	Anbindung an Bahn und / oder Bus	kürzere Anbindung an Bahn und / oder Bus	neu geschaffene Anbindung an Bahn und / oder Bus		0,000	0,10	0,0000
4.5	Anbindung an Bundesstraßen	ohne Anbindung an Bundesstraßen	Anbindung an Bundesstraßen	kürzere Anbindung an Bundesstraßen	neu geschaffene Anbindung an Bundesstraßen		0,000	0,10	0,0000
4.6	Anbindung an Autobahnen	ohne Anbindung an Autobahnen	Anbindung an Autobahnen	kürzere Anbindung an Autobahnen	neu geschaffene Anbindung an Autobahnen		0,000	0,10	0,0000
4.7	Anschluss an Fernbahn / Flughafen	ohne Anbindung an Fernbahn und Flughafen	Anbindung an Fernbahn oder Flughafen	kürzere Anbindung an Fernbahn und Flughafen	neu geschaffene Anbindung an Fernbahn und Flughafen		0,000	0,05	0,0000
								1,00	
5	Verbesserung der Naherholung								0,2500
5.1	Verbesserung des Angebotes von Hotels	unzureichendes Angebot an Hotels	auseichendes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels hoher überregionaler Ausstrahlung	0,000	0,10	0,0000
5.2	Verbesserung des Angebotes von Gaststätten	unzureichendes Angebot an Gaststätten	auseichendes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	1,250	0,20	0,2500
5.3	Schaffung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		0,000	0,40	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:		Wohnstraßenbereich			Zone :		5		
überwiegend offene Bebauung									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
5.4	Einrichtung von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000	0,20	0,0000
5.5	Schaffung von Wellness- und Fitnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Wellness- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnesseinrichtungen		0,000	0,10	0,0000
								1,00	
6	Verbesserung der Infrastruktur								0,5000
6.1	öffentliche Infrastruktur: öffentliche Verwaltung Schule, Post, Polizei	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000	0,30	0,0000
6.2	Verbesserung des Brand- und Katastrophenschutzes, der Sicherheit	Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes unberücksichtigt	Einrichtung von Anlaufstellen und Sammelplätzen	gute stadträumliche Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes ,			0,000	0,30	0,0000
6.3	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000	0,20	0,0000
6.4	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet , Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung	2,500	0,20	0,5000
								1,00	
7	ökologische Maßnahmen								0,6250
7.1	Förderung der Verwendung umweltverträglicher Baustoffe	ungenügender, ökologisch unvernünftiger Standard asbesthaltige Baustoffe	mittlerer Standard	guter, umweltfreundlicher Standard, Einsatz natürlicher Baustoffe			0,000	0,15	0,0000
7.2	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme		2,500	0,20	0,5000
7.3	nicht störende Entsorgung von Haus- und Gewerbemüll,	nicht gewährleistet	über zentrale Entsorgung gewährleistet				0,000	0,15	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:			Wohnstraßenbereich		Zone :		5		
überwiegend offene Bebauung									
Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
7.4	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	geringes Angebot	ausreichendes Angebot			0,000	0,15	0,0000
7.5	Grünausgleichsmaßnahmen bei Verdichtung der Bebauung	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	1,250	0,10	0,1250
7.6	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit sehr guter Aufenthaltsqualität		0,000	0,10	0,0000
7.7	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000	0,05	0,0000
7.8	Altlasten	Kontaminierung nachgewiesen	Kontaminierung auf einigen Grundstücken des Bereichs vermutet	Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster	Kontaminierung weitestgehend beseitigt	keine Kontaminierung	0,000	0,10	0,0000
							1,00		

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 5 Wohnstraßenbereich

Wertermittlungstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	85,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	0,25

Endwertzone : 5 Wohnstraßenbereich

GFZ - Endwertzone :	0,25
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2008

		Wichtung
1	Attraktivität des Standortes	0,30
2	Wohnungsangebot	0,20
3	Gewerbeansiedlung	0,15
4	Verkehrssituation	0,10
5	Naherholung	0,05
6	Infrastruktur	0,15
7	Ökologische Maßnahmen	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren		1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Strukturverbesserungen
--

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

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht							
1	3,1875	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes Stadtbild</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,6250</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,30</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes Stadtbild	E	10,6250	A	10,00	G	0,30	0,30
Attraktivität des Standortes Stadtbild	E	10,6250								
	A	10,00								
	G	0,30								
2	2,1250	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 30%;">Wohnungsangebot</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,6250</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,20</td> </tr> </table>	Wohnungsangebot	E	10,6250	A	10,00	G	0,20	0,20
Wohnungsangebot	E	10,6250								
	A	10,00								
	G	0,20								
3	1,5375	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 30%;">Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,2500</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,15</td> </tr> </table>	Gewerbeansiedlung	E	10,2500	A	10,00	G	0,15	0,15
Gewerbeansiedlung	E	10,2500								
	A	10,00								
	G	0,15								
4	1,0875	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 30%;">Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,8750</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,10</td> </tr> </table>	Verkehrssituation	E	10,8750	A	10,00	G	0,10	0,10
Verkehrssituation	E	10,8750								
	A	10,00								
	G	0,10								
5	0,5125	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 30%;">Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,2500</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td style="text-align: right;">0,05</td> </tr> </table>	Naherholung	E	10,2500	A	10,00	G	0,05	0,05
Naherholung	E	10,2500								
	A	10,00								
	G	0,05								

10 = 100%

6	1,5750	Infrastruktur	E	10,5000	0,15				
			A	10,00					
			G	0,15					
7	0,5313	ökologische Maßnahmen	E	10,6250	0,05	Endwert	E	10,5563	
			A	10,00			Anfangswert	A	10,0000
				0,05			Differenz		0,5562
10,5563 Endwert Vergleichszahl						1,00 Gesamtgewicht			

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	105,563 %
--	------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

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

GFZ - für Zonenanfangswert	: 0,25
zulässige GFZ für Endwertzone	: 0,25
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	: 1,000
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	: 1,000
Korrekturfaktor für GFZ	: 1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)
 Werterhöhung auf **105,56 %**

**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher
Festsetzungen (aus Teil II)**
 Werterhöhung auf **100,00 %**

Zonenanfangswert	: 85,00 €m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	: 5,56 %
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	: 4,728 €m²
Zonenendwert Bauland	: 89,728 €m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	90,0 €m²
---	----------------------------

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 6 Wohnstraßenbereich

Hinterland

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	63,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 6 Wohnstraßenbereich

Hinterland

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf übertragen aus Zone 5	105,563 %
---	-----------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

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

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)	
Werterhöhung auf	105,56 %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung auf	100,00 %

Zonenanfangswert	:	63,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	5,56	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	3,504	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	66,504	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	67,0 €/m²
---	-----------------------------

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung										
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen										
Sanierungsgebiet:			Gewerblich genutzte Baufläche		Zone :		7			
G 1										
Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung	
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün					
Spalten Nr.	1	2	3	4	5					
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00					
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,									1,3125
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	1,250	0,15	0,1875	
1.2	Neubebauung muss mit angrenzenden Quartieren harmonisieren	sehr inhomogene Bebauungsstruktur	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur	teilweise städtebauliche Bruchstellen (Baulücken)	homogene, intakte Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen	sehr homogene Bebauungsstruktur einschließlich Neubau	1,250	0,10	0,1250	
1.3	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	3,750	0,10	0,3750	
	im Umfeld	Bereichen	Versorgungs- einrichtungen		einrichtungen	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	1,250	0,10	0,1250	
1.5	Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen, Auslagerung störender Betriebe	sehr inhomogene und störende Beschäftigungsstruktur	sehr inhomogene, nicht störende Beschäftigungsstruktur	dem Charakter der Innenstadt entsprechende Beschäftigungsstruktur	Schaffung von neuen Arbeitsstätten	deutliche Schaffung von neuen Arbeitsstätten	1,250	0,10	0,1250	
1.6	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegt	interessantes historisches Stadtbild, gepflegt	0,000	0,05	0,0000	
1.7	Parkplatzangebot, für Besucher, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		0,000	0,10	0,0000	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:			Gewerblich genutzte Baufläche		Zone :		7		
G 1									
Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
1.8	Verbesserung des Angebotes an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Gestaltung öffentlicher Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	0,10	0,0000
1.9	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	0,000	0,05	0,0000
1.10	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	umfassende bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Erschließungsumlegung)	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung erforderlich	in mittl. Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. Grenzregelung	keine Maßnahmen erforderlich	2,500	0,10	0,2500
1.11	Beseitigung nicht mehr nutzbarer Objekte und von Industriebrachen	Beseitigung von Industriebrachen zwingend erforderlich	Abriss von Industriegebäuden erforderlich	teilweise Neuordnung von Industrieflächen erforderlich	Neuordnung von Industrieflächen vorbereitet und zum Teil erfolgt	Neuordnung und Auslagerung von Industrieflächen abgeschlossen / nicht erforderlich	2,500	0,05	0,1250
								1,00	
2	Verbesserung des Wohnungsangebotes								0,1250
2.1	Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	0,000	0,20	0,0000
2.2	Schaffung preiswerten und haushaltgerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,25	0,0000
2.3	Schaffung behindertengerechten Wohnraumes	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	0,000	0,15	0,0000
2.4	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	0,000	0,10	0,0000
2.5	Schaffung abgeschlossener Hofbereiche mit Grün- und Freiflächen	Abriss von Neben- und Hofgebäuden zwingend erforderlich	Abriss von Neben- und teilweise Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	kein Abriss erforderlich		1,250	0,10	0,1250

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:		Gewerblich genutzte Baufläche			Zone :		7		
G 1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
2.6	Parkplatzangebot für Anlieger	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden		0,000	0,10	0,0000
2.7	Verminderung der Lärmimmission und Luftbelastung	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität	0,000	0,10	0,0000
								1,00	
3	Verbesserung der Gewerbeansiedlung								0,7500
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000	0,20	0,0000
3.2	Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen, Flächen im Sanierungsgebiet	unzureichendes Angebot	geringes Angebot	mittleres Angebot	gutes Angebot	reichhaltiges Angebot	1,250	0,20	0,2500
3.3	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum	Einkaufsbereiche mit guter Aufenthaltsqualität	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot	Einkaufsbereiche mit sehr guter Aufenthaltsqualität und attraktivem Angebot und Fußgängerzonen	0,000	0,20	0,0000
3.4	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, nicht behindernd	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche, eigene Grundstückszufahrt	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		0,000	0,20	0,0000
3.5	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	2,500	0,20	0,5000
								1,00	
4	Verbesserung der Verkehrssituation								1,5625
4.1	Eindämmung der Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung, z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr	überwiegende Verkehrsberuhigung	0,000	0,20	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:			Gewerblich genutzte Baufläche		Zone :		7		
G 1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	2,500	0,20	0,5000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		3,750	0,25	0,9375
4.4	Anschluss an Bahn und / oder Bus	ohne Anbindung an Bahn und / oder Bus	Anbindung an Bahn und / oder Bus	kürzere Anbindung an Bahn und / oder Bus	neu geschaffene Anbindung an Bahn und / oder Bus		0,000	0,10	0,0000
4.5	Anbindung an Bundesstraßen	ohne Anbindung an Bundesstraßen	Anbindung an Bundesstraßen	kürzere Anbindung an Bundesstraßen	neu geschaffene Anbindung an Bundesstraßen		0,000	0,10	0,0000
4.6	Anbindung an Autobahnen	ohne Anbindung an Autobahnen	Anbindung an Autobahnen	kürzere Anbindung an Autobahnen	neu geschaffene Anbindung an Autobahnen		1,250	0,10	0,1250
4.7	Anschluss an Fernbahn / Flughafen	ohne Anbindung an Fernbahn und Flughafen	Anbindung an Fernbahn oder Flughafen	kürzere Anbindung an Fernbahn und Flughafen	neu geschaffene Anbindung an Fernbahn und Flughafen		0,000	0,05	0,0000
								1,00	
5	Verbesserung der Naherholung								0,5000
5.1	Verbesserung des Angebotes von Hotels	unzureichendes Angebot an Hotels	auseichendes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels hoher überregionaler Ausstrahlung	0,000	0,10	0,0000
5.2	Verbesserung des Angebotes von Gaststätten	unzureichendes Angebot an Gaststätten	auseichendes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	2,500	0,20	0,5000
5.3	Schaffung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		0,000	0,40	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:		Gewerblich genutzte Baufläche			Zone :		7		
G 1									
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot	Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
5.4	Einrichtung von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000	0,20	0,0000
5.5	Schaffung von Wellness- und Fitnesseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Wellness- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnesseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnesseinrichtungen		0,000	0,10	0,0000
								1,00	
6 Verbesserung der Infrastruktur									0,7500
6.1	öffentliche Infrastruktur: öffentliche Verwaltung Schule, Post, Polizei	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	0,000	0,30	0,0000
6.2	Verbesserung des Brand- und Katastrophenschutzes, der Sicherheit	Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes unberücksichtigt	Einrichtung von Anlaufstellen und Sammelpätzen	gute stadträumliche Struktur zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes ,			0,000	0,30	0,0000
6.3	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000	0,20	0,0000
6.4	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet , Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung	3,750	0,20	0,7500
								1,00	
7 ökologische Maßnahmen									0,5000
7.1	Förderung der Verwendung umweltverträglicher Baustoffe	ungenügender, ökologisch unvernünftiger Standard asbesthaltige Baustoffe	mittlerer Standard	guter, umweltfreundlicher Standard, Einsatz natürlicher Baustoffe			0,000	0,15	0,0000
7.2	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme		1,250	0,20	0,2500
7.3	nicht störende Entsorgung von Haus- und Gewerbemüll,	nicht gewährleistet	über zentrale Entsorgung gewährleistet				0,000	0,15	0,0000

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung									
ohne Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen									
Sanierungsgebiet:			Gewerblich genutzte Baufläche		Zone :		7		
G 1									
Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot		Bewertungs- zahl	Gewicht	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün				
Spalten Nr.	1	2	3	4	5				
Wertstufung	10,00	11,25	12,50	13,75	15,00				
7.4	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	geringes Angebot	ausreichendes Angebot			0,000	0,15	0,0000
7.5	Grünausgleichsmaßnahmen bei Verdichtung der Bebauung	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000	0,10	0,0000
7.6	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene gestaltete Grünflächen mit sehr guter Aufenthaltsqualität		0,000	0,10	0,0000
7.7	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000	0,05	0,0000
7.8	Altlasten	Kontaminierung nachgewiesen	Kontaminierung auf einigen Grundstücken des Bereichs vermutet	Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster	Kontaminierung weitestgehend beseitigt	keine Kontaminierung	2,500	0,10	0,2500
							1,00		

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 7 Gewerblich genutzte Baufläche

Wertermittlungstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	46,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 7 Gewerblich genutzte Baufläche

GFZ - Endwertzone :	-
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt :	31.12.2008

			Wichtung
1	Attraktivität des Standortes		0,20
2	Wohnungsangebot		0,00
3	Gewerbeansiedlung		0,50
4	Verkehrssituation		0,20
5	Naherholung		0,00
6	Infrastruktur		0,05
7	Ökologische Maßnahmen		0,05
Summe der Wichtungsfaktoren			1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Strukturverbesserungen
--

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

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht									
1	2,2625	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">11,3125</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Stadtbild</td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,20</td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	11,3125		A	10,00	Stadtbild	G	0,20	0,20
Attraktivität des Standortes	E	11,3125										
	A	10,00										
Stadtbild	G	0,20										
2	0,0000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Wohnungsangebot</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,1250</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> </table>	Wohnungsangebot	E	10,1250		A	10,00		G	0,00	0,00
Wohnungsangebot	E	10,1250										
	A	10,00										
	G	0,00										
3	5,3750	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,7500</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,50</td> </tr> </table>	Gewerbeansiedlung	E	10,7500		A	10,00		G	0,50	0,50
Gewerbeansiedlung	E	10,7500										
	A	10,00										
	G	0,50										
4	2,3125	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">11,5625</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,20</td> </tr> </table>	Verkehrssituation	E	11,5625		A	10,00		G	0,20	0,20
Verkehrssituation	E	11,5625										
	A	10,00										
	G	0,20										
5	0,0000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Naherholung</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">10,5000</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">G</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> </table>	Naherholung	E	10,5000		A	10,00		G	0,00	0,00
Naherholung	E	10,5000										
	A	10,00										
	G	0,00										

6	0,5375	Infrastruktur	E	10,7500	0,05				
			A	10,00					
			G	0,05					
7	0,5250	ökologische Maßnahmen	E	10,5000	0,05	Endwert	E	11,0125	
			A	10,00			Anfangswert	A	10,0000
				0,05			Differenz		1,0125
						11,0125	Endwert Vergleichszahl		
						1,00	Gesamtgewicht		

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf	110,125 %
--	------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

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

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

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)
Werterhöhung auf 110,13 %

**Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher
Festsetzungen (aus Teil II)**
Werterhöhung auf 100,00 %

Zonenanfangswert	:	46,00	€/m²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	10,13	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	4,66	€/m²
Zonenendwert Bauland	:	50,658	€/m²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	51,0 €/m²
---	------------------

Ermittlung des Zonenendwertes Zusammenfassung der wertbeeinflussenden Kriterien "Ortskern Hohen Neuendorf"

Anfangswertzone : 8 Gewerblich genutzte Baufläche im
Hinterland G 2

Wertermittlungsstichtag :	01.01.2005
Zonenanfangswert in 2005 :	21,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone :	-

Endwertzone : 8 Gewerblich genutzte Baufläche im
Hinterland G 2

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Strukturverbesserungen auf übertragen aus Zone 7	110,125 %
---	-----------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
 (§ 14 der Wert V)
 aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

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

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)	
Werterhöhung auf	110,13 %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung auf	100,00 %

Zonenanfangswert	:	21,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	10,13	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt um	:	2,13	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	23,126	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	23,0 €/m²
---	-----------------------------

Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung

Land :	Brandenburg		
Ort:	Hohen Neuendorf		
Größe des Sanierungsgebietes		242.000	m ²
Einwohner		20.000	
Sanierungszeitraum	von	1992	bis 31.12.2008
geplante Fördermittel aus der Städtebauförderung Bund, Land, Stadt, gesamt		12.842.582	€
		53,07	€/m ²
darunter: eingesetzte und geplante Fördersumme = Sanierungsaufwand (B5 u. B6)		4.536.000	€
		18,74	€/m ²
<i>(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, B 6: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche)</i>			
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		4.953.000	€
		20,47	€/m ²
		32,01	%
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		29,32	%
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Ausgleichsbetrag		6,00	€/m ²
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs		7,92	%
vergleichbarer Ausbaubeitrag für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün		4,51 bis 10,63	
Quelle:	Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet Hohen Neuendorf Erschließungsbeiträge lt. DSK und der Stadt Hohen Neuendorf		

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

Land :		Brandenburg				
Ort:		Hohen Neuendorf				
Größe des Sanierungsgebietes	m ²	242.000				
Einwohner		20.000				
Sanierungszeitraum		von	1992	bis	31.12.2008	
geplante Kosten, die der Gemeinde entstehen	€	4.953.000				
Sanierungsaufwand ohne private Investitionen	€/m ²	20,47				
darunter						
geplanter Sanierungsaufwand (B5 u. B6)	€	2.520.000				
B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen						
B 6: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche						
Sanierungsaufwand für B5, B6	€/m ²	10,41				
Zone		1	2	3	5	7
typische Nutzung nach BauNVO		M1	M1 Hinterland	M2	W	G
Bodenwerterhöhung um	%	7,84	7,84	9,44	5,56	10,13
durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	€/m ²	8,00	6,00	9,00	5,00	5,00
vergleichbarer Ausbaubeitrag für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen	€/m ²	4,51 bis 10,63				
Quelle:		Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet Hohen Neuendorf Erschließungsbeiträge lt. DSK und der Stadt Hohen Neuendorf				

Anlage 4.3

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Recherche über umlagefähige Erschließungsbeiträge,
vergleichbar zu Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten

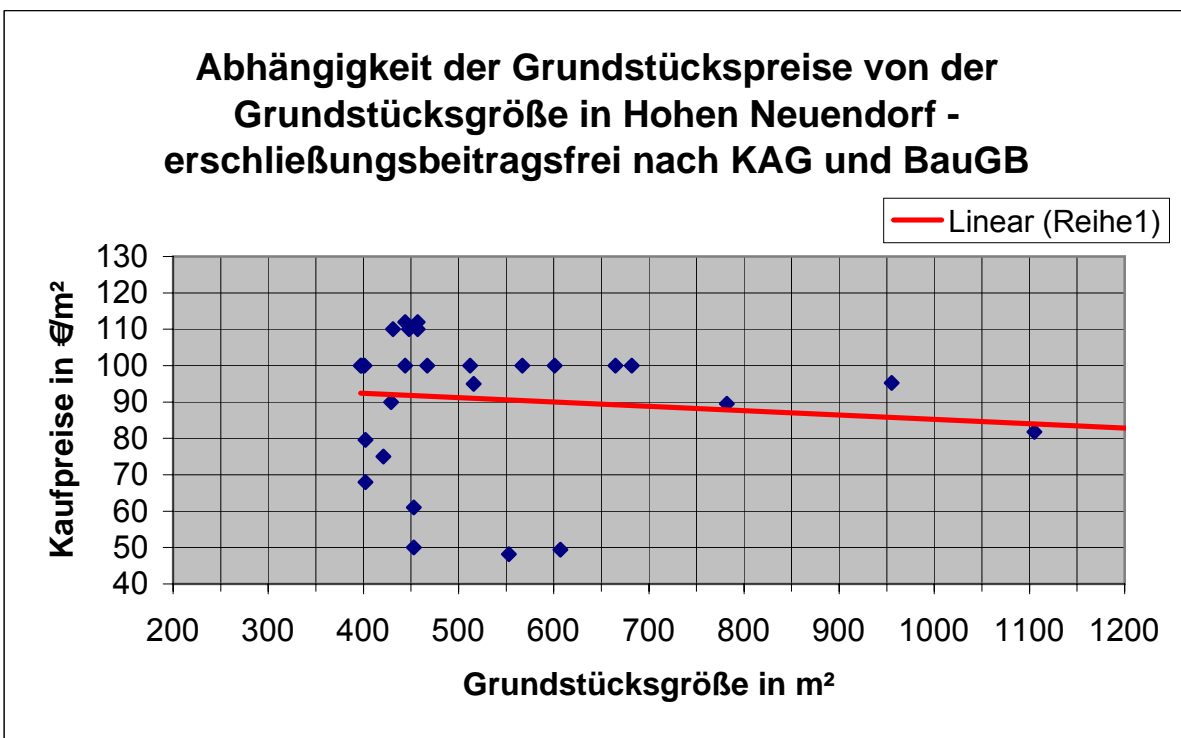
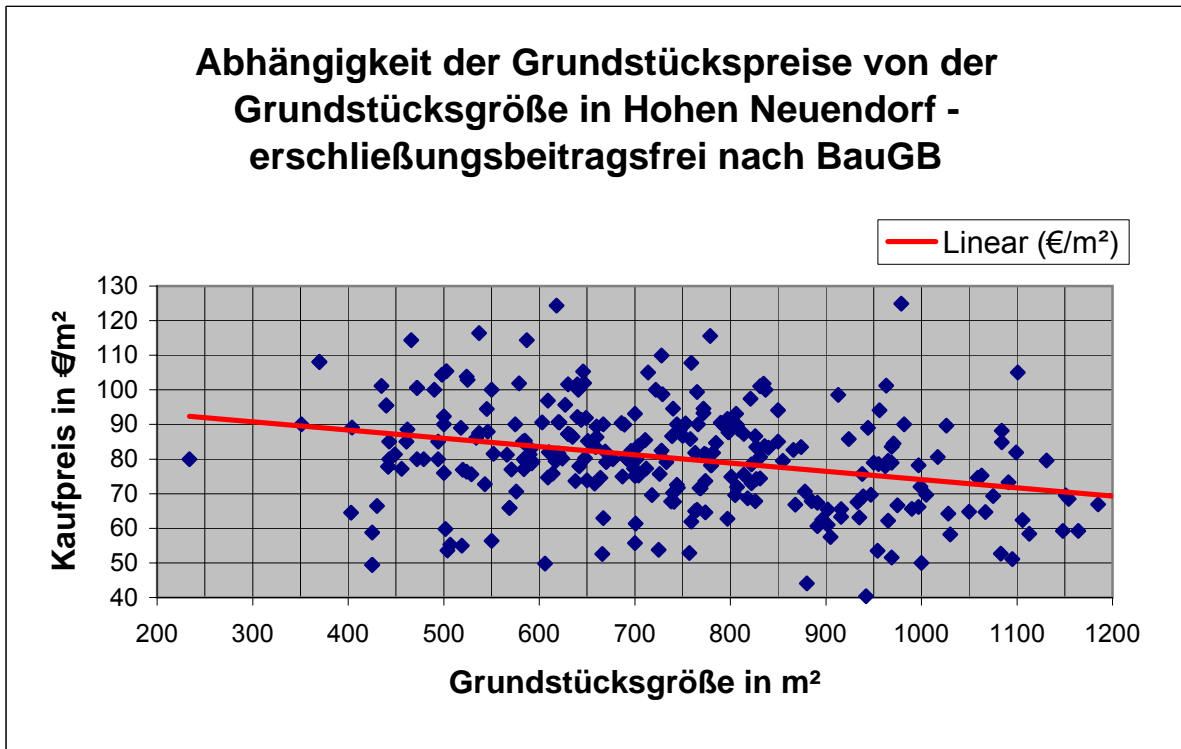
Land:	Brandenburg							
Ort:	Hohen Neuendorf							
Zeitraum			vom		01.01.2000	bis		01.12.2003
	Straßen- länge m	Kosten / Baumaßnahme €	umlagefähiger Aufwand €	Teileinrichtung	Umlage %	Gesamtfläche der Grundstücke in m²	Beitragssatz pro Anlieger €/m²	
im Zeitraum 01.01.2000 bis 01.07.2002								
Waldstraße Bergfelde				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Straßenbeleuchtung	90	9.327	7,69	
Elfriedestraße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Gehweg Straßenbeleuchtung Straßenbegleitgrün	90	16.091	7,86	
Lehnitzstraße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Gehweg	90	74.993	6,61	

Anlage 4.3

	Straßen- länge m	Kosten / Baumaßnahme €	umlagefähiger Aufwand €	Teileinrichtung	Umlage %	Gesamtfläche der Grundstücke in m ²	Beitragssatz pro Anlieger €/m ²
Wandlitzer Straße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Straßenbegleitgrün	90	25.791	2,33
Briesestraße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Straßenbegleitgrün Gehweg	90	19.866	5,26
Emile-Zola-Straße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Straßenbegleitgrün Gehweg Beleuchtung	90	80.121 86.627 86.627	4,42 0,423 0,174
Heinrich - Zille - Straße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Gehweg Straßenbegleitgrün	90 70	15.885 17.726 17.726	6,65 0,478 0,362
Veltener Straße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung	90	8.983	9,26
Hennigsdorfer Straße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung	90	20.702	8,17

Anlage 4.3

	Straßen- länge m	Kosten / Baumaßnahme €	umlagefähiger Aufwand €	Teileinrichtung	Umlage %	Gesamtfläche der Grundstücke in m ²	Beitragssatz pro Anlieger €/m ²
Ulrich v. Hutten - Straße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung	90	11.753	6,02
Frohnauer Straße				Fahrbahn Oberflächenentwässerung	90	17.011	8,45
Baumaßnahmen / Teileinrichtungen: im Zeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003							
				Fahrbahn Oberflächenentwässerung Straßenbegleitgrün einseitiger Gehweg Straßenbeleuchtung Straßenbegleitgrün			
Remanestraße 1.BA	460	333.065,80	233.146,06		70,00	46.292	5,04
Adolfstraße	170	104.128,78	72.890,15		70,00	15.585	4,68
Scharfschwerdstraße	200	148.586,47	104.010,53		70,00	9.785	10,63
Falkenstraße (Borgsdorf)	370	232.677,24	162.874,07		70,00	36.088	4,51
			572.920,81			107.750,00	5,32



Wertzuwachs bezogen auf das Richtwertgrundstück , ermittelt aus der Trendberechnung

Grundstücksgröße	erschlossen nach		Wertzuwachs
m²	KAG und BauGB	BauGB	%
600	€/m²	€/m²	%
600	90,00	83,00	8,43

**Entwicklung der Richtwerte für vergleichbare Gebiete
gemäß (§ 13 Abs. 2 der Wert V 88) für das
Sanierungsgebiet "Ortskern" Hohen Neuendorf**

1 Hohen Neuendorf**1.1 Richtwerte**

	Nutzung GFZ €/m ² typ.			Nutzung GFZ €/m ² typ.			Nutzung GFZ €/m ² typ.		
	<u>ortsüblich erschlossen</u> nordöstl. des Sanier.gebiet. (Niederheide)			<u>ortsüblich erschlossen</u> östl. des Sanierg.gebietes (Mädchenviertel)			<u>ortsüblich erschlossen</u> südw. des Sanierg.gebietes (Osramsiedlung)		
1992	WA		148,27	WA					
1993	WA		163,61	WA					
1994	WA		148,27	WA		173,84			
1995	WA		122,71	WA		173,84			
1996	WA	0,25	122,71	WA	0,3	163,61			
1997	WA	0,25	117,60	WA	0,3	163,61			
1998	WA	0,25	117,60	WA	0,3	143,16			
1999	WA	0,25	107,37	WA	0,3	127,82			
2000	WA	0,3	102,26	WA	0,3	122,71	WA	0,3	127,82
2001	WA	0,3	102,26	WA	0,3	122,71	WA	0,3	127,82
2002	WA		95,00	WA		115,00	WA		115,00
2003	WA		85,00	WA		110,00	WA		110,00
2004	WA		80,00	WA		90,00	WA		90,00
	Faktor 2004/2000		0,782	Faktor 2004/2000		0,733	Faktor 2004/2000		0,704
	durchschnittlicher Faktor			0,740					
	Bodenpreisindex für Hohen Neuendorf						0,740		

**Entwicklung der Richtwerte für vergleichbare Orte
gemäß (§ 13 Abs. 2 der Wert V 88)**

	Nutzung	GFZ	€/m ²	Nutzung	GFZ	€/m ²	Nutzung	GFZ	€/m ²
	typ.			typ.			typ.		
	Oranienburg (westl. d. San. Gebietes)			Hennigsdorf (südwestl. d. San. Gebietes)			Birkenwerder (an der B96, westlich der S-Bahn)		
1995	MI	-	148,27	MI	-	143,16	WA		148,27
1996	MI	-	148,27	MI	-	143,16	WA	0,3	148,27
1997	MI	0,6	148,27	MI	1,0	143,16	WA	0,3	148,27
1998	MI	0,6	148,27	MI	1,0	143,16	WA	0,3	148,27
1999	MI	0,6	143,16	MI	1,0	143,16	WA	0,3	143,16
2000	MI	0,6	143,16	MI	1,0	143,16	WA	0,3	112,48
2001	MI	0,6	143,16	MI	1,0	143,16	WA	0,3	112,48
2002	MI		145,00	MI		135,00	WA		115,00
2003	MI		135,00	MI		135,00	WA		115,00
2004	MI		130,00	MI		120,00	WA		100,00
	Faktor 2004/2000	0,91		Faktor 2004/2000	0,84		Faktor 2004/2000	0,89	
	durchschnittlicher Faktor			0,878					
	Bodenpreisindex für vergleichbare Orte								0,878

gewerbliche Bauflächen

	Nutzung	GFZ	€/m ²	Nutzung	GFZ	€/m ²	Nutzung	GFZ	€/m ²
	typ.			typ.			typ.		
	Velten			Birkenwerder südl. A10			Oranienburg (B96)		
1995	G			G		81,81	G		51,13
1996	G			G		81,81	G		51,13
1997	G			G		71,58	G		51,13
1998	G			G		61,36	G		51,13
1999	G			G		61,36	G		51,13
2000	G		30,68	G		61,36	G		51,13
2001	G		30,68	G		61,36	G		51,13
2002	G		31,00	G		60,00	G		50,00
2003	G		30,00	G		60,00	G		47,00
2004	G		28,00	G		50,00	G		45,00
	Faktor 2004/2000	0,91		Faktor 2004/2000	0,81		Faktor 2004/2000	0,88	
	durchschnittl. Faktor			0,869					
	Bodenpreisindex für gewerbliche Bauflächen								0,8692

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge entsprechend den Bestimmungen des BauGB

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, d.h. dass Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Das sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben. Anträge auf Beseitigung einer baulichen Anlage können ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn vorbereitender Untersuchungen zurückgestellt werden.

2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;

2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;

3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;

4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr.1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des §38 (bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen) einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 Genehmigung

(1) Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;

2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr.2 oder Abs. 2 Nr.2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 2 und 3 ist § 20 Abs. 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.

Im § 153 des BauGB, Abs. 2, ist bestimmt: „Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 (2).“

Die Vorschrift darf nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) nicht mit dem Anspruch ausgelegt werden, dass bereits geringste Überschreitungen des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswertes zur Versagung der Genehmigung einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung führen. Feste Grenzen für die zulässige Abweichung sind nicht bestimmbar.

Mit der Genehmigung eines dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert unwesentlich überschreitenden Kaufpreises geht die Gemeinde grundsätzlich keine Bindungen für die Bemessung des Ausgleichsbetrages nach § 144 ff. des BauGB ein. Die Preisprüfung gemäß Baugesetzbuch hat in diesem Zusammenhang die Funktion, den Erwerber eines Grundstückes davor zu schützen, die sanierungsbedingte Werterhöhung doppelt aufzubringen.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist Gegenstand des Ausgleichsbetrages nach § 144 ff. des BauGB.

Gegenstand der Preisprüfung nach § 145 (2) in Verbindung mit § 153 (2) des BauGB ist der Verkehrswert des Grundstückes.

Die Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat, so weit der Eigentümer gemäß § 146 (3) des BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeinvestitionen im Sinne des § 148 (2) Satz 1 entrichtet oder geändert hat, sind bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages anzurechnen.

Liegt der Kaufpreis deutlich über dem Verkehrswert, sind demzufolge die Genehmigungen nicht zu erteilen. Nach § 145 (3) des BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung für die Durchführung der Sanierung durch den Eigentümer und den Rechtsnachfolger beseitigt wird.

Die Genehmigung kann auch gemäß Absatz 4 unter Auflagen erteilt werden.

Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren

Ausgleichsbetrag Niedersachsen - Verfahren

Bei der Errechnung des Ausgleichsbetrages für sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht für die Gemeinde ein Schät-zungsspielraum, der Auswirkungen auf die gerichtliche Kontrolldichte hat. Der eingeräumte Spielraum bei der Bewertung der sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung enthebt die Gemeinde aber nicht davon, die Methode der Bewertung plausibel offen- und darzulegen, damit die Vereinbarkeit des gewählten Bewer-tungsverfahrens mit dem durch die Wertermittlungsverordnung vorgegebenen Verfahren sowie die Vertretbarkeit des gefundenen Ergebnisses gerichtlich über-prüft werden kann.

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung mit Hilfe mathematisch-statistischer Me-thoden kann grundsätzlich nur dann gelingen, wenn die Methode auf ortsspezifi-schen oder aber auf mit den ortsspezifischen Verhältnissen vergleichbaren Un-tersuchungen beruht, was die Gemeinde darzulegen hat.

Es ist im Rahmen der Prüfung im Eilverfahren nicht feststellbar, dass die Be-rechnungsmethode nach Kanngieser/Bodenstein bei der Ermittlung sanierungs-bedingter Bodenwerterhöhungen generell zu sachgerechten Ergebnissen führt.

VG Frankfurt/M., Besch./ vom 25.8.1999 - 8 G 3502/98 (3) - (nicht rechtskräf-tig)

Niedersachsen-Modell

1. Die Rechtmäßigkeit einer Erhebung eines Ausgleichsbetrags wird durch eine frühere (rechtswidrige) Zusicherung der Nichterhebung nicht beeinträchtigt.
2. Das Vorliegen von »städtebaulichen Missständen« ist auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen durch einen Subsumtionsvorgang nicht im Wege einer Abwägung zu ermitteln.
3. Im Fall einer sog. Funktionsmängelsanierung können städtebauliche Miss-stände aus der dem betreffenden Gebiet (ortplanerisch) zugewiesenen künfti-gen Struktur und städtebaulichen Funktion abgeleitet werden. Bei der Funkti-

onszuweisung hat die Gemeinde einen weiten Beurteilungsspielraum, der gerichtlich nur eingeschränkt nachprüfbar ist.

4. Über die Begrenzung des Sanierungsgebietes ist im Rahmen einer Abwägung zu entscheiden.
5. Städtebauliche Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion; ihr (Gesamt-) Aufkommen darf nicht höher sein als die Sanierungskosten, die auf die Gemeinde entfallen.
6. Bei der Ermittlung des Unterschieds zwischen dem Anfangs- und dem Endwert eines Grundstücks steht der Gemeinde ein Schätzungsspielraum in Bezug auf den Umfang der Erhöhung oder Minderung des Bodenwertes zu. Die gerichtliche Kontrolle beschränkt sich auf das angewandte Bewertungsverfahren und auf Art und Auswahl der berücksichtigten Faktoren. Hinsichtlich des gewählten Bewertungsverfahrens kann die Gemeinde eine methodische »Prärogative« in Anspruch nehmen.
7. Ein Sanierungsbetroffener kann nicht beanspruchen, statt der von der Gemeinde gewählten Methode eine andere Methode für die Wertermittlung anzuwenden, die er für »sachgerechter« oder »günstiger« hält.

Das sog. »Niedersachsen-Modell« ist grundsätzlich geeignet, sanierungsbedingte Werterhöhungen zu erfassen.

OVG Lüneburg, Urt. vom 9. 7.2001 - 1 M 22/00 -

Anfangswert Bebauung Neuordnungswert

1. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung steht der Behörde sowohl hinsichtlich der für die Ermittlung des Anfangs- und Endwert maßgeblichen Faktoren als auch hinsichtlich des Verfahrensweges ein Einschätzungsspielraum zu.
2. Die Ermittlung des Ausgleichsbetrags aus der Differenz von Neuordnungswert und Anfangswert als Qualitätsminderung des Neuordnungswerts, die durch Multiplikation eines auf Grund der sog. Multifaktorenanalyse (Zielbaum) gewonnenen Faktors errechnet wird, begegnet bei summarischer Prüfung keinen Bedenken.
3. Auf Grund des Bodenbezuges des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs.2 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 1 Wert'V ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung grundsätzlich nur aus dem Unterschied zwischen Endwert und Anfangswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke, also als sanierungsbedingte Baulandwerterhöhung zu ermitteln. Die die konkrete Bebauung des sanierten Grundstücks berücksichtigende rentierliche Bodenwerterhöhung gemäß § 7 Abs. 3 bis 10 AV- Ausgleichsbeträge vom

26.5.1994 (GVBl. 1994, 1964) darf nur als negativer Korrekturfaktor der errechneten sanierungsbedingten Baulandwerterhöhung, nicht aber zur Erhöhung eingestellt werden.

VG Berlin, Beschl. vom 11.11.1998 - 19 A 86/98-

**Ausgleichsbetrag
Vergleichswertverfahren
Vorauszahlung**

1. Das Vergleichswertverfahren nach § 28 Abs. 3 S. 1 WertV zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags einer durch eine Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks kommt dann nicht zur Anwendung, wenn sich der entwicklungsunbeeinflusste Verkehrswert auf Grund der Veräußerung des konkreten Grundstücks nach dem Kaufpreis bestimmen lässt.
2. Der Käufer eines Grundstücks handelt treuwidrig, wenn er zur Erlangung der entwicklungsrechtlichen Genehmigung eine Wertermittlung entsprechend dem Kaufpreis akzeptiert, nach Eigentumseintragung diesen Anfangswert als Bemessungsgrundlage des von ihm zu zahlenden Ausgleichsbetrags aber für zu niedrig erklärt und mit dieser Begründung die Leistung von Vorauszahlungen verweigert.

VGH Mannheim, Ur/. vom 15.3.2000 - 8 S 1810/99-

**Ausgleichsbetrag
Multifaktorenanalyse
Zielbaumverfahren**

Die Zielbaummethode (Multifaktorenanalyse) ist zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags nicht geeignet, wenn sie die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht transparent und nachvollziehbar erscheinen lässt.

Aus den Gründen: Gegen die Wirksamkeit der Sanierungssatzung bestehen keine Bedenken, insbesondere ist sie nicht wegen des fehlenden Erlasses eines Sanierungsbebauungsplanes nichtig. Hierbei kann dahinstehen, ob der Erlass eines Bebauungsplanes zur Durchsetzung der Sanierungsziele »Blockrandbebauung« sowie »Begrünung der Innenhöfe« erforderlich wäre, denn selbst dann führt das Fehlen des Bebauungsplanes nicht zur Nichtigkeit der Satzung. Dies ergibt sich aus Folgendem: Zum Zeitpunkt des Erlasses der Sanierungssatzung und damit der förmlichen Festlegung

des Sanierungsgebiet sind die von der Gemeinde formulierten Sanierungsziele noch wenig konkret. Diese werden im weiteren Verfahrensablauf und mit fortschreitender Planungstätigkeit der Gemeinde zunehmend konkretisiert. Mit diesem Verfahrensverlauf korrespondiert die Sperrwirkung, die die Sanierungssatzung im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens entfaltet. Demnach kann einem Bauvorhaben ein Sanierungsziel nur dann entgegengehalten werden, wenn es einen der Verfahrensdauer angemessenen Konkretisierungsgrad erreicht hat. Ist hingegen ein langer Zeitraum vergangen, ohne dass die Gemeinde das Sanierungsziel entsprechend konkretisiert hat und einen ggf. erforderlichen Bebauungsplan erlassen hat, so kann das Sanierungsziel dem Vorhaben nicht länger entgegengehalten werden. Vielmehr ist dann davon auszugehen, dass die Gemeinde das Sanierungsziel aufgegeben hat (vgl. hierzu OVG Bautzen, Urt. vom 19. 8. 1999 - I S 555/98 -).

Die Möglichkeit der Aufgabe eines einzelnen Sanierungszieles aus einem Bündel von Sanierungszielen heraus, muss der planenden Gemeinde jedoch offen bleiben, ohne dass sie hiermit das gesamte Sanierungskonzept gefährden würde. Gerade weil die Sanierungsziele bei der Festlegung des Sanierungsgebietes noch einen sehr geringen Konkretisierungsgrad aufweisen und die Verdichtung mit zunehmender Planungstätigkeit der Gemeinde eintritt, muss es der Gemeinde unbenommen bleiben, von einem wenig konkretisierten Sanierungsziel Abstand zu nehmen, sei es, weil die Gemeinde erkannt hat, dass sie das Sanierungsziel nicht erreichen kann oder sei es aus anderen Gründen. Allein, weil die Gemeinde Abstand von einem Sanierungsziel nimmt, nimmt sie aber gerade nicht Abstand von der gesamten Sanierungsmaßnahme. Die weitere Durchführung der Sanierungsmaßnahme durch die Gemeinde hängt aber von der Wirksamkeit der Sanierungssatzung ab. Diese kann daher bereits dann nicht unwirksam werden, wenn die Gemeinde ein Sanierungsziel aus ihrem Sanierungskonzept streicht. Etwas anderes mag dann gelten, wenn das Sanierungsziel für die Sanierungsmaßnahme insgesamt so wesentlich ist, dass diese mit dem aufgegebenen Sanierungsziel »steht und fällt«. Davon kann hier jedoch keine Rede sein, denn neben der Realisierung der Blockrandbebauung und Begrünung der Innenhöfe stehen eine Mehrzahl an Sanierungszielen, die ebenso wesentlich sind wie die genannten.

Zudem ist es mit dem Charakter einer Rechtsnorm nicht vereinbar, ihre Wirksamkeit von einem zukünftigen tatsächlichen Verwaltungshandeln der Gemeinde abhängig zu machen, das in keinem Zusammenhang zu den Abwägungsvorgängen steht, die dem Satzungserlass vorangehen. Insbesondere ist hierbei stets eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Wirksamkeit der Sanierungsziele erforderlich und damit eine Abwägung zwischen der verstrichenen Zeit und der Konkretisierungsdichte des Sanierungszieles, von deren Ausgang die Wirksamkeit der Satzung abhinge. Starre zeitliche Vorgaben existieren in diesem Zusammenhang nicht. Mithin besteht ein beträchtlicher Unsicherheitsfaktor hinsichtlich der Wirksamkeit

einer Sanierungssatzung, wenn diese vom sich in der Aufstellung eines Bebauungsplan ausdrückenden Konkretisierung eines Sanierungsziels abhinge. Die sich hieraus ergebende Unsicherheit in der Rechtsanwendung spricht ebenfalls gegen eine Nichtigkeit der Satzung wegen eines fehlenden Bebauungsplans, der zur Durchsetzung eines Sanierungszieles erforderlich gewesen wäre (vgl. insgesamt auch Wollny, Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach § 154 BauGB in DÖV 1993, 740; a. A. wohl Mampel, Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch, DÖV 1993, 556).

Der Ausgleichsbetrag ist nach § 154 Abs.3 BauGB auch fällig, denn mit der Erteilung der Abgeschlossenheitserklärung am 23.7. 1997 ist die Sanierung hinsichtlich des Grundstücks des Kl. nach § 163 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Danach besteht dem Grunde nach ein Recht zur Erhebung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 BauGB.

Die Höhe des Ausgleichsbetrags berechnet sich nach § 154 Abs.2 BauGB. Hiernach besteht dieser aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder durchgeführt noch beabsichtigt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert des Grundstückes, der sich durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung richtet sich im Einzelnen i.d.R. nach der Wert V vom 6.12.1988. Nach § 28 Abs.2 WertV sind hierbei der Anfangs- und Endwert auf den gleichen Zeitpunkt zu ermitteln und zwar auf den Zeitpunkt der Abschlusserklärung, mithin vorliegend auf den 23.7. 1997. Zur Wertermittlung heranzuziehen sind nach §28 Abs.1, 26 Abs.1 WertV Vergleichsgrundstücke, die sowohl hinsichtlich allgemeiner Wertfaktoren als auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität den Grundstücken im Sanierungsgebiet entsprechen. Die zeitliche Koinzidenz des Wertermittlungsstichtags für den Anfangs- und den Endwert soll den Einfluss allgemeiner konjunktureller Schwankungen auf die Bodenwertveränderung heraushalten.

Der Anfangswert wird hierbei durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke bzw. Bodenrichtwerte nach § 13 Abs.2 WertV zum Zeitpunkt des Beginns des Sanierungseinflusses ermittelt und anschließend mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet (vgl. Kleiber in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, WertV § 28 Rn.24).

Für die Ermittlung des Endwerts ist der Zustand des Gebietes nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zu Grunde zu legen. Wird nach § 163 Abs. 1 BauGB ein einzelnes Grundstück für abgeschlossen erklärt - wie vorliegend geschehen - ist für die Wertermittlung nicht nur die bislang verwirklichte Neuordnung des Gebietes zu be-

rücksichtigen, sondern auch die Aussicht auf die vorgesehenen und noch ausstehenden Änderungen sowie auf sonstige Sanierungsmaßnahmen (vgl. Kleiber in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, a. a. O. Rn. 32).

Die Bekl. hat den Wert des klägerischen Grundstücks nicht anhand einer in der WertV geregelten Bewertungsmethode ermittelt, sondern hierzu ein eigenes Verfahren entwickelt. Diese Bewertungsmethode beruht auf einem Multifaktorensystem (Zielbaum), durch den die prozentuale Bodenwertsteigerung durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Verhältnis zum Anfangswert ermittelt wird. Um den Verkehrswert des klägerischen Grundstückes im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, fehlt der Bekl. eine ausreichende Datengrundlage. Weder im Stadtgebiet der Bekl. noch in anderen vergleichbaren Städten der Neuen Bundesländer findet sich eine hinreichende Anzahl an Vergleichsgrundstücken, die eine städtebauliche Qualität aufweisen, die dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme entspricht.

Grundsätzlich ist die Entwicklung einer anderen Bewertungsmethode nicht zu beanstanden, denn im Rahmen der durchzuführenden Grundstücksbewertung sind die Bewertungsmethoden nach der Wert V nur dann durchzuführen, wenn ausreichendes Datenmaterial vorhanden ist, das eine zuverlässige Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstückes auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermöglicht. Ist dies nicht der Fall, dann steht die WertV der Anwendung einer anderen Ermittlungsmethode nicht entgegen, da sie insofern keine abschließende Regelung enthält (vgl. BVerwG, Beschl. vom 16.1.1996 - 4 B 69/95 -, GuG 1996, 111).

Diese Voraussetzungen liegen hier vor, da der Bekl. keine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht, die bereits einen Zustand aufweisen, wie er durch den Abschluss der Sanierung erreicht werden soll. Sind derartige Vergleichsgrundstücke jedoch nicht vorhanden, so fehlt eine ausreichende Datengrundlage, um zuverlässig den Bodenwert bestimmen zu können.

Die konkret von der Bekl. entwickelte Bewertungsmethode entspricht jedoch nicht den Anforderungen, die die Wert V im Übrigen an die von ihr geregelten Bewertungsmethoden stellt. Auch wenn die Regelungen der Wert V nicht abschließender Natur sind, folgt daraus nicht, dass in einer eigens entwickelten Wertermittlungsmethode nicht auch Leitlinien, die alle Bewertungsmethoden nach der WertV gemeinsam haben, zu beachten sind. Vielmehr sind diese auf von der Gemeinde entwickelte Bewertungsmethoden zu übertragen. Richtig ist zwar, dass sowohl der Anfangs- als auch der Endwert keine mathematisch exakt zu ermittelnden Größen darstellen, sondern es sich um eine Schätzung handelt, die stets ein gewisses Moment der Unsicherheit enthält (vgl. OVG Münster, Urt. vom 9.4.1990 - 22 A 1630/87 - GuG 1991, 342; VG Berlin, Beschl. vom 11.11.1998 - 19 A 86/98 - GuG, 1999,62).

Dies gilt umso mehr, als es sich vorliegend um ein vorzeitig für abgeschlossen erklärtes Grundstück handelt, so dass auch hinsichtlich der noch zu verwirklichenden städtebaulichen Maßnahmen ein Element der Prognose hinzutritt. Auch wenn der Gemeinde damit ein Schätzungsspielraum zusteht, so ist sie in der Wahl der Bewertungsmethode dennoch nicht vollkommen frei. Denn Ziel der Bewertungsmethoden der Wert V und damit auch der in diesen enthaltenen Grundsätzen ist es, das ohnehin vorhandene Risiko der Schätzung durch Verwendung möglichst vieler objektiver Kriterien zu minimieren und damit das Gutachtenergebnis für den betroffenen Bürger transparenter und verständlicher zu machen. Diesen Anforderungen genügt die von der Bekl. entwickelte Methode nicht.

Den in der WertV geregelten Bewertungsmethoden ist allen gemeinsam, dass der Anfangs- und der Endwert jeweils getrennt voneinander ermittelt werden und die Ermittlung sich auf reales Zahlenmaterial stützt, das die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt widerspiegelt. Beide Ansätze sollen einen möglichst hohen Grad an Objektivität in das Bewertungsverfahren bringen.

Allerdings berücksichtigt die von der Bekl. entwickelte Zielbaummethode diese Ansätze nicht. Denn zum einen wird der Endwert in Abhängigkeit vom Anfangswert ermittelt, indem der Anfangswert einer prozentualen Steigerung unterliegt. Eine getrennte Ermittlung des Anfangswerts und des Endwerts, die gerade eine Abhängigkeit dieser beiden Werte voneinander vermeiden will, um hiermit das reale Marktgeschehen besser wiedergeben zu können, erfolgt hiermit gerade nicht. Und zum anderen beruht die Ermittlung dieser prozentualen Steigerung - und damit die Ermittlung des entscheidenden Faktors für den Endwert - nicht auf realen Grundlagen, sondern allein auf einer gutachterlichen Einschätzung. Das Gericht verkennt hierbei nicht, dass sich die Bekl. durch eine weit verzweigte Ausdifferenzierung der Bewertungskriterien um eine »Objektivierung« der Schätzung bemüht. Jedoch kann auch diese Ausdifferenzierung nicht darüber hinweghelfen, dass alle von der Bekl. selbst aufgestellten Bewertungskriterien ihrerseits allein auf Grund einer gutachterlichen Schätzung im Einzelfall ausgefüllt werden und auf Grund eines von der Bekl. auf Grund gutachterlicher Einschätzung entwickelten Gewichtungskoeffizienten umgerechnet werden. Auch die gutachterliche Schätzung beruht nicht auf der Grundlage etwa ermittelter Marktdaten, sondern auf einer »freien« Bewertung des Gutachters.

Eine tatsächliche Fixierung all dieser Werte ist hingegen nicht möglich. Genau diese Bindung an das tatsächliche Geschehen auf dem Immobilienmarkt wollen jedoch die Regelungen des Gesetzgebers, die sich in den in der Wert V enthaltenen Bewertungsmethoden ausdrücken erreichen.

Demnach ist zu fordern, dass sich eine Bewertungsmethode, die von einer Gemeinde entwickelt wird, an diese Vorgabe hält und zumindest in Teilen durch das tatsächliche Marktgeschehen gedeckt wird, beispielsweise durch Berücksichtigung von Vergleichsgrundstücken,

bei denen bereits ein größerer Anteil der Sanierungsziele erreicht wurde.

Eine Bodenwertermittlung allein auf Grund gutachterlicher Einschätzung ist hingegen nicht zulässig (a. A. im Eilverfahren VG Berlin, a. a. O.). Ist jedoch die gutachterliche Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht zulässig, so kann die Bekl. den sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag in dieser Höhe auch nicht festsetzen. Der Bescheid der Bekl. kann damit keinen Bestand haben.

VG Leipzig. Ur. vom 10.9.2001 - 6 K 222/99- - nicht rechtskräftig-

(GUG Nr.1 / 2003 S. 63)

**1 B 854/02
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht
Urteil vom 17.06.2004**

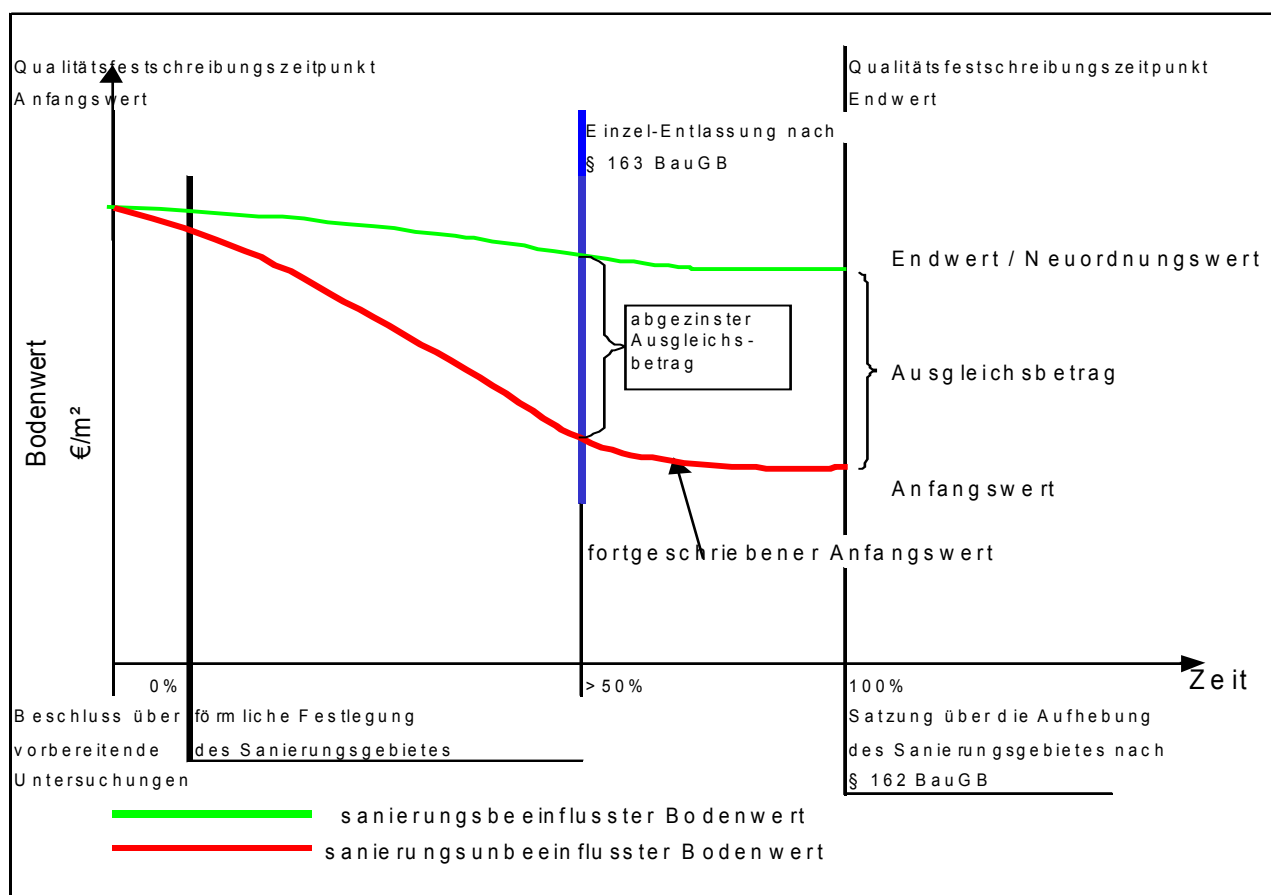
LEITSÄTZE

1. Bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen steht der Behörde hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und hinsichtlich des angewandten Wertermittlungsverfahrens ein Einschätzungsspielraum zu.
2. Fehlen hinreichende Vergleichsdaten zur getrennten Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes auf der Grundlage eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung, ist die Behörde verpflichtet, andere geeignete Wertermittlungsverfahren zur Berechnung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen, die eine zuverlässige Ermittlung der Bodenwertsteigerungen gestatten.
3. Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des sogenannten Zielbaumverfahrens (Multifaktorenanalyse) ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken.

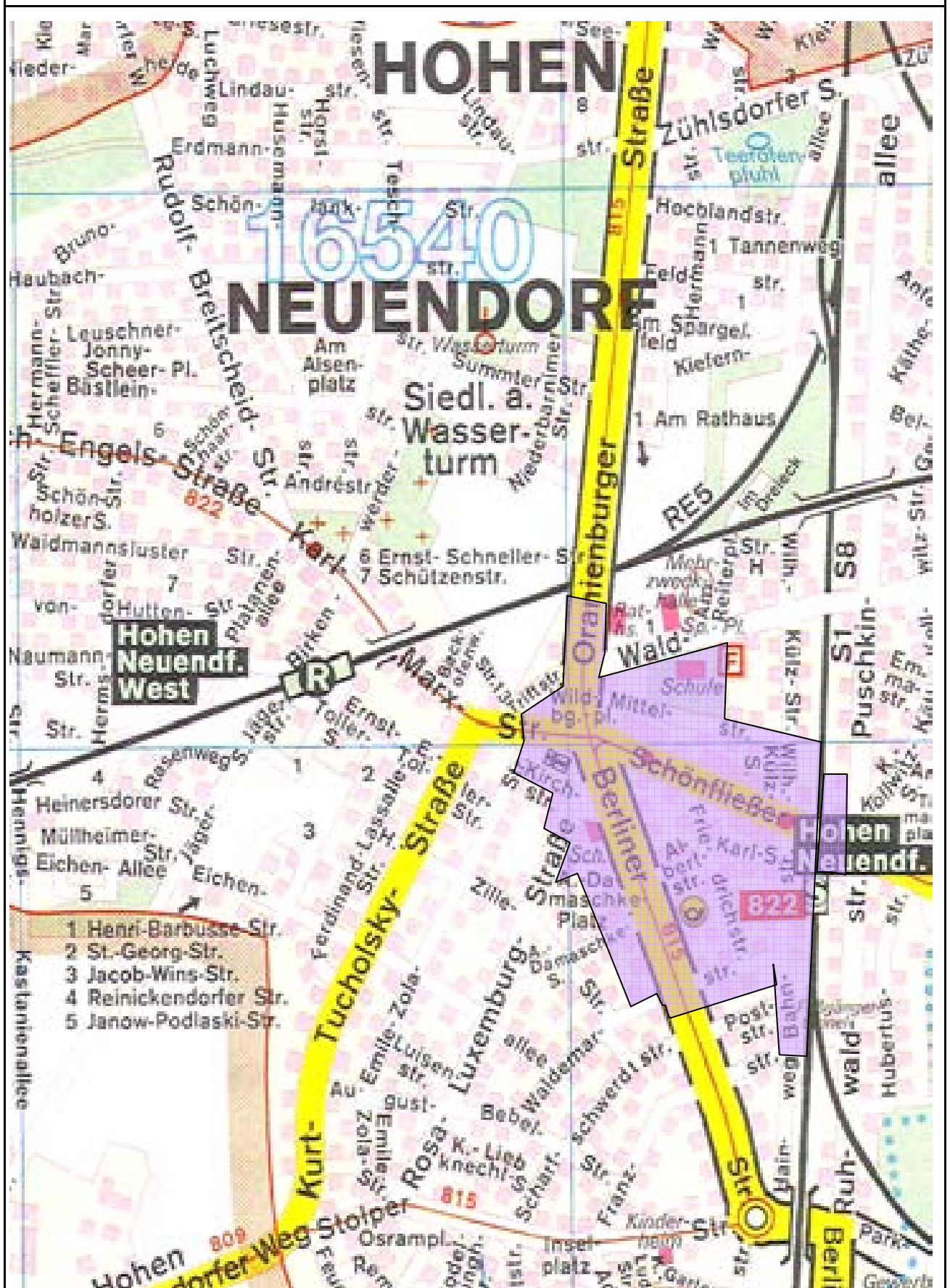
Darstellung der Entwicklung von Anfangs- und Endwerten

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Bemessung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen bei konjunktureller Abschwächung des Bodenmarktes



Lage des Sanierungsgebietes





**Analyse der Bodenpreisänderungsindizes
gegenüber dem Stand vom 01.01.2002**

 Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Anfangs- wert- zone	Baugebiet / Vergleichsgebiet	Hohen Neuendorf Preisänderungsindex		Vergleichsorte Preisänderungsindex aus der Richtwert- analyse	Preisänderungsindex für die Fortschreibung der Anfangswerte in Hohen Neuendorf
		aus der Kaufpreis- analyse	aus der Richtwert- analyse		
1	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 M1 Mittelwert	0,886	0,782	0,878	
		0,886	0,782	0,878	0,849
2	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1 Hinterland				
					0,849
3	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 M2 Mittelwert	0,886	0,733	0,878	
		0,886	0,733	0,878	0,833
4	Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 2 Hinterland				
					0,833
5	Wohnstraßenbereich überwiegend offene Bebauung W Mittelwert	0,886	0,758	Birkenwerder 0,889	
		0,886	0,758	0,889	0,844
6	Wohnstraßenbereich Hinterland				
					0,844

**Analyse der Bodenpreisänderungsindizes
gegenüber dem Stand vom 01.01.2002**
Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Anfangs- wert- zone	Baugebiet / Vergleichsgebiet	Hohen Neuendorf Preisänderungsindex		Vergleichsorte Preisänderungsindex aus der Richtwert- analyse	Preisänderungsindex für die Fortschreibung der Anfangswerte in Hohen Neuendorf
		aus der Kaufpreis- analyse	aus der Richtwert- analyse		
7	Gewerblich genutzte Baufläche G 1 Mittelwert			Velten Birkenwerder Oranienburg 0,8692	0,869
8	Gewerblich genutzte Baufläche im Hinterland G 2 Mittelwert			Velten Birkenwerder Oranienburg 0,8692	0,869
9	Grünland GR Mittelwert				0,844
10	Gemeinbedarfsfläche GB Mittelwert				0,833
12	Kirchenland GB Mittelwert				0,849
	Entwicklung der Grundstückspreise im engeren Verflechtungsraum zu Berlin 2001 bis 2004				0,818
Preisänderungsindex für die Fortschreibung der Bodenwerte in Hohen Neuendorf					0,844