

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel

Gutachten - Nummer 02-7.1/2011



Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 Baugesetzbuch für das Sanierungsgebiet „Innenstadt– Bereich Innenstadt I“ (umfassendes Sanierungsverfahren) der Stadt Brandenburg an der Havel

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012

Qualitätsstichtag für die Anfangswertqualität: 31.07.1990
Qualitätsstichtag für die Endwertqualität: 31.12.2019

Dieses Gutachten umfasst 30 Seiten und 22 Anlagen mit 153 Seiten.

Der Gutachterausschuss besetzt mit

Herrn N. Kordulla als Vorsitzenden,
Frau U. Mennig als Gutachterin,
Herrn A. Kinner als Gutachter,
Herrn F. Meyer als Gutachter und
Herrn Ch. Pöttinger als Gutachter

hat in gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 20.11.2013 folgendes Gutachten beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

1. Antrag / Auftrag	3
1.1 Antragsteller.....	3
1.1.1 Antragsberechtigung	3
1.1.2 Zweck des Gutachtens.....	3
1.2 Beigebrachte Unterlagen	3
1.3 Recherchierte Unterlagen	3
2. Rechtliche Grundlagen.....	5
2.1 Definition Bodenrichtwerte	5
2.2 Erklärung zum Begriff "Besondere Bodenrichtwerte".....	5
2.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	5
2.4 Ausgleichsbetrag	6
2.5 Anfangs- und Endwert im Sanierungsverfahren	6
2.6 Erschließungsbeiträge	7
2.7 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung	7
3. Wertermittlung.....	8
3.1 Grundsätze für die Wertermittlung von Bodenrichtwerten	8
3.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Brandenburg an der Havel.....	9
3.3 Besondere Bodenrichtwerte.....	10
3.3.1 Chronologie des Verlaufs der Gesamtmaßnahmen im Sanierungsgebiet.....	10
3.3.2 Ableitung und Festlegung der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtage.....	12
3.3.2.1 Ableitung und Festlegung des Qualitäts- und Wertermittlungsstichtages für die Anfangswerte	12
3.3.2.2 Ableitung und Festlegung des Qualitäts- und Wertermittlungsstichtages für Endwerte	12
3.3.3 Das umfassende Sanierungsgebiet in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten.....	13
3.3.4 Abgrenzung der Wertzonen	13
3.3.5 Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte	13
3.3.5.1 Grundsätzliches.....	13
3.3.5.2 Herangehensweise bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität.....	14
3.3.5.3 Zonierung für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität.....	14
3.3.5.4 Zusammenstellung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität	16
3.3.5.5 Besondere Bodenrichtwerte zur Endwertqualität	18
3.3.5.6 Zonierung für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität	18
3.3.5.7 Herangehensweise bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität	20
3.3.5.8 Zielbaumverfahren	22
3.3.5.9 Zusammenstellung der besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität.....	27
3.3.5.10 Hinweise zum Umgang mit den besonderen Bodenrichtwerten.....	29

Anlagen

Anlage 1 bis 22

1. Antrag / Auftrag

1.1 Antragsteller

Mit Schreiben vom 09.11.2011 beantragte der Fachbereich VI -Stadtplanung- der Stadt Brandenburg an der Havel die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 7 Baugesetzbuch für das Sanierungsgebiet „Innenstadt I“ (umfassendes Verfahren) der Stadt Brandenburg an der Havel.

Die besonderen Bodenrichtwerte sind für die Anfangs- und Endwertqualität zum Wertermittlungstichtag 01.01.2012 zu ermitteln.

1.1.1 Antragsberechtigung

Die Antragsberechtigung ist entsprechend § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, gegeben.

1.1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet „Innenstadt I“ (umfassendes Verfahren) für die Anfangs- und Endwertqualität.

1.2 Beigebrachte Unterlagen

Vom Antragsteller wurde:

- die Chronologie über den Verlauf der Gesamtmaßnahmen im Sanierungsgebiet zur Verfügung gestellt,
- das Gebiet des umfassenden Sanierungsverfahrens in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zugearbeitet,
- charakteristische zonenbezogene Einzelmaßnahmen für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte beigebracht.

1.3 Recherchierte Unterlagen

Vom Gutachterausschuss wurden zusätzlich folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Liegenschaftskarte
- Luftbilder
- Eigene Film- und Fotodokumentation.

Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Kommentar zum Baugesetzbuch (lose Blattsammlung) vom Verlag W. Kohlhammer (wird kontinuierlich aktualisiert)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II 10, Nr. 27)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Praxishilfe Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten - herausgegeben im Jahr 2008 durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg (OGA), dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und dem Ministerium des Innern (MI) im Land Brandenburg

Ergänzung zur Praxishilfe Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten - herausgegeben im Jahr 2012 durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg (OGA)

Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 20.09.2011

Praxis der Grundstücksbewertung (lose Blattsammlung) herausgegeben von Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff; 94. Ausgabe mit Stand 06/2011

Verkehrswertermittlung von Grundstücken herausgegeben von Kleiber und Simon, 5. und 6. Auflage

Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Bericht der vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt Brandenburg (Neustadt, Altstadt, Dom) vom März 1992

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Definition Bodenrichtwerte

Die Definition der Bodenrichtwerte ergibt sich aus dem § 196 Baugesetzbuch.

Auszugsweise hier Absatz 1:

„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die so ermittelten Bodenrichtwerte werden auch als „allgemeine Bodenrichtwerte“ bezeichnet.

2.2 Erklärung zum Begriff "Besondere Bodenrichtwerte"

§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB lautet:

„Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörde sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.“ – so genannte besondere Bodenrichtwerte –

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, wie z.B. Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen.

Die besonderen Bodenrichtwerte liefern u. a. Informationen über die zu erwartende Höhe des Ausgleichsbetrages für die Grundstückseigentümer des Sanierungsgebietes.

Dieses Gutachten stellt die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangs- und Endwertqualität im Sanierungsverfahren dar.

2.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, nach denen ein Gebiet durch Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (siehe § 136 ff. Baugesetzbuch).

Die Satzung der Stadt Brandenburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 06.04.2010 (ABl. Nr. 09 vom 21.04.2010), geändert durch die Erste Satzung zur Änderung der Satzung vom 06.04.2010 (ABl. Nr. 09 vom 21.04.2010) ist rückwirkend zum 29.06.1993 in Kraft getreten.

Die ursprüngliche Satzung der Stadt Brandenburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (Beschluss Nr. 194/92) veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg Nr. 20 vom 29.06.1993 wurde durch die o.g. Satzung ersetzt.

Das festgelegte Sanierungsgebiet unterteilt sich in zwei Verfahrensbereiche.

Die Sanierungsmaßnahmen für den Bereich "Innenstadt I" werden in dem umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Sanierungsmaßnahmen für den Bereich "Innenstadt II" werden in dem einfachen Verfahren durchgeführt.

Die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte erfolgt für das umfassende Verfahren.

2.4 Ausgleichsbetrag

Sanierungsmaßnahmen bedürfen im Allgemeinen erheblicher finanzieller Mittel der öffentlichen Hand (Kommune, Land, Bund). Die öffentliche Hand finanziert in der Regel die Sanierungsmaßnahmen vor.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Die Höhe des Ausgleichsbetrags entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks (siehe hierzu § 154 Abs. 1 BauGB).

Die Erhöhung des Bodenwertes ergibt sich aus der Differenz zwischen Endwert und Anfangswert des Bodens. Diese dient als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages.

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages zugelassen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

2.5 Anfangs- und Endwert im Sanierungsverfahren

Der Anfangswert eines Grundstücks ist der Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der Wert darf weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch die Maßnahmen zu ihrer Vorbereitung oder Durchführung beeinflusst sein. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sind jedoch zu berücksichtigen (konjunkturelle Beeinflussung).

Der Endwert ist der Bodenwert des Grundstücks, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (§ 154 Abs. 2 BauGB) ergibt.

Der Endwert ist zu ermitteln, wenn in dem Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ganz oder teilweise beseitigt worden sind. Er kann sich auch bei Grundstücken ergeben, die selbst von den Sanierungsmaßnahmen nicht direkt betroffen sind, denn die Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes, insbesondere im Baublock oder in der Nachbarschaft, hat Einfluss auf den Bodenwert bzw. auf den Grundstückswert.

Nach § 16 Abs. 5 der ImmoWertV ist:

„Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.“
Somit werden konjunkturelle Einflüsse ausgeschlossen.

2.6 Erschließungsbeiträge

Werden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind nach § 154 (1) BauGB die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Ebenfalls kommen die Vorschriften zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen im Sinne des § 135a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung.

Im Kommentar zum Baugesetzbuch wird zum § 154 ausgeführt:

„Nach Abs. 1 Satz 3 werden im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet keine Erschließungsbeiträge nach diesem Gesetz und Ausbaubeiträge nach den landesrechtlichen Kommunalabgabengesetzen erhoben, da der Erschließungsvorteil als Bestandteil der sanierungsbedingten Zustandsänderung u. a. die Grundlage der Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist.“

2.7 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung

Bezüglich des städtebaulichen Sanierungsrechtes trat im Gebiet der ehemaligen DDR folgende Verordnung (Angleichung der Rechtssysteme) in Kraft.

„Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung – BauZVO)“ vom 20.06.1990 (GBl. DDR I S. 739, geändert durch G. vom 20.07.1990, GBl. DDR I S. 950). Unter anderem war das städtebauliche Sanierungsrecht enthalten. Diese BauZVO ist am 31.07.1990 in Kraft getreten.

In der DDR gab es kein vergleichbares rechtlich verankertes Instrument, wie das Besondere Städtebaurecht (2. Kapitel des BauGB). Mit dem Ziel, eine Angleichung der Rechtssysteme zu erreichen, wurde die zuvor zitierte Verordnung erlassen.

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze für die Wertermittlung von Bodenrichtwerten

§ 10 Abs 1 ImmoWertV

„Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.“

§ 10 Abs 2 ImmoWertV auszugsweise

„Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden.

Zusätzlich sollen dargestellt werden:

...

...

3. bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) ... der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.

Deckt der Bodenrichtwert verschiedene Nutzungsarten oder verschiedene Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.“

§ 10 Abs 3 ImmoWertV

„Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.“

Bodenrichtwerte (BRW) sind entsprechend § 196 BauGB in Verbindung mit der Bodenrichtwertrichtlinie des Landes Brandenburg nach ihren Entwicklungszustand, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand zu ermitteln.

3.2 Bodenrichtwerte in der Stadt Brandenburg an der Havel

Der Gutachterausschuss hat für das gesamte Stadtgebiet Brandenburg an der Havel (außer für das umfassende Sanierungsgebiet) allgemeine Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2012 und 31.12.2012 ermittelt.

Allgemeine Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Innenstadt – Bereich Innenstadt I“ (umfassendes Sanierungsverfahren) liegen als lagetypische Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität (somit keine Bodenrichtwertzonen) mit Stichtag 01.01.2011 vor.

Sie können als Ausgangsgröße bzw. Grundlage für die Ermittlung der kleinflächigeren Zonen der besonderen Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Im Einzelnen sind das die nachfolgenden Bodenrichtwerte:

Lfd. Nr.	BRW – Lagebezeichnung (Nr.)	BRW (€/m ²) zum 01.01.2011**	Art und Maß der baulichen Nutzung*	Erschließungsbeitragszustand
1	Altstadt-Zentrum (0055)	A 180	W-g - III-IV	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
2	Packhof (0062)	A 180	W-g - III-V	
3	Sankt-Annen-Str. (0065)	A 180	W-g - V-VIII	
4	Steintor (5003)	A 180	M-g - III-V	
5	Hauptstr. / Jahrtausendbrücke (5005)	A 230	M-g - III-V	
6	Steinstraße (5002)	A 250	M-g - III-V	
7	Zentrum (5001)	A 500	M-g - III-V	

*Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung: W Wohnbaufläche
M Gemischte Baufläche

Bauweise: g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse, z. B. (III-V) – drei- bis fünfgeschossige Bauweise

**Städtebauliche Maßnahmen: A Anfangswertqualität

3.3 Besondere Bodenrichtwerte

Für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte sind folgende Vorarbeiten notwendig:

- Erarbeitung der Chronologie über den Verlauf der Gesamtmaßnahmen im Sanierungsgebiet
- Ableitung und Festlegung der Qualitätsstichtage
- Vorlage des Gebietes des umfassenden Sanierungsverfahrens in digitalisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten
- Abgrenzung der Zonen jeweils für die Anfangs- und Endwertqualität
- Benennung charakteristischer zonenbezogener Einzelmaßnahmen für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

3.3.1 Chronologie des Verlaufs der Gesamtmaßnahmen im Sanierungsgebiet

Mit Schreiben vom 17.01.2012 wurde durch den Auftraggeber folgender Stand zur Chronologie überreicht; die aufgeführten Anlagen sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hinterlegt.

Chronologie des bisherigen Verlaufs des Sanierungsverfahrens 1990 – 2010

Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Brandenburg an der Havel

- | | |
|----------|--|
| 5.1.90 | Erklärung der beiden dt. Bauminister ... u. a. in der Kreisstadt Brandenburg die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in partnerschaftlicher Zusammenarbeit beispielhaft zu demonstrieren -> verschiedene Publikationen zu den Anfängen der Stadterneuerung (s. <i>Anlagen 0.1- 0.5</i>) |
| 11.4.90 | Bewilligungsbescheid für Sofortmaßnahmen der Stadterneuerung Modellstadt Brandenburg |
| Aug 90 | Modellvorhaben der Stadterneuerung der DDR, Modellstadt Brandenburg, Sanierungsförderungsmittelantrag für die Jahre 1990/91 (s. <i>Anlage 1</i>)
Bericht des Sanierungsträgers über den Fortgang und den Mitteleinsatz des Modellvorhabens vom 1.8.90 – 31.1.91 (s. <i>Anlage 2</i>) |
| Sep 90 | Dienstleistungsvertrag zw. BMBau u. GSW (Vertragszeitraum 15.2.90-31.12.93) |
| 26.9.90 | Stadt verpflichtet Sanierungsträger GSW (Vertragszeitraum bis 30.9.96) |
| 10.10.90 | Beginn vorbereitender Untersuchungen für den Untersuchungsbereich Innenstadt Brandenburg (Beschluss 23/90) (s. <i>Anlage 3+4</i>)
Mit dem Beschluss wurde die Vorbereitung der Sanierung eingeleitet. |
| 12.12.90 | Bürgerversammlung zur Stadterneuerung im Klubhaus Phillip Müller (s. <i>Anlage 5</i>) |
| 30.4.91 | Hauptausschuss der SVV setzt Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Kraft |

- 18.5.91 Eröffnung der ständigen Ausstellung zur Stadterneuerung Brandenburg in der hist. Mühlenanlage (s. *Anlage 5.1*)
- 26.6.91 Satzung der Stadt Brandenburg über das besondere Vorkaufsrecht im Gebiet der Innenstadt (Altstadt, Neustadt, Dominsel) Beschluss 12/91
- Nov 91 TÖB-Beteiligung im Sanierungssatzungsverfahren
- Feb 92 Bericht über die Gründe für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in der Stadt Brandenburg (s. *Anlage 6*)
- Mär 92 Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt Brandenburg (Neustadt, Altstadt, Dominsel)
Der Bericht enthält ebenfalls die Rahmenplanung sowie die Festlegung und Begründung der Sanierungsgebiete I und II
- Mai 92 Ämterbeteiligung im Sanierungssatzungsverfahren
- 29.6.92 Erhaltungssatzung für die Innenstadt Brandenburg (Altstadt, Neustadt, Dominsel) Beschluss 40/92
- 26.8.92 Zustimmung zum Bericht über die Gründe für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in der Stadt Brandenburg und Satzung der Stadt Brandenburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (Beschluss 194/92)
- 29.6.93 Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt Nr.20
Pressemitteilungen (s. *Anlage 7*)
- 27.11.93 Pressekonferenz und Tag der offenen Tür zur Stadterneuerung
- 5.7.93/4.2.94 Anträge ans Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in Abt. II (s. *Anlage 8*)
- 27.11.96 Erste Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Brandenburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (Beschluss 411/96)
Bericht über die Gründe für die Änderung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ Brandenburg (s. *Anlage 9*)
- 18.6.97 Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt Nr.7
- 26.3.03 Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet Innenstadt Altstadt – Neustadt – Dominsel (Beschluss 52/03)
- 31.3.10 Rückwirkender Beschluss der Sanierungssatzung und der Erste Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung
Die Satzungen treten mit Wirkung vom 29.6.93 bzw. 18.6.97 rückwirkend in Kraft.

3.3.2 Ableitung und Festlegung der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtage

3.3.2.1 Ableitung und Festlegung des Qualitäts- und Wertermittlungsstichtages für die Anfangswerte

Der Anfangswert eines Grundstücks ist der Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der Wert darf weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch die Maßnahmen zu ihrer Vorbereitung oder Durchführung beeinflusst sein. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sind jedoch zu berücksichtigen.

Bei der Wertermittlung sind daher zwei Zeitpunkte zu beachten:

- der Qualitätszeitpunkt, hier wird die Grundstücksqualität heran gezogen, die nachweislich vor Bekanntwerden der Aussicht auf die Sanierung vorhanden war (Qualitätsstichtag)
- der Zeitpunkt der Preisverhältnisse (Wertermittlungsstichtag).

Nach der vorliegenden Chronologie des Verlaufs der Gesamtmaßnahmen und nach den vorhandenen rechtlichen Vorgaben (hier: Bauplanungs- und Zulassungsverordnung) ist der frühest mögliche Qualitätsstichtag das Inkrafttreten der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung vom 31.07.1990. Mit dem Inkrafttreten des Einigungsvertrags am 03.10.1990 waren dann die Regelungen des Baugesetzbuchs im Speziellen das „Besondere Städtebaurecht“ auf dem Gebiet der ehemaligen DDR rechtsverbindlich.

Da der Gutachterausschuss keine Änderung in der Qualität zwischen den 31.07.1990 und dem 03.10.1990 erkennt, wird im Bezug auf das zeitliche Engagement bezüglich der Vorbereitung/Einleitung des Sanierungsverfahrens (Beginn 1990) der

Qualitätsstichtag für die Anfangswerte auf den **31.07.1990** ermittelt und festgelegt.

Der **Wertermittlungsstichtag** für die Anfangswerte ist auftragsgemäß der **01.01.2012**.

3.3.2.2 Ableitung und Festlegung des Qualitäts- und Wertermittlungsstichtages für die Endwerte

Der Endwert ist der Bodenwert des Grundstückes, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). (siehe hierzu Ausführungen im Punkt 2.5)

Bei der Wertermittlung sind daher zwei Zeitpunkte zu beachten:

- der Qualitätszeitpunkt, hier wird die Grundstücksqualität heran gezogen, die nach Abschluss der Maßnahmen vorhanden ist (Qualitätsstichtag)
- der Zeitpunkt der Preisverhältnisse (Wertermittlungsstichtag).

Nach Mitteilung des Auftraggebers wird das Ende der Gesamtmaßnahmen auf Ende 2019 prognostiziert. Somit wird der

Qualitätsstichtag für die Endwerte auf den **31.12.2019** festgelegt.

Der **Wertermittlungsstichtag** für die Endwerte ist auftragsgemäß der **01.01.2012**.

3.3.3 Das umfassende Sanierungsgebiet in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten

Das Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren liegt in der internen Geodateninfrastruktur der Stadt Brandenburg an der Havel seit Februar 2012 vor.

Damit wird der gesetzlichen Voraussetzung Rechnung getragen, dass die zu ermittelnden besonderen Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen sind.

3.3.4 Abgrenzung der Wertzonen

Die Abgrenzung von Bodenrichtwertzonen wird entsprechend Nummer 5 „Bildung der Bodenrichtwertzonen“ Abs.1 der RL BRW-BB wie folgt vorgegeben:

„Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z.B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.“

Die Zonenabgrenzung erfolgt getrennt nach der Anfangswertqualität und der Endwertqualität.

Das bedeutet, das Gebiet des umfassenden Sanierungsverfahrens wird:

1. in Zonen für die Anfangswertqualität und
2. in Zonen für die Endwertqualität

aufgeteilt und abgegrenzt.

3.3.5 Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte

3.3.5.1 Grundsätzliches

Bodenrichtwerte für die Anfangs- und Endwertqualität sind gemäß den Grundsätzen der Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

Fehlen geeignete Vergleichspreise, können Bodenrichtwerte für die Anfangs- und Endwertqualität auf der Grundlage von allgemeinen Bodenrichtwerten ermittelt werden.

Die Ermittlung der Anfangsbodenrichtwerte ist auf die zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit der Grundstücke in der jeweiligen Zone abzustellen, dabei bleiben Werterhöhungen durch die Aussicht auf Sanierung oder ihre Durchführung unberücksichtigt. Die Bodenrichtwerte ändern sich nur in dem Maße, wie sie sich ohne Einleitung einer Sanierung entwickelt hätten.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Endwertqualität sind die zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit der Grundstücke in der jeweiligen Zone, aufgrund der bis zum Wertermittlungsstichtag durchgeführten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes und der bis zum Abschluss der Sanierung noch in Aussicht stehenden Maßnahmen, zugrunde zu legen.

Für Zonen, die vor der rechtlichen Festlegung des Sanierungsgebietes öffentlich genutzt wurden (z. B. öffentliche Parkanlagen), werden keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt.

3.3.5.2 Herangehensweise bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität

Für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität dienen als Basisdokumente der "Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt Brandenburg" vom März 1992 (Bestand und Planung), die Karte des Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren (Stand Februar 2012) und die darauf basierende Zonierung für die Anfangswertqualität (Zonen 1 bis 20).

Die wertbeeinflussenden Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand wurden nach Auswertung des vorliegenden Kartenmaterials und der Foto- und Filmaufnahmen für jede Zone ermittelt.

Die vereinzelt vorliegenden Kauffälle für unbebaute Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet, die sich auf unterschiedliche Zeitpunkte und auf unterschiedliche wertbeeinflussende Merkmale beziehen, reichen für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte nicht aus.

Die allgemeinen Bodenrichtwerte für die Innenstadt zum Stichtag 01.01.2011 und die vereinzelt vorliegenden Kauffälle für unbebaute Grundstücke bilden die Grundlage für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität.

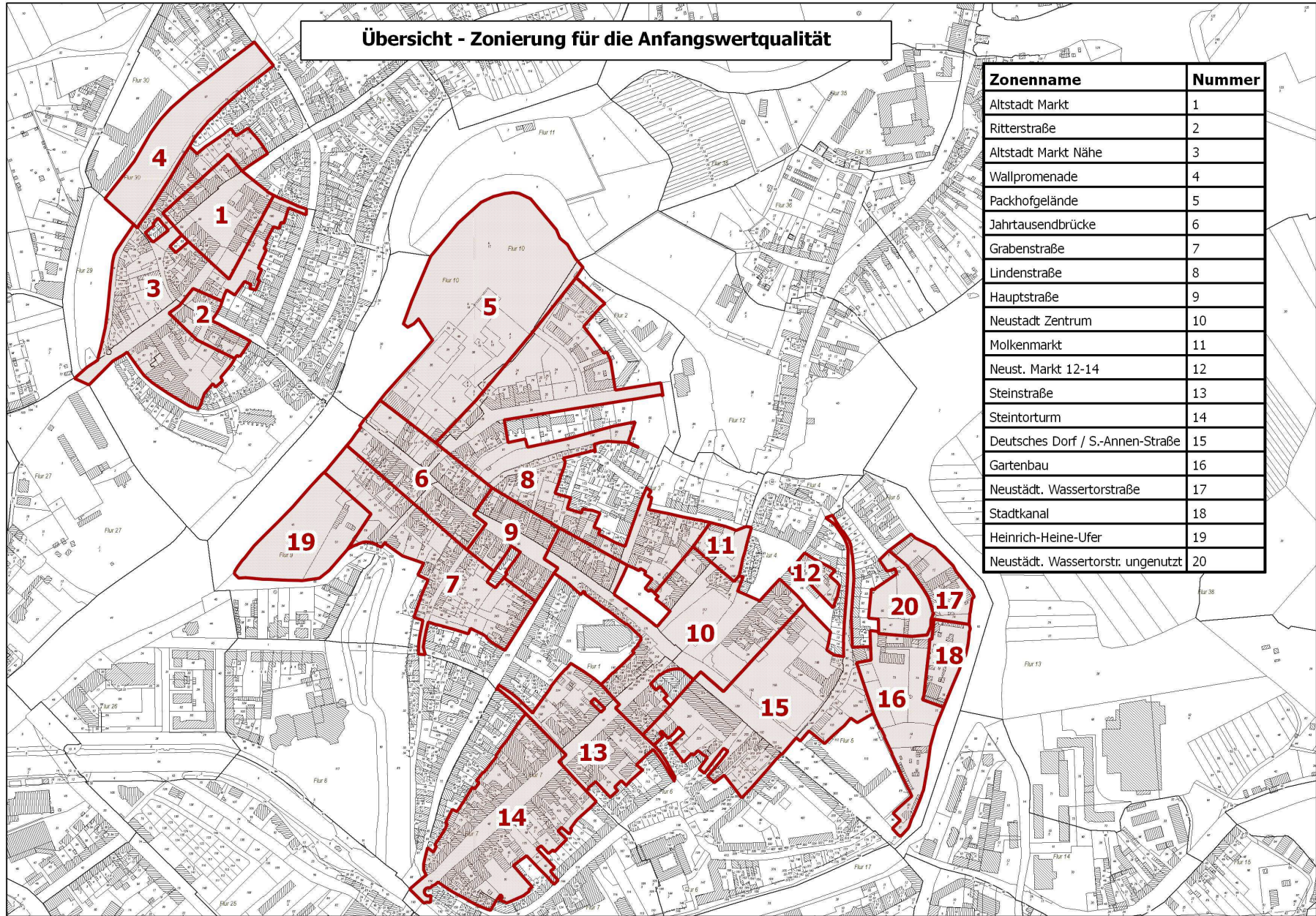
Hinweis: Im Land Brandenburg ist am 20.09.2011 die neue Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie erschienen. Diese sieht gegenüber der alten Richtlinie eine geänderte Form der Darstellung der Bodenrichtwerte (Nutzungsart und weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale) ab dem Stichtag 31.12.2012 vor.

Zum beantragten Wertermittlungsstichtag 01.01.2012 ist noch die alte Darstellungsform maßgebend. Da jedoch zukünftig auch bundesweit die neue Darstellungsform für jedwede Veröffentlichung verwendet werden soll, wird informativ auch die neue Darstellungsform mit aufgeführt.

3.3.5.3 Zonierung für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität

Nachfolgend eine Übersicht der Zonierung für die Anfangswertqualität mit den jeweiligen Zonennamen.

Die Abgrenzung erfolgte in Rücksprache mit der Gemeinde.



3.3.5.4 Zusammenstellung der besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität

Die ermittelten besonderen Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität mit:

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
 Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

werden in der folgenden Tabelle abgebildet.

Zonen - Nummer	BRW -Zonenname	BRW (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung ¹	Ergänzende Nutzungsart	Neue Darstellungsform ²
1	Altstadt Markt	A 180	W-g - (III-IV)		180 B SU W-g (III-IV)
2	Ritterstraße	A 150	M-g - (II-III)		150 B SU M-g (II-III)
3	Altstadt Markt Nähe	A 130	M-g - (II-IV)		130 B SU M-g (II-IV)
4	Wallpromenade	---	---	Öffentliche Parkanlage	FGA
5	Packhofgelände	A 15	G	Industrie	15 B SU G
6	Jahrtausendbrücke	A 230	M-g - (II-IV)		230 B SU M-g (II-IV)
7	Grabenstraße	A 180	W-g - (II-IV)		180 B SU W-g (II-IV)
8	Lindenstraße	A 180	W-g - (II-V)		180 B SU W-g (II-V)
9	Hauptstraße	A 380	M-g - (II-IV)		380 B SU M-g (II-V)
10	Neustadt Zentrum	A 500	M-g - (III-V)		500 B SU M-g (III-V)
11	Molkenmarkt	A 270	W-g (II-IV)		270 B SU W-g (II-V)
12	Neust. Markt 12-14	A 270	M-g - II		270 B SU M-g II
13	Steinstraße	A 250	M-g - (III-V)		250 B SU M-g (III-V)
14	Steintorturm	A 180	M-g - (III-V)		180 B SU M-g (III-IV)
15	Deutsches Dorf / S.-Annen-Straße	A 180	W-g-(III-VIII)		180 B SU W-g (III-VIII)
16	Gartenbau	A 20	----	Gartenbau-betrieb	20 SU EGA
17	Neustädt. Wassertorstr.	A 180	M		180 M SU
18	Stadtkanal	A 60	S-o - I	Erholung	60 S SU WO-o - I
19	Heinrich-Heine-Ufer	---	---	Öffentliche Parkanlage	FGA

Zonen - Nummer	BRW –Zonenname	BRW (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung ¹	Ergänzende Nutzungsart	Neue Darstellungsform ²
20	Neustädt. Wassertorstr. ungenutzt	A 120 R	M		120 R M SU

¹Legende für die Darstellungsform alt:

Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der Nutzung: W Wohnbaufläche
 M Gemischte Baufläche
 G gewerbliche Baufläche
 S Sonderbaufläche

Bauweise: g geschlossene Bauweise
 o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse, z. B. (III-V) – drei- bis fünfgeschossige Bauweise

Städtebauliche Maßnahmen: A Anfangswertqualität
 E Endwertqualität

abweichender
 Entwicklungszustand: R Rohbauland

²Legende für die Darstellungsform neu:

Entwicklungszustand: B baureifes Land
 R Rohbauland
 Art der Nutzung: W Wohnbaufläche
 M Gemischte Baufläche
 G gewerbliche Baufläche
 S Sonderbaufläche
 FGA Freizeitsgartenflächen
 EGA Erwerbssgartenanbaufläche

Ergänzung zur Art der Nutzung: WO Wochenendhäuser

Bauweise: g geschlossene Bauweise
 o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse, z. B. (III-V) – drei- bis fünfgeschossige Bauweise

Städtebauliche Maßnahmen: SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

 SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

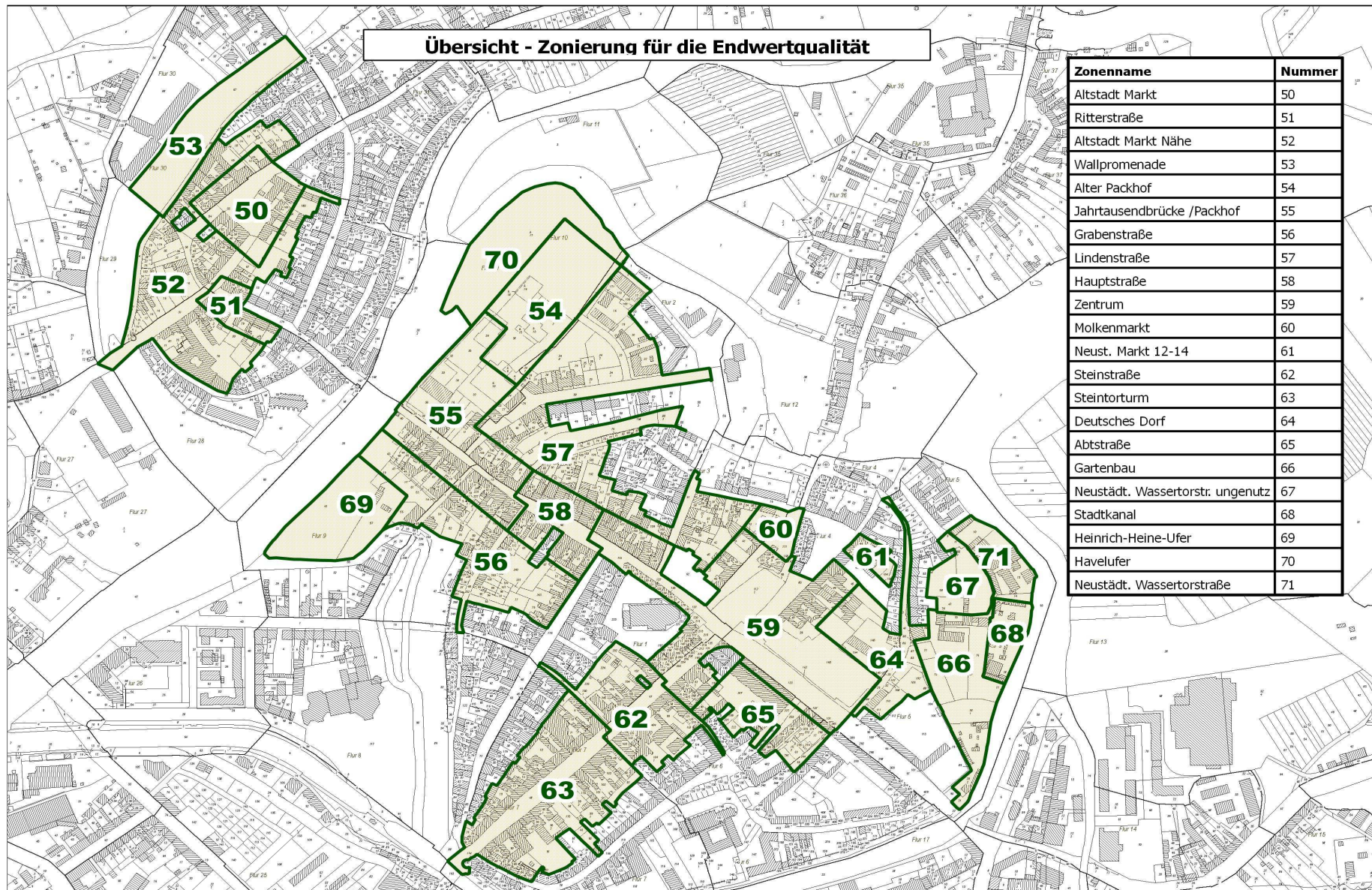
3.3.5.5 Besondere Bodenrichtwerte zur Endwertqualität

Besondere Bodenrichtwerte zur Endwertqualität sind zu ermitteln, wenn in dem Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ganz oder teilweise beseitigt worden sind.

3.3.5.6 Zonierung für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität

Nachfolgend eine Übersicht der Zonierung für die Endwertqualität mit den jeweiligen Zonennamen.

Die Abgrenzung erfolgte in Rücksprache mit der Gemeinde.



3.3.5.7 Herangehensweise bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität

Nach § 10 der ImmoWertV ist für die Ermittlung des Endwertes der Zustand des Gebietes nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu Grunde zu legen.

Soweit die zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Für die Bestimmung der Grundstücksqualität wurden durch den Gutachterausschuss die wertbeeinflussenden Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand an Hand der örtlichen Gegebenheiten und der planungsrechtlichen Situation für jede Zone ermittelt .

Die Wertsteigerung des Bodenwerts vom Anfangswert zum Endwert ergibt sich durch die strukturelle Verbesserung, das heißt die tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes, mit der die vorher bestehenden städtebaulichen Missstände vollständig oder teilweise beseitigt wurden.

Folgende regelmäßig vorkommende städtebauliche Missstände und geplante Maßnahmen konnten dem "Bericht der vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt Brandenburg" entnommen werden:

a) städtebauliche Missstände

- heruntergekommenes und ungepflegtes Stadtbild
- dichte und überalterte Bebauung
- bauliche Mängel an den Gebäuden und erhebliche Defizite beim
Ausstattungsstandard der Wohnungen
- desolate Baudenkmäler
- Verödungstendenzen durch Abwandern der Bevölkerung
(völlig und tlw. leerstehende Häuser)
- Baulücken durch Kriegseinwirkungen und Misswirtschaft
- überalterte technische Infrastruktur
- starke Versiegelung der Freiflächen
- tlw. Belastung durch störende Gewerbebetriebe
- erhebliches Verkehrsaufkommen
- Mangel an Grünflächen

b) geplante Maßnahmen zur Beseitigung der Missstände

- Entwicklung eines ansprechenden Stadtbildes
- Erhaltung und Neuausweisung von Wohnflächen
- Beseitigung von Mängeln an der Bausubstanz und der Ausstattung
- Emissions- und Immissionsminderung (Einbau neuer Heizsysteme, Reduzierung

- des Energie- und Wasserverbrauchs)
- Belebung des Zentrums als politisches, kulturelles und dienstleistungsorientiertes Zentrum im Sinne der abendländischen Tradition (Schaffung von Verkaufs- und Büroflächen, Gastronomie, Hotellerie, Kinos, Banken u.s.w.)
 - Erhaltung von historischen Strukturen, sowie Erhaltung von sakralen Bauten und Einzeldenkmälern
 - störende Industriestandorte werden umgesiedelt; Lagerflächen werden abgebaut
 - Theater und Museen werden modernisiert und ausgebaut; Klub- und Kulturhäuser sollen erhalten bleiben
 - private und öffentliche Freiflächen (Parkanlagen, Plätze, Innenhöfe etc.) werden qualitativ aufgewertet (tlw. durch Renaturierung, tlw. durch intensive Pflege)
 - technische Infrastruktur ist auf neuestes Niveau zu bringen
 - Wiederherstellung eines effizienten Verkehrsnetzes
 - Ausbau des ÖPNV (mehrere Haltestellen in Haupt- und Steinstraße)
 - nicht störendes Gewerbe soll optimal in der Innenstadt integriert werden
 - Errichtung von Stellplatzanlagen

Die vorstehenden Missstände und Maßnahmen sind zonenbezogen unterschiedlich ausgeprägt.

Das bedeutet, es muss ein Verfahren zur objektiven Wertung und Ermittlung von maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen für die Zonenbewertung erarbeitet und herangezogen werden.

In Ermangelung geeigneter Kauffälle in ausreichender Anzahl haben sich in der Wertermittlungspraxis Verfahren entwickelt und etabliert, die für die Ermittlung der maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen in städtebaulichen Sanierungsgebieten herangezogen werden können.

Aus Sicht des Gutachterausschusses wird das Zielbaumverfahren für die Ermittlung der Endwerte in der Stadt Brandenburg an der Havel als geeignet erachtet und in Anwendung gebracht.

Dabei wurde sich an dem „Berliner Zielbaumverfahren“ orientiert, welches in der Rechtsprechung als geeignetes Verfahren bestätigt wurde (BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 - 4 B 71/04 -; Vorinstanz: OVG Bautzen, Urteil vom 17.06.2004 - 1 B 854/02 -).

Das OVG Bautzen beschreibt im o.g. Urteil das Zielbaumverfahren als "eine Multifaktorenanalyse, deren Prinzip darin besteht, Bewertungen zu objektivieren, indem eine Wertfeststellung in möglichst viele Einzelbewertungen aufgespalten wird."

3.3.5.8 Zielbaumverfahren

Generell basiert ein Zielbaumverfahren auf dem Vergleichswertverfahren, wobei einzelne städtebauliche, wirtschaftliche und strukturelle Einflussfaktoren umgebungsbezogen abgeschätzt und gewichtet werden und so der Unterschied zwischen zwei Werten herausgearbeitet wird.

Das zur Anwendung kommende "Berliner Zielbaumverfahren" besteht aus den folgenden drei Bestandteilen, welche auf die hiesigen Verhältnisse angepasst wurden. Im Einzelnen handelt es sich um:

1. Bewertungsbogen

Der Bewertungsbogen ist ein Kriterienkatalog mit Wertmerkmalen, welcher die strukturelle Komponente des Bodenwertes in wertrelevante Einzelaspekte aufgliedert. Den einzelnen Merkmalen (Lagekriterien) werden Zustandsqualitäten zugeordnet und mit einem Benotungsschema verknüpft. Einzelne Lagekriterien werden zu Bereichseigenschaften zusammengefasst.

Mit dem Bewertungsbogen erfolgen die Zustandsbewertungen zum Anfangs- und Endwert. Das Ergebnis ist zunächst eine wertfreie Einschätzung der Lagekriterien. Durch Multiplikation mit den entsprechenden Gewichten ergibt sich eine Kennzahl für den jeweiligen Zustandszeitpunkt.

Die strukturbedingten Lagemerkmale sind in dem Bewertungsbogen mit fünf Qualitätsstufen (im Sinne einer Benotungsskala von 1-5) dargestellt. Wobei die Note 5 den extrem schlechtesten Zustand vor der Sanierung und die Note 1 den bestmöglichen Zustand nach der Sanierung darstellt.

Der Wechsel von einer Qualitätsstufe zur nächsten wird mit einer Wertänderung von 0,25 für das entsprechende Einzelkriterium berücksichtigt.

2. Gewichtung

Jedem Lagekriterium und jeder Bereichseigenschaft wird ein Gewicht zugeordnet. Die Gewichtsverteilung widerspiegelt den werthaltigen Einfluss der einzelnen Merkmale.

Der für die Zone wertbildende Faktor "Lage" bestimmt sich aus dem Gepräge, welches das gesamte Gebiet nach Stadtbild und Lage vermittelt.

Der umfeldbezogene Anteil bezieht sich auf eine Vielzahl von strukturellen Merkmalen des Gebietes, die dem Oberbegriff "Lage" zuzuordnen sind.

Der Lageanteil am Bodenwert teilt sich in einen unveränderlichen und einen veränderlichen Anteil auf. Der unveränderliche Anteil ergibt sich allein aus der nicht veränderbaren stadträumlichen Lage (z.B. Entfernung zum Zentrum). Dieser Anteil wird durch die übrigen Strukturgegebenheiten nicht beeinflusst und unterliegt lediglich der konjunkturellen Änderung am Markt.

Der veränderliche Lagewertanteil trägt den umfeldbezogenen Merkmalen Rechnung; er erhöht sich durch die Verbesserung des städtebaulichen Gepräges im Rahmen der Sanierung.

Bei der Ermittlung der Endwerte sind dieselben unveränderlichen örtlichen Lagekriterien gegeben wie beim Anfangswert. Der veränderliche Lagewertanteil wird durch die

Unterschiede bei den strukturbedingten Zustandsmerkmalen für Wohnbauflächen mit maximal 25 % und für gemischte Bauflächen mit maximal 30 % eingeschätzt.

3. Ausgangswerte

Als Ausgangswerte dienen regelmäßig die Anfangsbodenrichtwerte (siehe Punkt 3.3.5.2).

Der Gutachterausschuss hat als Ergebnis einen Zielbaum erarbeitet, der an die Verhältnisse der Stadt Brandenburg an der Havel angepasst ist und als Verfahrenshilfe zur Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität eingeschätzt und herangezogen wird.

Dieser Zielbaum ist grundsätzlich auf Gebiete/Zonen anwendbar, welche vor und nach der Sanierung (Anfangs- oder Endwert) mit der Art der baulichen Nutzung "Wohnbaufläche" bzw. "gemischte Baufläche" eingestuft sind. Bei diesen Gebieten/Zonen spricht man von der sogenannten behutsamen Stadterneuerung.

Sondernutzungen, wie öffentliche Parkanlagen, Gartenbau- oder Erholungsflächen bedürfen einer gesonderten Ermittlung.

Ebenso ist der Zielbaum nicht direkt auf Zonen anwendbar, auf denen sogenannte Flächen-sanierungen durchgeführt werden. Unter Flächensanierung werden Gebiete von Stadtbrachen verstanden, in denen ausgehend von großflächigen Abriss der Altbausubstanzen und anschließender Neubebauung diese Flächen durchgreifend neu geordnet und umgestaltet werden (z. B. Zone 54 - Alter Packhof).

Auf den nachfolgenden drei Seiten wird der Zielbaum bestehend aus dem Bewertungsbogen sowie die Gewichtung für die Grundstücksqualität Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Grund- bzw. Ausgangsformat dargestellt.

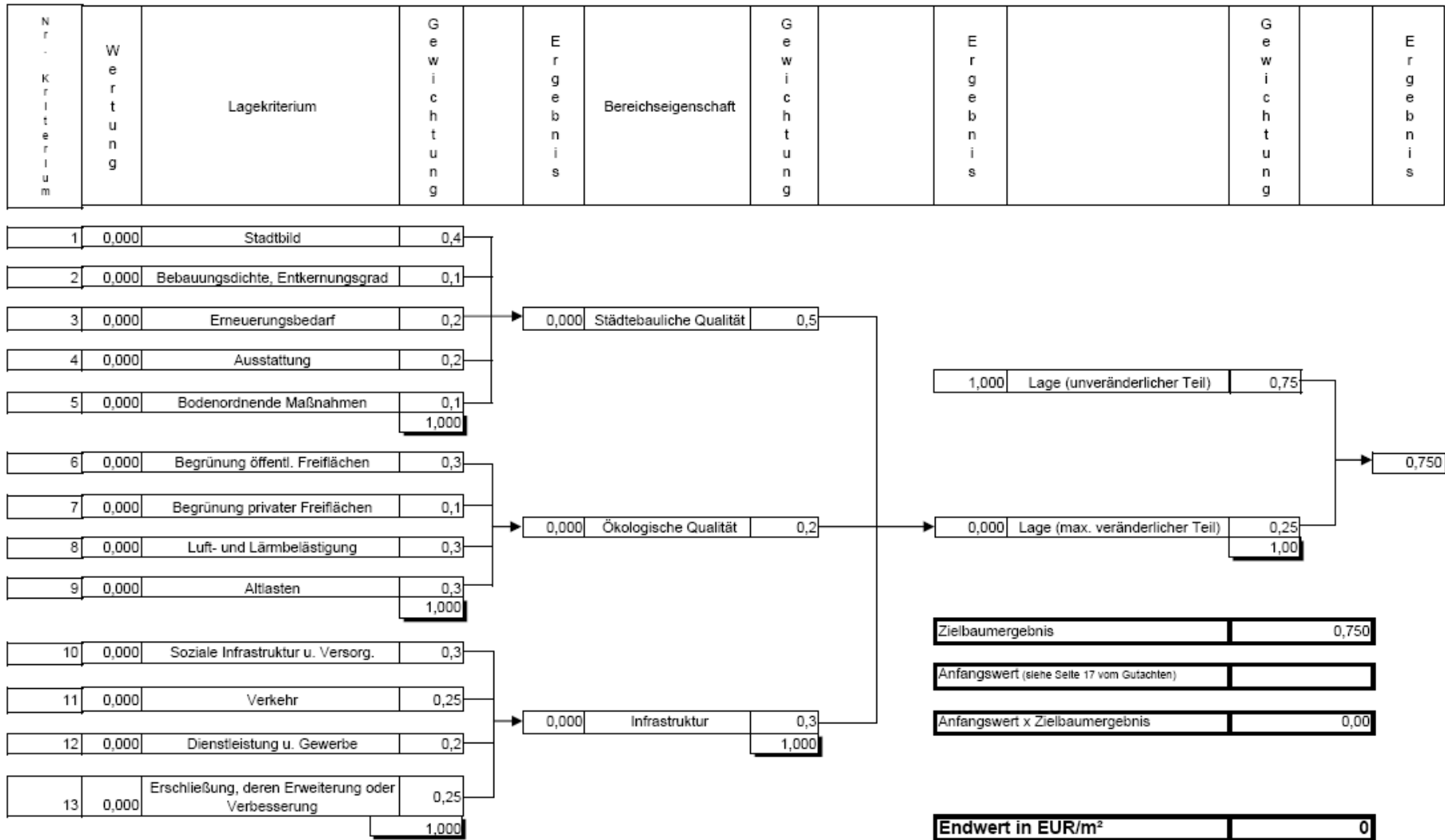
Bewertungsbogen
für die Ermittlung von Endwerten

Bewertungszone:	
Bewertungszonen- Nr.:	
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

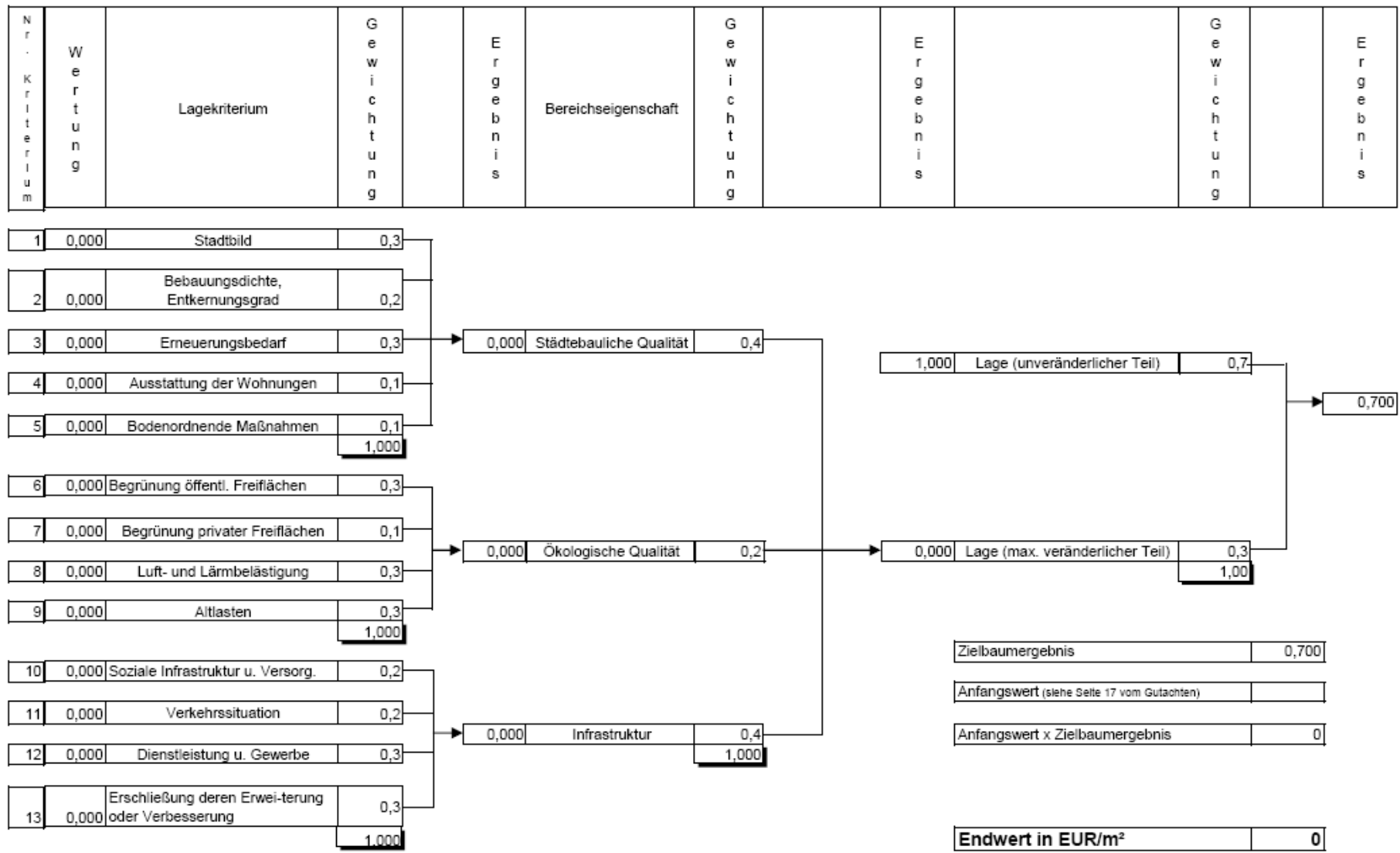
- - Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- - Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- - Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungskriterien								
Lagekriterium	Qualitätsstufen					Wertung	Mittel	
	1	2	3	4	5			
1 Stadt- bild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	0,000	
	1.2	keine bis minimale stadtbauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs		
2 Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinaus-gehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	0,000	
	2.2	kein Abriß erforderlich	kein Abriß erforderlich	Abriß von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriß von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriß von Hofgebäuden zwingend notwendig		
3 Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	0,000	
4 Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette)	0,000	
5 Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	0,000	
6 Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnaher Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallstem Zustand	0,000	
	6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum		
7 Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	0,000	
8 Luft- und Lärmbelästigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	0,000	
9 Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	0,000	
10 Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	0,000	
11 Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	0,000	
	11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr		
	11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen		
12 Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsfächern sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsfächern guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsfächern	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsfächern	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsfächern	0,000	
	12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbefächern für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbefächern	keine Gewerbefächern		
13 Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	0,000	

Gewichtung - für die Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche (W)



Gewichtung - für die Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)



3.3.5.9 Zusammenstellung der besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität

Der vorab beschriebene Zielbaum wird für die Endwertzonen angewendet, welche mit Wohnbaufläche (W) oder gemischte Baufläche (M) als Art der baulichen Nutzung eingestuft werden.

Andere Arten der baulichen Nutzung bzw. ergänzende Nutzungsarten, wie z.B. Gartenbau, werden gesondert bewertet.

Für Zonen, die vor und nach der rechtlichen Festlegung des Sanierungsgebietes öffentlich genutzt werden (z. B. öffentliche Parkanlagen), werden keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle stellt das Ergebnis der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte für die Endwertqualität zusammen. Die jeweilige Ermittlung ist in der angegebenen Anlage dargestellt.

Die Anlagen setzen sich in der Regel zusammen aus:

1. Zuarbeit der Fachgruppe Stadtentwicklung
2. Bewertungsbogen
3. Zielbaum
4. Graphische Darstellung der betreffenden Anfangswertzone mit Bodenrichtwert für die Anfangswertqualität
5. Graphische Darstellung der betreffenden Endwertzone mit Bodenrichtwert für die Endwertqualität.

Anmerkung zu 1.)

Im Bereich bzw. Gebiet des umfassenden Sanierungsverfahrens werden weitere Programme / Maßnahmen durchgeführt. Zum Beispiel "Soziale Infrastruktur", "Stadtumbau Ost - Bereich Aufwertung/Rückbau" oder "Urban ZIS". In den Zuarbeiten der Fachgruppe Stadtentwicklung sind nur sanierungsbedingte Maßnahmen (entsprechend vorheriger Absprache) eingeflossen.

Die ermittelten besonderen Bodenrichtwerte zur Endwertqualität mit:

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
 Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

werden in der folgenden Tabelle abgebildet (Legende dazu - siehe Seite 17).

Zonen - Nr.	BRW – Zonenname	BRW (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung ¹	Ergänzende Nutzungsart	Neue Darstellung s-form ²	Ermittlung siehe Anlage
50	Altstadt Markt	E 205	M-g - (III-IV)	---	205 B SB M g (III-IV)	Anlage 1 mit 7 Seiten
51	Ritterstraße	E 167	M-g - (II-III)	---	167 B SB M g (II-III)	Anlage 2 mit 7 Seiten
52	Altstadt Markt Nähe	E 150	M-g - (II-IV)	---	150 B SB M g-(II-IV)	Anlage 3 mit 7 Seiten
53	Wallpromenade	---	---	Öffentliche Parkanlage	FGA	Anlage 4 mit 6 Seiten

Zonen - Nr.	BRW – Zonenname	BRW (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung ¹	Ergänzende Nutzungs- art	Neue Darstellung s-form ²	Ermitt- lung siehe Anlage
54	Alter Packhof	E 242	W	---	242 B SB W	Anlage 5 mit 8 Seiten
55	Jahrtausend- brücke / Packhof	E 253	M-g - (II-IV)	---	253 B SB M g (II-IV)	Anlage 6 mit 7 Seiten
56	Grabenstraße	E 192	W-g - (II-IV)	---	192 B SB W g (II-IV)	Anlage 7 mit 7 Seiten
57	Lindenstraße	E 195	W-g - (II-V)	---	195 B SB W g (II-V)	Anlage 8 mit 7 Seiten
58	Hauptstraße	E 408	M-g (II-IV)	---	408 B SB M g (II-V)	Anlage 9 mit 7 Seiten
59	Zentrum	E 555	M-g - (III-V)	---	555 B SB M g (III-V)	Anlage 10 mit 7 Seiten
60	Molkenmarkt	E 288	W-g (II-IV)	---	288 B SB W g (II-IV)	Anlage 11 mit 7 Seiten
61	Neust. Markt 12- 14	E 289	M-g - II	---	289 B SB M g II	Anlage 12 mit 7 Seiten
62	Steinstraße	E 274	M-g - (III-V)	---	274 B SB M g (III-V)	Anlage 13 mit 7 Seiten
63	Steintorturm	E 197	M-g - (III-V)	---	197 B SB M g (III-IV)	Anlage 14 mit 7 Seiten
64	Deutsches Dorf	E 199	W-g - (III-V)	---	199 B SB W g (III-V)	Anlage 15 mit 7 Seiten
65	Abtstraße	E 197	W-g-(III- VIII)	---	197 B SB W g (III- VIII)	Anlage 16 mit 7 Seiten
66	Gartenbau	E 22	----	Gartenbau- betrieb	22 SB EGA	Anlage 17 mit 6 Seiten
67	Neustädt. Wassertorstraße ungenutzt	E 198	W	---	198 B SB W	Anlage 18 mit 8 Seiten
68	Stadtkanal	E 66	S	Erholung	66 SB S WO o I	Anlage 19 mit 6 Seiten
69	Heinrich-Heine- Ufer	---	---	Öffentliche Parkanlage	FGA	Anlage 20 mit 6 Seiten
70	Havelufer	---	---	Öffentliche Parkanlage	FGA	Anlage 21 mit 7 Seiten
71	Neustädt. Wassertorstraße	E 200	M-o- (II-III)	---	200 B SB M o (I-III)	Anlage 22 mit 8 Seiten

3.3.5.10 Hinweise zum Umgang mit den besonderen Bodenrichtwerten

In diesem Gutachten wurden besondere Bodenrichtwerte für die Anfangs- und Endwertqualität ermittelt.

Die hier ermittelten Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität gelten unter der Voraussetzung, dass sich die ermittelte Grundstücksqualität für die Anfangswerte (vor Beginn der Sanierung) nicht ändert. Ihre Änderung ist nur dann geboten, wenn neue Erkenntnisse hinsichtlich der Anfangsqualität vorgebracht werden.

Die Bodenrichtwerte zur Endwertqualität sind prognostizierte Werte, da der Abschluss des Sanierungsverfahrens durch den Auftraggeber auf das Jahr 2019 angegeben wurde.

Das heißt, bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens ist mit Veränderungen der besonderen Bodenrichtwerte zu rechnen, da:

- die konjunkturellen Entwicklungen Einfluss auf die endgültige Höhe von Anfangs- und Endwerten und
- Veränderungen der Sanierungsziele Einfluss auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und demzufolge die endgültige Höhe von Endwerten haben können.

Die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten ist aus diesen Gründen in angemessenen Abständen zu aktualisieren.

Im vorliegenden Gutachten wurden grundsätzlich **keine externen Effekte** (Maßnahmen, die außerhalb des Sanierungsgebietes stattfinden und sich werterhöhend wie auch wertmindernd bei der Wertermittlung der maßnahmebedingten Werterhöhung auswirken könnten) berücksichtigt.

Mit der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte für die Anfangs- und Endwertqualität zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012 können zu erwartende Ausgleichsbeträge abgeschätzt werden.

Die ermittelten besonderen Bodenrichtwerte sind **keine grundstücksbezogenen Werte**. Sie sind grundsätzlich durchschnittliche Werte für den Grund und Boden eines Grundstücks mit typischen Zustandsmerkmalen der Zone.

Für Grundstücke, die mit ihren tatsächlichen Verhältnissen von den definierten Merkmalen der jeweiligen Bodenrichtwertzone abweichen, bedarf es zur Ermittlung ihres Bodenwertes einer Anpassung.

Grundstücke/Flurstücke können mehreren Zonen (bei der Anfangs- wie auch bei der Endwertqualität) zugeordnet sein. Dies liegt darin begründet, dass sich die Zonenbildung für Bodenrichtwerte **nicht** am Verlauf der Flurstücksgrenzen orientiert, sondern dass die Zonenabgrenzung an Hand der Zustandsmerkmale erfolgt.

Der Gutachterausschuss hat das vorstehende Gutachten mit dem Zweck der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 Baugesetzbuch für das Sanierungsgebiet „Innenstadt – Bereich Innenstadt I“ (umfassendes Sanierungsverfahren) der Stadt Brandenburg an der Havel für den

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012

Qualitätsstichtag für die Anfangswertqualität: 31.07.1990

Qualitätsstichtag für die Endwertqualität: 31.12.2019

beraten und am 20.11.2013 beschlossen.

Das Gutachten hat laut BauGB § 193 Abs.3 keine bindende Wirkung.

Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses in der Stadt Brandenburg an der Havel gestattet.

Äußerungen zu Belangen des Rechts sind stets aus sachverständiger Sicht durch die Unterzeichner dieses Gutachtens gemeint und nehmen keinesfalls eine abschließende rechtliche Würdigung vorweg.

Brandenburg an der Havel, den 20.11.2013

N. Kordulla
Vorsitzender

U. Mennig
Gutachterin

A. Kinner
Gutachter

F. Meyer
Gutachter

Chr. Pöttinger
Gutachter

Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 19.6.12
 Bearbeiter: Ke, Ha, Ra, Sto

BRW-Zone: Wallpromenade / **Altstadt Markt** / Altstadt Markt Nähe / Ritterstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße " Am Huck" - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Funktions- u. Substanzschwächen, leichte bis mittlere Instandsetzungsdefizite zu 2. Überwindung der Funktions- u. Substanzschwächen, neuer Verwaltungsstandort, Zentrum geschaffen zu 3. gestalterische Aufwertung des Marktplatzes, Sanierung der Gebäude zu 4. Ziele erreicht, mit Ausnahme der Betreuung der Gaststätten im Rathaus zu 5. Lückenschließungen SORAT-Hotel, Rathaus und Marktplatz
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Kultur- u. Veranstaltungsort Rathaus zu 2. Gemeinbedarf öff. Verwaltung u. attraktives Wohnen mit Gewerbe durchmischt; touristischer Anziehungspunkt zu 3. Kunsthandwerkermarkt, Museumsideen zu 4. erfüllt, Durchwegung Richtung Bäckerstraße entfällt zu 5. Gemeinbedarfsflächen Marktplatz, Verwaltungshof, Lesehof
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. >80%, keine Freiflächen, Lücke am heutigen Hotelstandort zu 2. 80% zu 3. Herstellen gesunder Wohn- u. Arbeitsverhältnisse zu 4. abgeschlossen zu 5. Entsiegelung in den Höfen, Begrünung Verwaltungshof
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. Tankstelle s. 9. Altstadt Markt Nähe zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Syndikatshaus bewohnt, Belastung durch Tankstelle zu 2. Sanierung und Umnutzung des Rathausstandortes zu 3. Ansiedlung bürgernaher Verwaltung u. zentraler Bibliotheksstandort zu 4. abgeschlossen zu 5. mittelalterliches Rathaus, Ordonnanzhaus, Verbindungsbau

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. Mietwohnungen mit überwiegend guter Ausstattung, tlw. WC außerhalb, Ausbau-WE in DG zu 2. nach Privatisierung u. Sanierung hochwertige Ausstattungen zu 3. neuer Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll höchsten Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. erreicht zu 5. Altstädtischer Markt 4 u. 6
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnahe Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnahe	zu 1. kaum vorhanden zu 2. Einzelbäume am Altstädtischen Markt u. Am Huck zu 3. Klimaverbesserung, angemessene Ergänzung zu 4. abgeschlossen zu 5. eingegrünte Stellplätze
		6.2 Straßenraum	zu 1. vernachlässigt, ein Solitärbaum auf dem Marktplatz zu 2. Neuordnung der Verkehrsführung, Sanierung der Straße u. Gestaltung des Platzes zu 3. Erhöhung Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung zu 4. abgeschlossen zu 5. Öffnung des Verwaltungshofes, Brunnen
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. starker Durchgangsverkehr zu 2. Entlastung durch Neuordnung der Verkehrsführung und Beseitigung störenden Gewerbes zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- u. Abgasbelästigungen bewohnbar u. erlebbar sein zu 4. Ansiedlung nichtstörenden Gewerbes zu 5. Büros Plauer Straße 11, Praxen Altstädtischer Markt 5
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. s. 9. Altstadt Markt Nähe zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. kein Standort für soziale Infrastruktureinrichtungen zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Busanbindung zu 2. angebotsorientiert ausgebaut zu 3. Bevorrechtigung gegenüber Individualverkehr zu 4. Anbindung durch Buslinien zu 5. neue Haltestelle ohne Unterstellmöglichkeit
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. diagonal über den Platz verlaufende Straße zu 2. 30 km/h auf dem Hauptnetz innerhalb des Sanierungsgebietes zu 3. Verlagerung Durchgangsverkehr, Geschwindigkeitsbegrenzung zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Altstädtischer Markt
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellplatzanlage zu 2. ruhenden Verkehr geordnet u. gestaltet, Tiefgarage Hotel, Hof der Wohn- u. Geschäftshäuser zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Bewohner u. Besucher, Parkraumbewirtschaftung zu 4. bedarfsgerechtes Angebot geschaffen zu 5. straßenbegleitendes Parken Marktplatz u. Am Huck
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. nicht vorhanden zu 2. Standort angemessene Ansiedlungen, politische Mitte zu 3. Arbeitsplätze schaffen zu 4. Flächen vorhanden zu 5. Friseur, Musikschule, öffentliches WC
		12.2 Durchmischung	zu 1. vorhanden zu 2. in ihrer Vielfalt bewahren zu 3. Verflechtung von Wohnen u. Arbeiten aufwerten zu 4. gut bis sehr gut zu 5. sanierte Wohn- u. Geschäftshäuser Altstädtischer Markt 4-6
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. TW-Netz sanierungsbedürftig zu 2. im Zuge der Straßenumverlegung Erneuerung der technischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. abgeschlossen zu 5. Ergänzung der Beleuchtung auf dem Marktplatz mit Lichtinszenierung des Rathauses

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung:


- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - Mischgebiet
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - Besonderes Wohngebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf

Bewertungsbogen
für die Ermittlung von Endwerten

Bewertungszone:	Altstadt Markt
Bewertungszonen- Nr.:	20
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

 - Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0

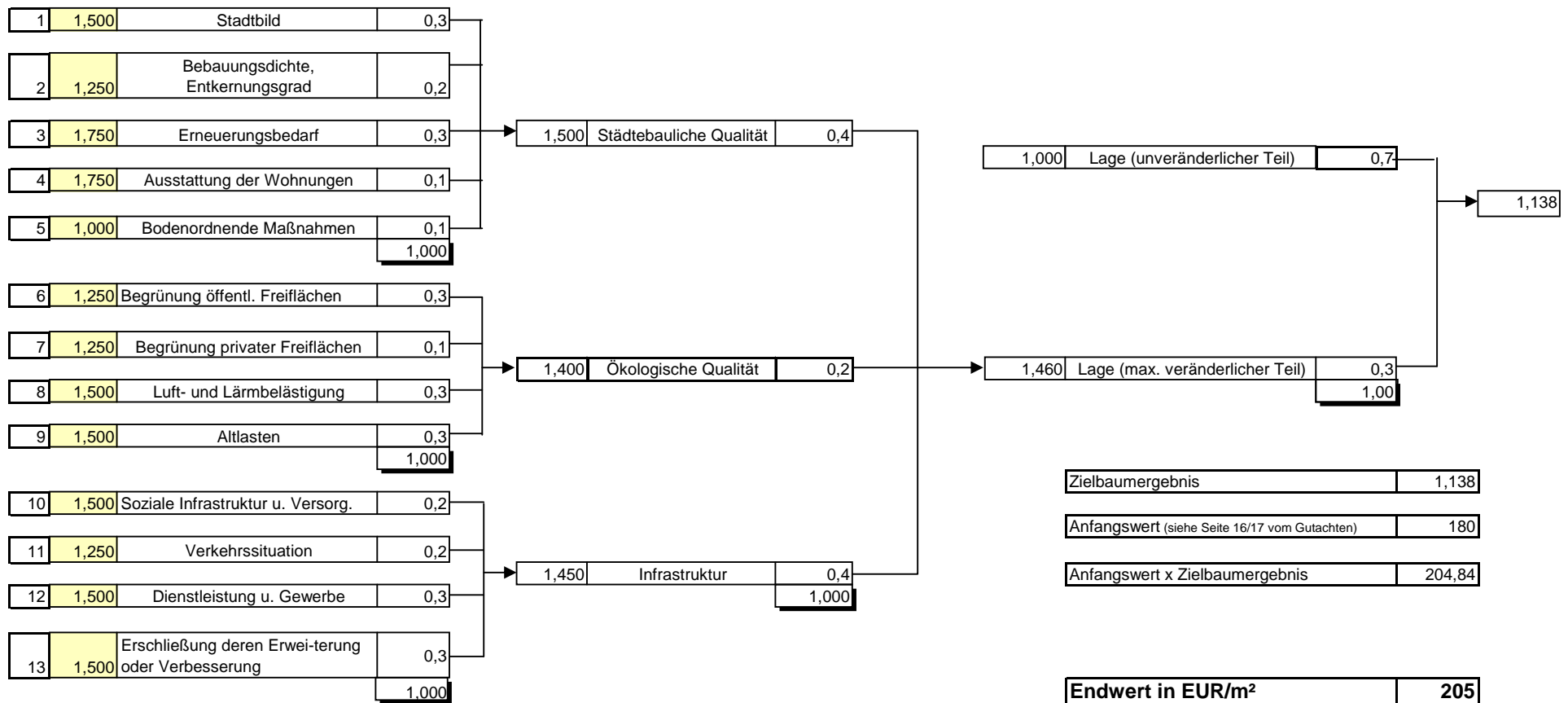
 - Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)

 - Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Durchschnitt	
		1	2	3	4	5			
1	Stadt- bild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,50	1,500
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,00	
		2.2	kein Abriß erforderlich	kein Abriß erforderlich	Abriß von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriß von Neben- und tw. Hofgebäuden erforderlich	Abriß von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,50	1,250
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette)	1,75	1,750
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnaher Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	1,25	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,25	1,250
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,25	1,250
8	Luft- und Lärmbelästigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,50	1,500
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,50	1,500
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,50	1,500
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,50	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,25	1,250
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,50	1,500
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

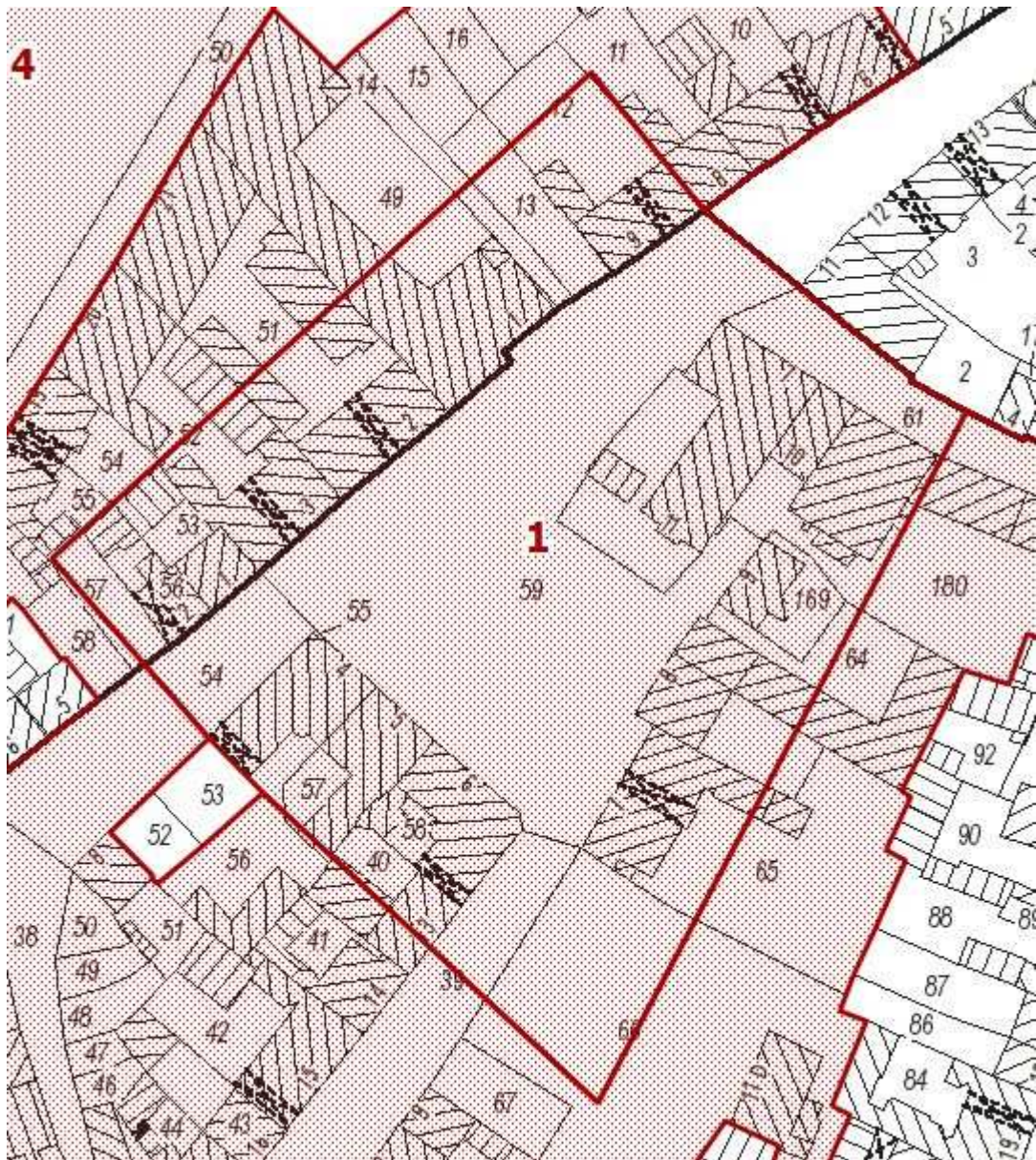


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 1 - Altstadt Markt

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 180	W-g - (III-IV)	---

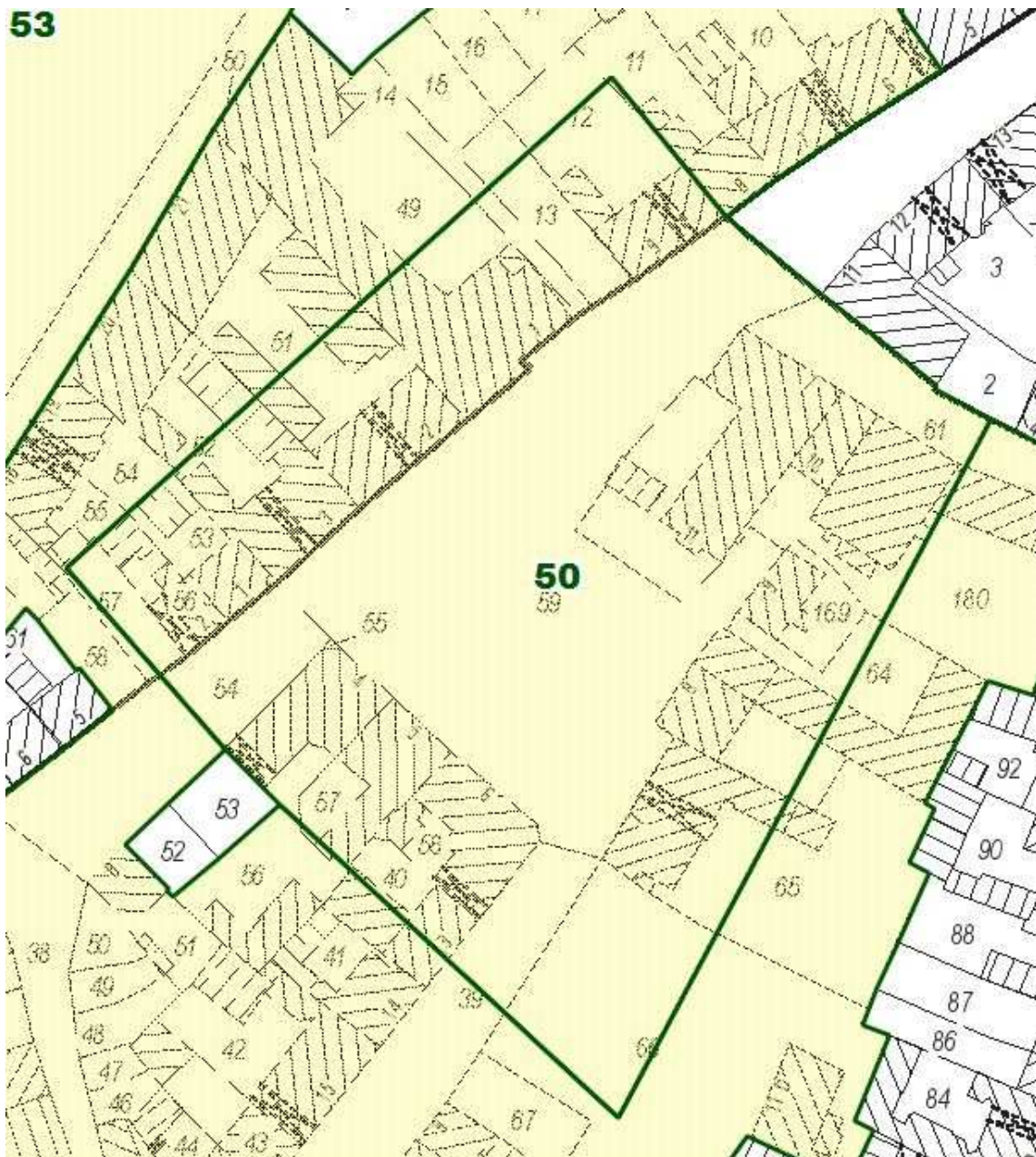


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 50 - Altstadt Markt

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 205	M-g - (III-IV)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 11.6.12
 Bearbeiter: Ke, Ha, Ra, Sto

BRW-Zone: Wallpromenade / Altstadt Markt / Altstadt Markt Nähe / **Ritterstraße**

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße " Am Huck" - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Funktions- u. Substanzschwächen zu 2. Überwindung der Funktions- u. Substanzschwächen, Erweiterung Heimatmuseum zu 3. Sanierung der Gebäude zu 4. 50% des Gebäudebestandes modernisiert zu 5. Durchwegung Verwaltungsstandort Ritterstr. 100
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. teilweise leerstehende Hofgebäude in der untergeordneten Geschäftsstraße zu 2. Wohnen mit Gewerbeunterlagerung zu 3. Abbruch nicht verwertbarer Nebengebäude und Umfeldaufwertung zu 4. tlw. erfüllt, Gewerbeansiedlungen sind nicht beständig zu 5. Abbruch Hintergebäude u. Umnutzung Gewerbefläche Ritterstraße 98
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. 80% zu 2. 80% zu 3. Herstellen gesunder Wohn- u. Arbeitsverhältnisse zu 4. abgeschlossen zu 5. Abriss Ritterstraße 100 u. Aufwertung
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. s. 2.1 zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Heimatmuseum zu 2. Sanierung und Erweiterung des Museums zu 3. gewerbliches Bindeglied von Hauptstraße zum Altstädtischen Markt stärken zu 4. befriedigend, Zielvorgaben nicht voll umsetzbar zu 5. neue Gastronomieansiedlungen

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. Mietwohnungen in den OG mit normalem Standard zu 2. Sanierung u. Modernisierung der WE zu 3. Wohnnutzung als wichtigen Faktor der Wiederbelebung der Innenstadt weiter entwickeln zu 4. ca. 50% zu 5. Eckgebäude Ritterstraße 95
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		6.2 Straßenraum	zu 1. zu 2. zu 3. keine, aber Sanierung der Ritterstraße zu 4. zu 5.
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. Durchgangsverkehr u. Straßenbahntrasse zu 2. Entlastung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- u. Abgasbelästigungen bewohnbar u. erlebbar sein zu 4. Standort entsprechend erreicht zu 5. Ritterstraße als Einbahnstraße
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine, aber Versorgung im Umfeld zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Straßenbahnanbindung zu 2. bedarfsgerechter Ausbau des ÖPNV-Netzes zu 3. Bevorrechtigung gegenüber Individualverkehr zu 4. erfüllt zu 5. behindertengerechte Haltestelle
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Richtungsverkehr bis Bäckerstraße zu 2. der Lage entsprechende Entlastung zu 3. Geschwindigkeitsbegrenzung, begrenzte Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu 4. abgeschlossen zu 5. Einbahnstraße
		11.3 Stellflächen	zu 1. zu 2. zu 3. nur in den Höfen zu 4. zu 5.
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. mehrere Läden, kirchliche Einrichtung zu 2. EG-Bereiche für GE u. DL geeignet, Nachnutzungen zu 3. Gewerbeflächen aufwerten u. Gastronomieangebote erweitern zu 4. befriedigend, Zielvorgaben nicht voll umsetzbar zu 5. Wegzug ADAC u. Orthopädiefachgeschäft
		12.2 Durchmischung	zu 1. mehrere Läden vorhanden, Angebote zentrenrelevant zu 2. sanierte Gebäude mit weniger frequentierten Nutzungsangeboten zu 3. Verflechtung von Wohnen u. Arbeiten aufwerten, Gewerbe u. DL verzahnen zu 4. Mischflächen noch vorhanden aber schlechte Ausnutzung durch Gewerbe zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Sanierungsbedarf zu 2. Ergänzung u. Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung MW-Kanal in der Ritterstraße 1992

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung:

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - Mischgebiet
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - Besonderes Wohngebiet

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

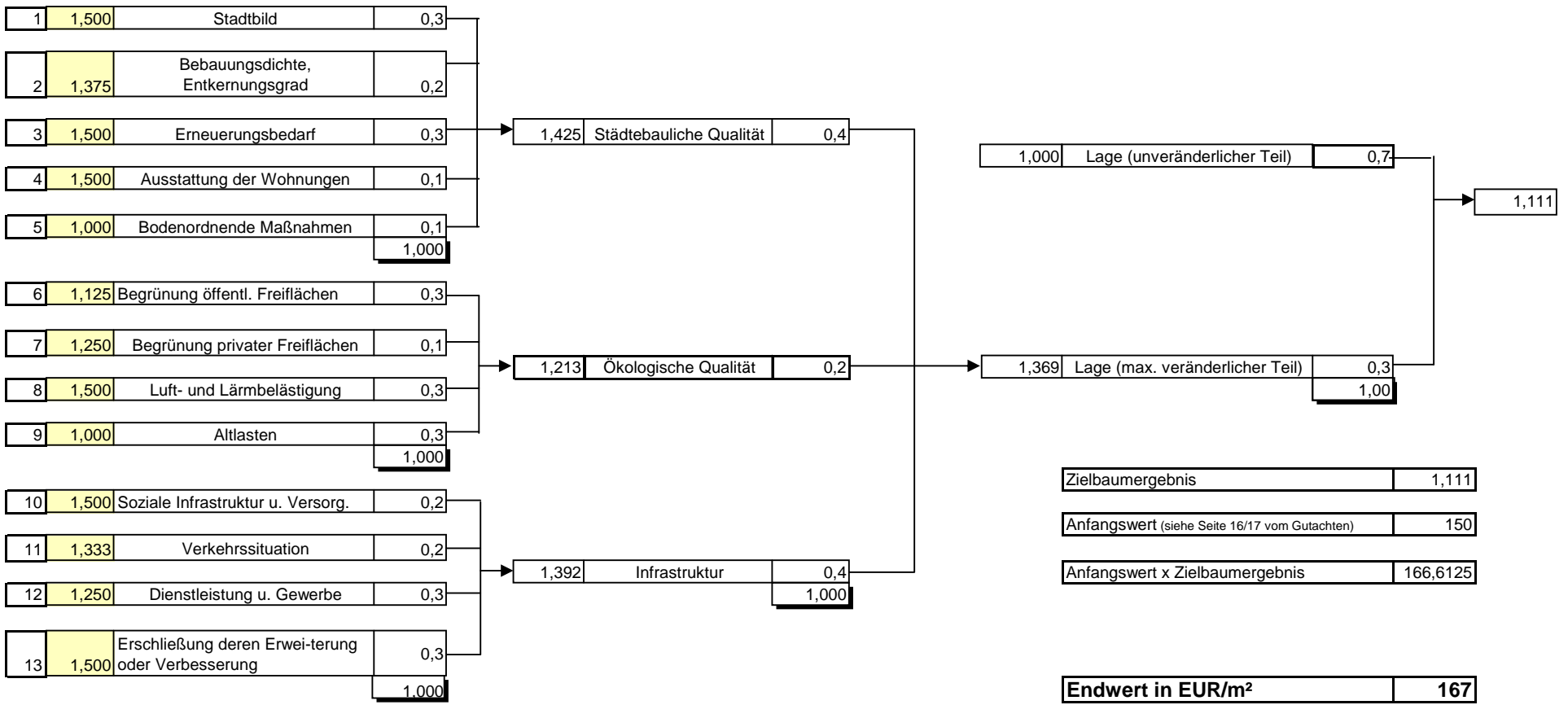
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Ritterstraße
Bewertungszonen- Nr.:	21
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Mittel	
		1	2	3	4	5			
1	Stadt- bild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	
		1.2	keine bis minimale stadtbauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,50	1,500
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,50	1,375
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,50	1,500
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,25	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	1,125
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,25	1,250
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,50	1,500
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,50	1,500
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,25	1,250
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,50	1,500
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,25	1,333
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,25	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,25	1,250
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

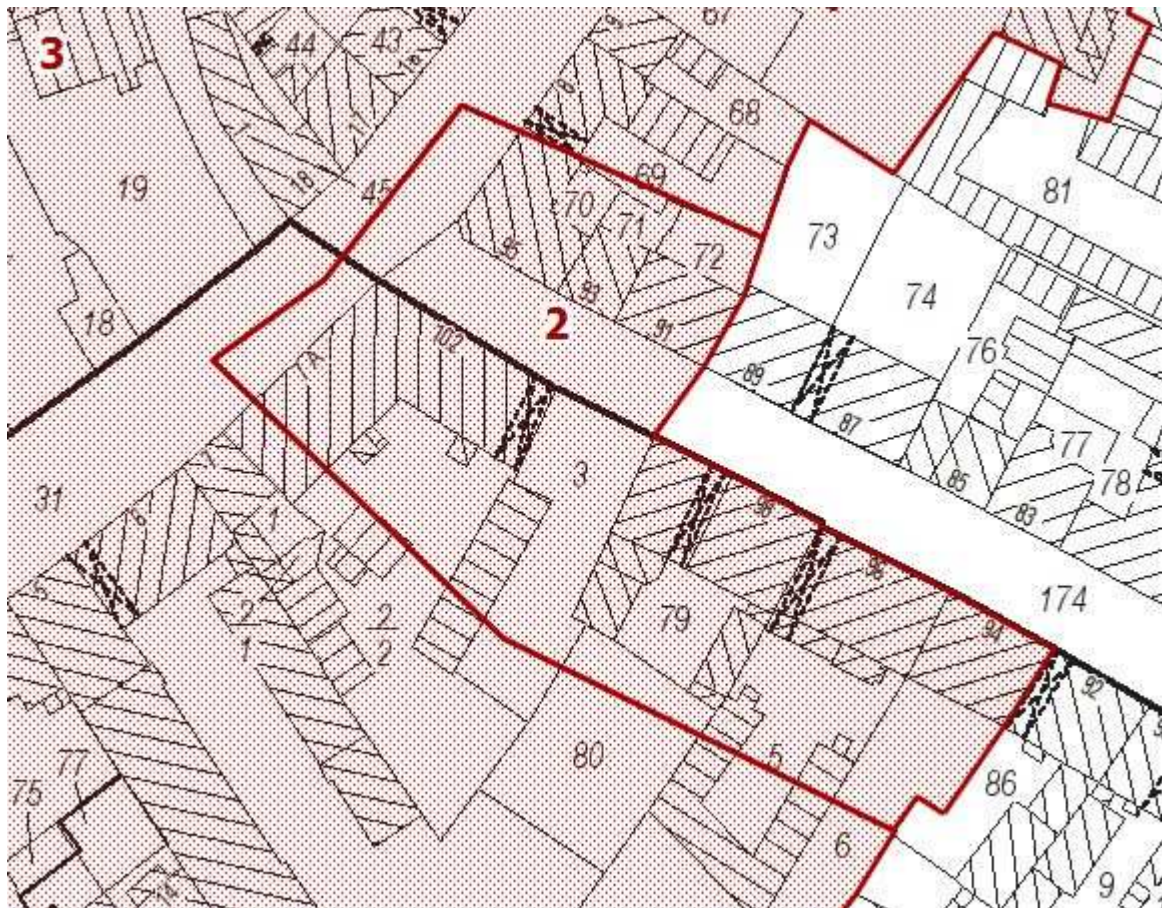


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 2 - Ritterstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 150	M-g - (II-III)	---

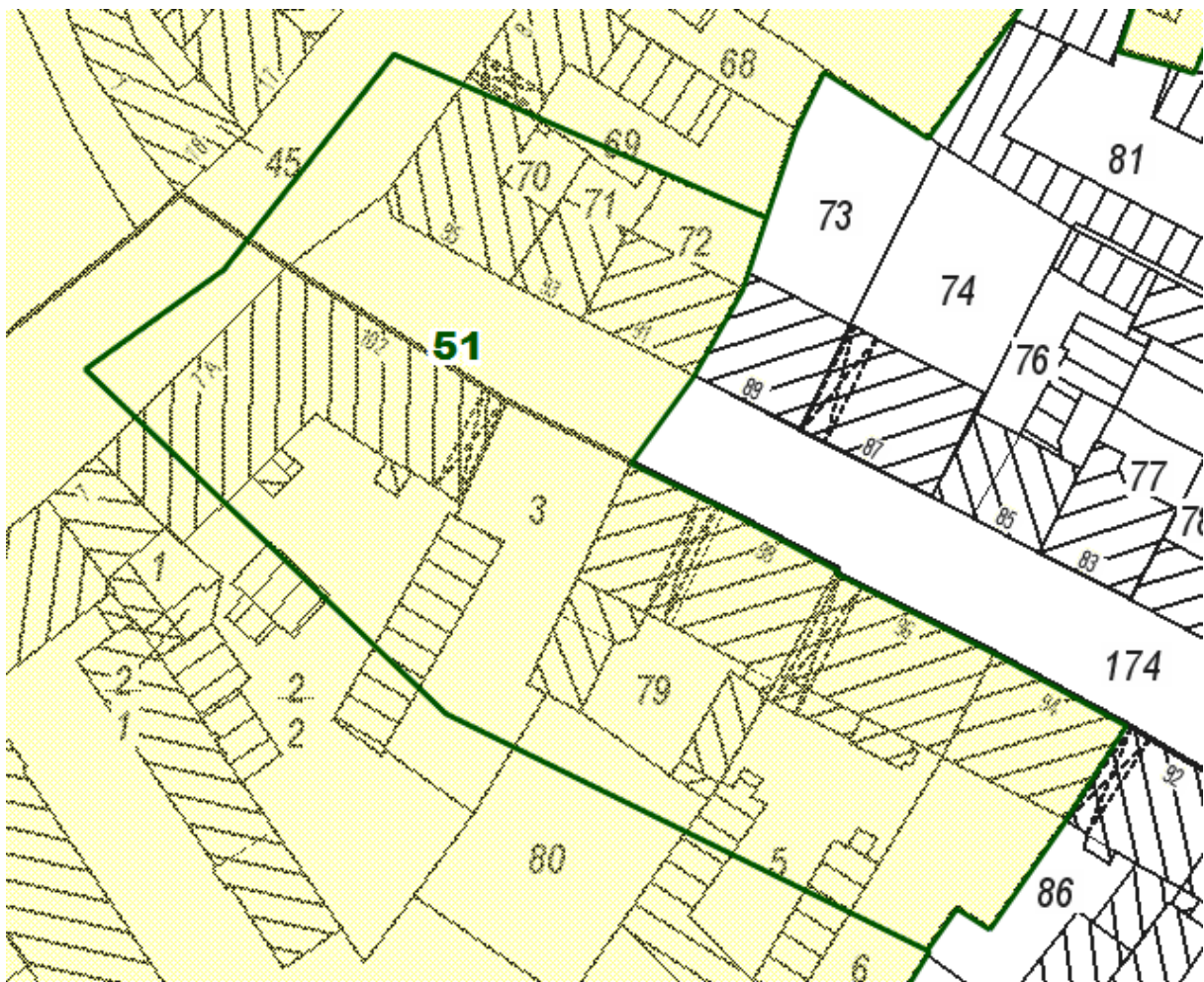


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 51 - Ritterstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 167	M - g - (II-III)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 19.6.12
 Bearbeiter: Ke, Ha, Ra, Sto

BRW-Zone: Wallpromenade / Altstadt Markt / **Altstadt Markt Nähe** / Ritterstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße " Am Huck" - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Funktions- u. Substanzschwächen, Industriebrachen, fehlende Gebäudekante Plauer Straße u. Ecke Parduin zu 2. Überwindung der Funktions- u. Substanzschwächen zu 3. Sanierung der Gebäude, attraktives Wohnen Wall- u. Kapellenstraße zu 4. Gebäudesanierungen u. Lückenschließungen in den für Wohnen attraktiven Straßen zu 5. Wohngebäude Am Huck u. Huckstraße, Neubau SORAT u. Sparkasse
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. leerstehende Gewerbeflächen, unattraktiver Altstadteingang über Plauer Straße zum Rathaus zu 2. öff. Verwaltung funktioniert als Magnet zu 3. Nachnutzung stadtbildprägender Gebäude zu 4. bis auf Brache Weingroßhandlung Wiesike erfüllt zu 5. Ersatz Container Sparkasse
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. 60-70% begünstigt durch Lücken, überbaute Innenhöfe zu 2. 80% durch Blockrandschließungen zu 3. Herstellen gesunder Wohn- u. Arbeitsverhältnisse zu 4. in sanierten Bereichen abgeschlossen zu 5. Begrünung Verwaltungshöfe
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. Eckgebäude zur Klosterstraße, ruinöse sog. Hirtenhäuser in der Wallstr. sowie kl. EFH in der Kapellenstr. zu 2. Ersatzneubauten zu 3. Erhalt Quartiersrand und Straßenfluchten zu 4. große Lücken sind geschlossen, vereinzelte kleine noch zu entwickeln zu 5. Kapellenstraße 5-10
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. s. 1.2 zu 4. zu 5.

4.	Ausstattung der Wohnungen		<p>zu 1. mittlerer bis schlechter Standard</p> <p>zu 2. durch Ersatzbau und Sanierung im Bestand Modernisierung der Wohnungen</p> <p>zu 3. differenzierte Wohnungsangebote in einer breiten Formenvielfalt</p> <p>zu 4. 70-80% erreicht, weitere Umsetzung zur Erreichung des Ziels</p> <p>zu 5. sozialer Mietwohnungsbau in Ersatzneubauten Kappellenstraße</p>
5.	Bodenordnende Maßnahmen		<p>zu 1. großer Getränkehof drängt gegen sehr kleine Wohngrundstücke Wallstraße 2-11</p> <p>zu 2. s. Blockkonzepte GSW</p> <p>zu 3. Neuordnung im Zusammenhang mit Quartiersrandbebauung, neuen Höfezuschnitten bzw. Gemeinschaftshof</p> <p>zu 4. Eigentümerstreitigkeiten verhindern seit Jahren die Entwicklung</p> <p>zu 5. Wallstraße 11-12 Neubauten mit integriertem Altbau</p>
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	<p>zu 1. kaum vorhanden</p> <p>zu 2. gepflegte angrenzende Wallanlage mit Wegeverbindungen</p> <p>zu 3. Klimaverbesserung, bedarfsgerechte Ausstattung mit Grün- u. Freiflächen</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. gestaltete Verwaltungshöfe</p>
		6.2 Straßenraum	<p>zu 1. historischen Straßen waren baumlos</p> <p>zu 2. Erhöhung Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung</p> <p>zu 3. Straßenbäume im Einzelfall, Eingrünung Parkplätze</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Ergänzung der Baumreihe Am Huck</p>
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		<p>zu 1. überbaute Höfe mit Nebengebäuden oder aufgrund gewerblicher Nutzungen</p> <p>zu 2. Entstehung von grünen Aufenthaltsflächen in den privaten Höfen</p> <p>zu 3. Entsiegelung u. Entfernung entbehrlicher Nebengebäude zur Schaffung von Freiflächen</p> <p>zu 4. in den sanierten Bereichen abgeschlossen</p> <p>zu 5. Hotelgarten</p>
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		<p>zu 1. Durchgangsverkehr u. Gewerbe</p> <p>zu 2. Entlastung durch verkehrslenkende Maßnahmen</p> <p>zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- u. Abgasbelästigungen bewohnbar u. erlebbar sein</p> <p>zu 4. erreicht</p> <p>zu 5. Richtungsverkehr und verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet</p>
9.	Altlasten		<p>zu 1. Tankstelle Plauer Straße u. angrenzende Flächen</p> <p>zu 2. neues Wohn- u. Geschäftshaus</p> <p>zu 3. Altlastensanierung und Neubebauung</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Plauer Straße 11</p>
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. kein Standort für soziale Infrastruktureinrichtungen</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Bus- u. Straßenbahnanbindung zu 2. angebotsorientiert ausgebaut zu 3. Bevorrechtigung gegenüber Individualverkehr zu 4. Ausbau u. Anbindung bedarfsgerecht zu 5. zwei neue Haltestellen in der Plauer Straße
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. starker Durchgangsverkehr zu 2. 30 km/h auf dem Hauptnetz, optional 20 km/h Plauer Straße bis Altst. Markt nach erfolgter Wiederbelebung zu 3. Geschwindigkeitsbegrenzung, begrenzte Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu 4. bedarfsgerecht zu 5. Einbahnstraßenführung und begleitendes Parken in der Wallstraße
		11.3 Stellflächen	zu 1. kaum vorhanden zu 2. kleinteilige öff. Parkplätze in Mehrfachnutzung, straßenbegleitendes Parken zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Bewohner u. Besucher, Parkraumbewirtschaftung zu 4. ruhende Verkehr geordnet u. gestaltet, kleine Stellplatzanlagen Ecke Huck zu 5. Parkmöglichkeiten in der Plauer Straße
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. Post, Sparkasse zu 2. Flächenangebote vorhanden zu 3. Arbeitsplätze schaffen zu 4. Umsiedlungen erfolgten im Umfeld zu 5. Neubau Wohn- u. Geschäftshaus mit Sparkasse
		12.2 Durchmischung	zu 1. vorhanden aber auch teilweise mit störenden Auswirkungen zu 2. wohnverträgliche Angebotsvielfalt hauptsächlich in der Plauer Straße zu 3. Verflechtung von Wohnen u. Arbeiten aufwerten, Gewerbe u. DL verzahnen zu 4. in den sanierten Gebäuden Gewerbeflächen vorgesehen zu 5. Blumen, Bastelbedarf, Pizzeria, Markiesen
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Sanierungsbedarf im Wasser- u. Abwassernetz zu 2. Ergänzung u. Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung TW- u. MW-Leitungen 1993-96

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung:

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - Wohnen
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - Besonderes Wohngebiet; in Wall- und Kapellenstraße Allgemeines Wohngebiet

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

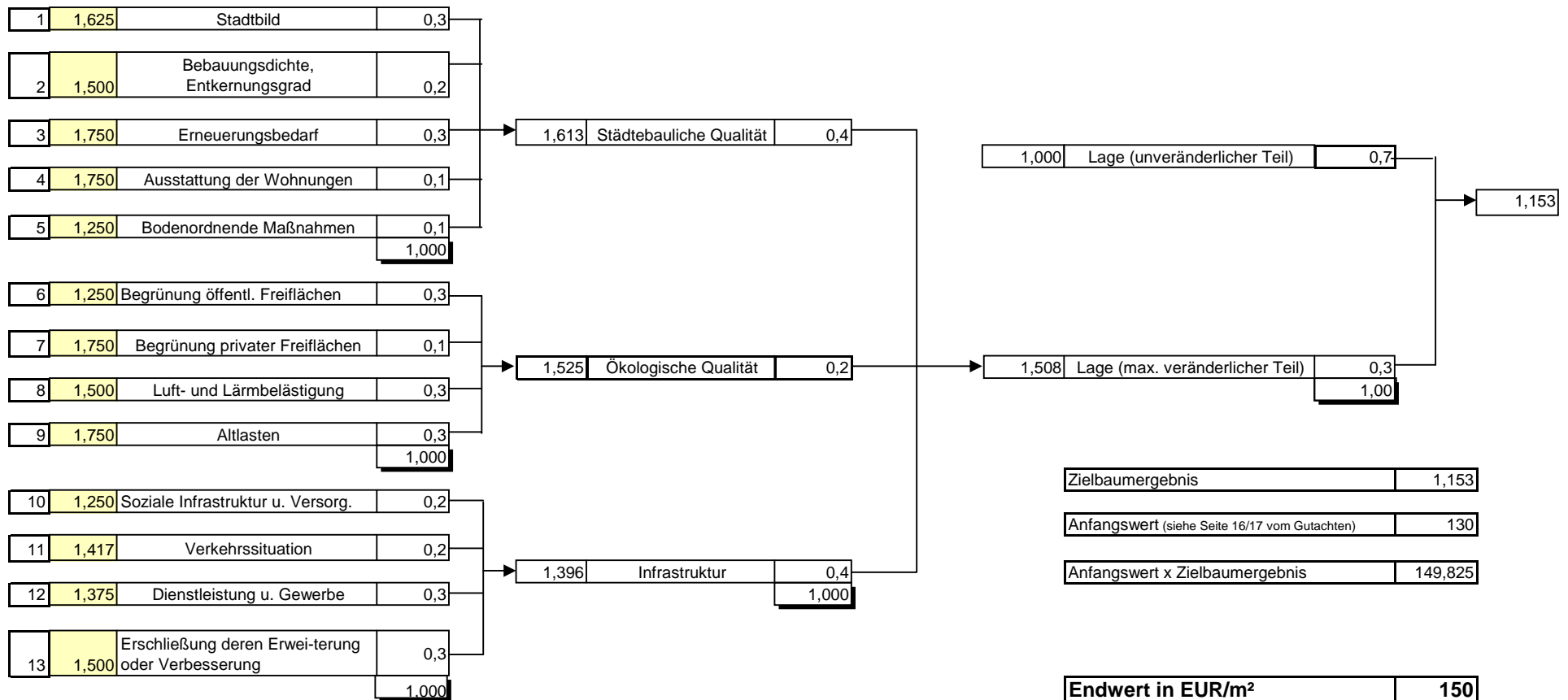
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Altstadt Markt Nähe
Bewertungszonen- Nr.:	22
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium			Qualitätsstufen					Wertung	Mittel
			1	2	3	4	5		
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,75	
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,5	1,625
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	
		2.2	kein Abriß erforderlich	kein Abriß erforderlich	Abriß von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriß von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriß von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,75	1,500
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Innentoilette, Bad o. Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Innentoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,75	1,750
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,25	1,250
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,25	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,25	1,250
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,75	1,750
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,5	1,500
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,75	1,750
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,25	1,250
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,25	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktuelle Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,5	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,5	1,417
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,25	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Klein-unternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,5	1,375
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,5	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

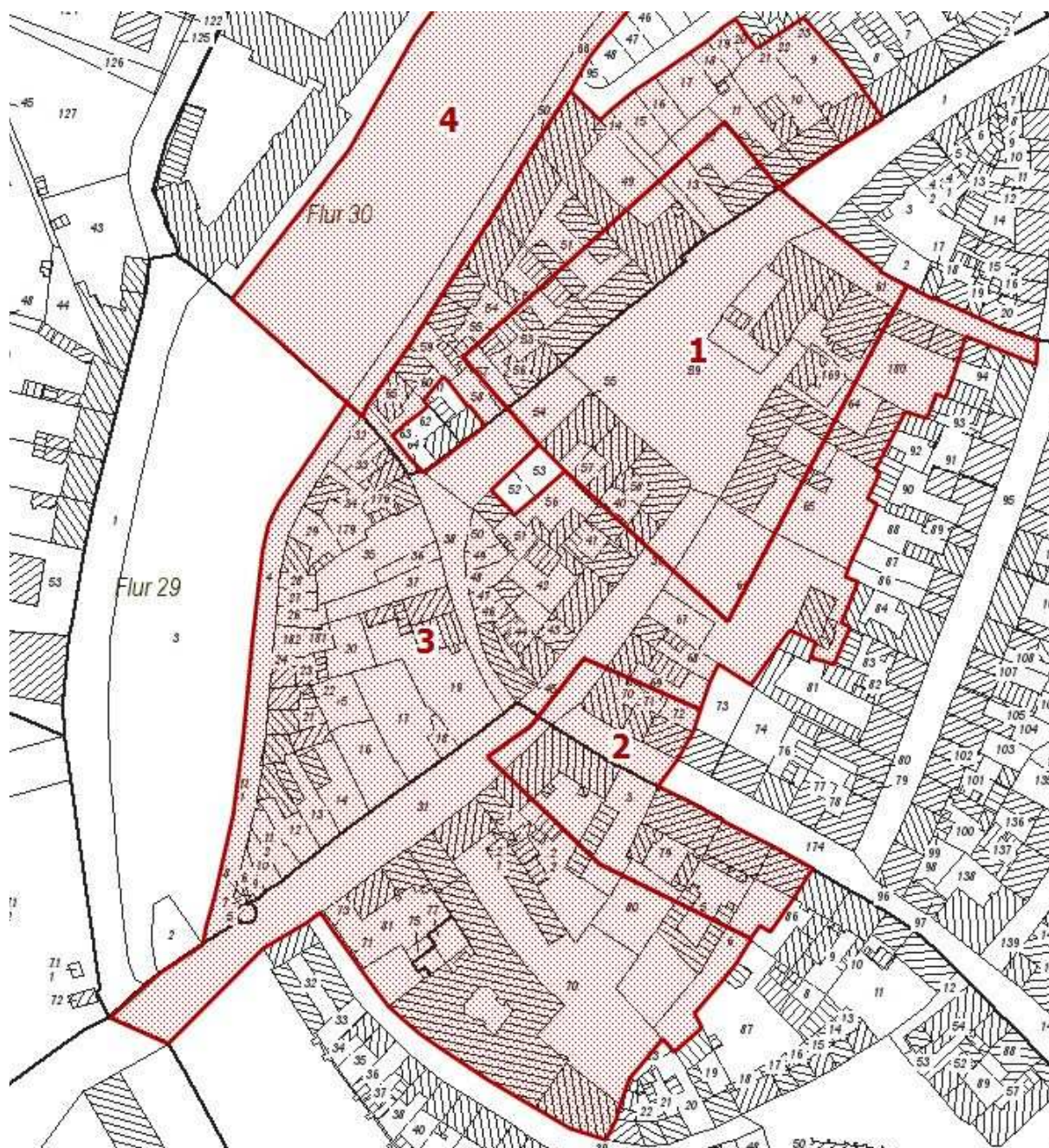


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 3 - Altstadt Markt Nähe

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 130	M-g - (II-IV)	---

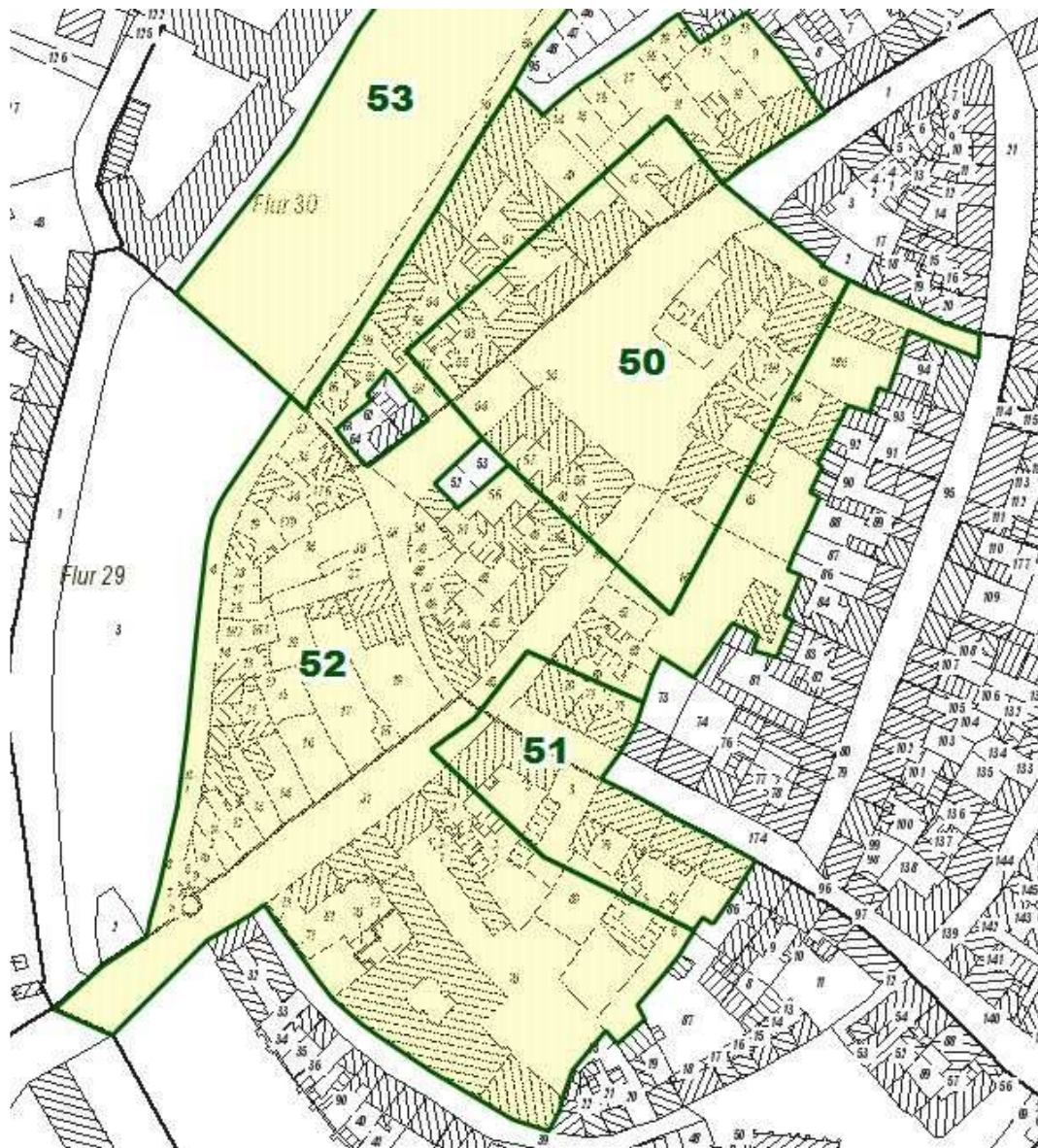


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 52 - Altstadt Markt Nähe

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 150	M-g - (II-IV)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 11.6.12
 Bearbeiter: Ke, Ha, Sto

BRW-Zone: Wallpromenade / Altstadt Markt / Altstadt Markt Nähe / Ritterstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße " Am Huck" - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. vernachlässigte Parkanlage, viel Wildwuchs und Unterholz zu 2. nach denkmalpflegerischen Zielen erlebbares Gartendenkmal zu 3. Erhalt u. Pflege der außergewöhnlich reichen Grünausstattung der Innenstadt zu 4. abgeschlossen zu 5. Hanggestaltung unterhalb des Marienkrankenhauses
		6.2 Straßenraum	zu 1. vernachlässigte Parkanlage, Wege- u. Straßenqualität schlecht zu 2. attraktive Rad- u. Fußwegverbindung durch die Wallanlage, Sanierung der Wallstraße zu 3. Verknüpfung zu angrenzenden Stadtbereichen zu 4. abgeschlossen, geplant ist noch ein fahrradtauglicher Belag auf einem Talweg zu 5. dargestellter Stadtmauerverlauf in der Wallstraße
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Pflasterstraße zu 2. Mischverkehrsfläche Wallstraße zu 3. Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzung und Verlangsamung des Durchgangsverkehrs zu 4. abgeschlossen zu 5. Einbahnstraßenführung
		11.3 Stellflächen	zu 1. Parken am unbefestigten Straßenrand zu 2. straßenbegleitendes Parken entlang der Wallstraße zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Bewohner u. Besucher, Parkraumbewirtschaftung zu 4. abgeschlossen zu 5. Anwohnerstellflächen entlang der Wallstraße
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Sanierungsbedarf im Wasser- u. Abwassernetz zu 2. Ergänzung bzw. Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung TW-Leitung Wallstraße 1991

Planungsrechtliche Gegebenheiten:

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - öffentliche Grünfläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - öffentliche Grünfläche

Anfangs- und Endwertermittlung für die Nutzungsart: öffentliche Parkanlage

Bewertungszone Nr. 4 bzw. 53 : Wallpromenade

Die Zone "Wallpromenade" wurde vor der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet und auch heute als öffentliche Parkanlage genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Wallpromenade als Öffentliche Grünanlage/ Parkanlage aus.

Hinzu kommt die Unterschutzstellung der Wallpromenade als Gartendenkmal. Diese Unterschutzstellung erfolgte 1980.

Ziel der Sanierung war die vernachlässigte Parkanlage denkmalpflegerisch herzurichten und für die Öffentlichkeit attraktive Rad- und Fußwegverbindungen zu schaffen.

Nach Mitteilung der Fachgruppe Stadtentwicklung sind diese Maßnahmen abgeschlossen.

Der Gutachterausschuss unterstellt für die Anfangs- und Endwertermittlung die Nutzung: öffentliche Parkanlage.

Danach liegt hier **eine bleibende Gemeinbedarfsfläche** vor.

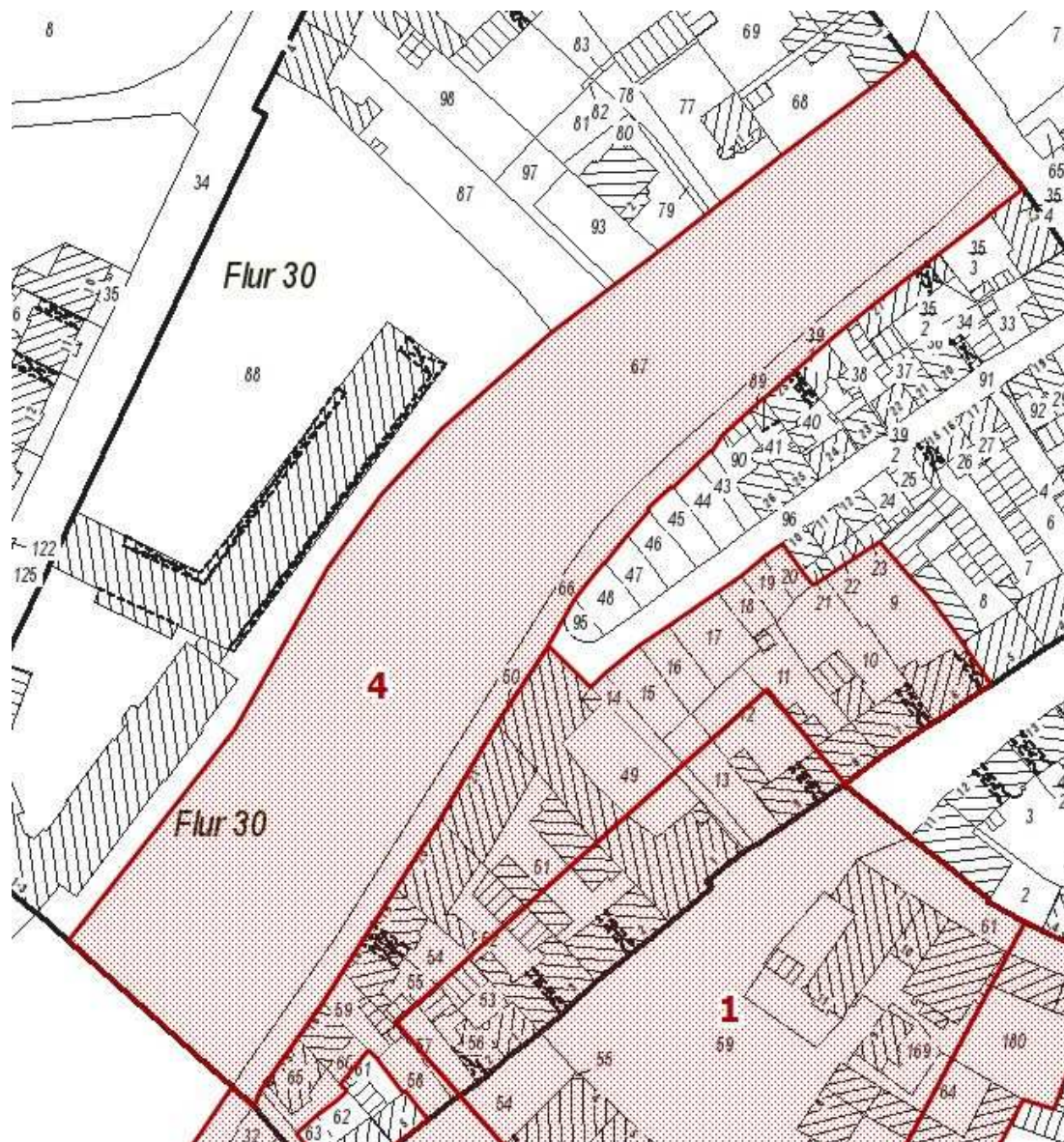
Der Gutachterausschuss ermittelt für bleibendes Gemeinbedarfsland **keine** Bodenrichtwerte.

Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 4 Wallpromenade

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
---	---	Öffentliche Parkanlage



Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 53 - Wallpromenade

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
---	---	Öffentliche Parkanlage



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 30.04.2013

Bearbeiter: Sto, Ke

BRW-Zone: Neustadt – (54) Alter Packhof

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Betriebsgelände (Produktions- und Lagerhallen) zu 2. neues Wohngebiet in attraktiver Innenstadtlage zu 3. stufenweise bauliche Nachnutzung des Gebietes entsprechend Strukturkonzept zu 4. bisher keine Umsetzung des Strukturkonzeptes, da Zone Teil des Ausstellungsgeländes zur BUGA 2015, Erreichung der Zielvorgaben erst nach Abschluss der Sanierung wahrscheinlich zu 5. Baufeld D und G: (temporäre) Freiflächen nach Ende der BUGA, später ggf. Wohnungsneubau; Baufeld E und F: Wohnungsneubau nach Ende der BUGA
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. hohe Versiegelung durch gewerbliche Nutzung zu 2. in Teilen Wohngebiet mit mittlerer Bebauungsdichte, Freiflächen zu 3. Art der Neubebauung noch offen, Schaffung differenzierter Wohnungsangebote vorgesehen zu 4. bisher keine Umsetzung des Strukturkonzeptes zu 5. ---
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. --- zu 2. Abbruch des gesamten Gebäudebestandes zu 3. Aufwertung und Neuordnung zu 4. erfüllt zu 5. ---

3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. keine Wohnbebauung vorhanden zu 2. neuer Wohnstandort zu 3. neuer Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. bisher keine Umsetzung des Strukturkonzeptes zu 5. ---
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. einzelne Grundstücke zu 2. Übernahme der Flächen durch die Stadt zu 3. Neuordnung entsprechend Strukturkonzept zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. --- zu 2. je nach Wohnraumnachfrage (temporäre) Freiflächen zu 3. Baufeld D und G zu 4. bisher keine Umsetzung des Strukturkonzeptes zu 5. ---
		6.2 Straßenraum	zu 1. keine öffentlichen Straßen zu 2. Neuerschließung zu 3. Umfeldaufwertung zu 4. Umsetzung erst nach der BUGA zu 5. ---
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. --- zu 2. Höfe mit Grüngestaltung und Parkplätzen für Anwohner vorgesehen zu 3. hohe Wohnqualität schaffen zu 4. bisher keine Umsetzung des Strukturkonzeptes zu 5. ---
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzungen zu 2. Beseitigung des störenden Gewerbes und Entlastung durch Nutzungsänderung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Lärm- und Abgasbelästigungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. umgesetzt zu 5. ---
9.	Altlasten		zu 1. aufgrund der jahrzehntelangen industriell-gewerblichen Nutzung Führung im Altlastenkataster der Stadt zu 2. Altlastensanierung zu 3. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr sowie Maßnahmen entsprechend der angestrebten Nutzung (bspw. Unterbrechung des Bodenkontaktes bei sensiblen Nutzungen) zu 4. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfolgt zu 5. Bodenaustausch am nordöstlichen Ende der Uferspundwand

10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine, profitieren vom ÖPNV in der Hauptstraße zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
		11.3 Stellflächen	zu 1. --- zu 2. Schaffung von Stellflächen für Anwohner im Rahmen der Neubebauung zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Anwohner und Gäste zu 4. bisher keine Umsetzung des Strukturkonzeptes zu 5. ---
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. betriebsinterne Erschließung wurde nach Aufgabe des Standortes rückgebaut zu 2. neue stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. für geplante Neubebauung zu erweitern zu 5. ---

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gewerbliche Baufläche
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - Wohnbaufläche

Abbildung 27: Strukturkonzept für das ehemalige Packhofgelände



Quelle: die raumplaner/FIRU mbH

Endwertermittlung für die Nutzungsart: Wohnbaufläche Bewertungszone Nr. 54 : Alter Packhof

Die Zone „Alter Packhof“ ist zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012 in der Örtlichkeit Teil einer öffentlichen Sport- und Erholungsfläche.



Sicht auf Zone Havelufer (70) und Alter Packhof (54)
Luftbildbefliegung April 2012
© GeoBasis-DE/LGB/GEoContent

Hier befand sich Anfang der 1990-er Jahre ein marodes Gewerbe-/Industriegebiet. Dieses wurde zwischenzeitlich komplett abgerissen.

Die jetzige Nutzung stellt nur eine Zwischenlösung dar. 2015 soll die Bundesgartenschau u.a. auf dem Gelände der Zonen 70 und 54 ausgetragen werden.

Das Ziel der Sanierung für die Zone 54 ist die Schaffung von Wohnbauflächen entsprechend des vorliegenden Strukturkonzeptes. Dazu muss die Fläche der Zone (ca. 1,9 ha) neu geordnet und umgestaltet werden.

Nach Mitteilung der Fachgruppe Stadtentwicklung wird mit der Umsetzung des Strukturkonzeptes schrittweise nach Beendigung der Bundesgartenschau 2015 begonnen. Das Erreichen der Zielvorgaben wird nach Beendigung der Sanierung terminiert.

Der Gutachterausschuss stuft für die Endwertermittlung, entsprechend der Vorgabe des Auftraggebers, die Grundstücksqualität mit Wohnbaufläche ein.

Die Endwertermittlung wird **nicht** mit Hilfe des Zielbaumverfahrens durchgeführt, da über diese Zone eine Flächensanierung durchgeführt wird (siehe hierzu Ausführungen - Punkt 3.3.5.8).

Nach dem vorliegenden Konzept sollen zukünftig Wohnbauflächen realisiert werden. Die Bauweise und die Geschossigkeit der Bebauung sind aus dem Konzept nicht ablesbar. Gegeben ist demnach die Art, jedoch nicht das Maß der Bebauung.

Der Endwert ist unter Würdigung der o.g. Kriterien (Art der Bebauung) für den Erschließungsbeitragszustand "erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz" und auf der Grundlage der vorhandenen Lageeinflüsse zu ermitteln.

Die vorliegenden Endwertermittlungen von naheliegenden Zonen mit der Qualität Wohnbauland (Lindenstraße und Grabenstraße) weisen ein Endwert von 195,- bzw. 192,- EUR/m² auf und werden als mittelbar vergleichbar zur Bewertungszone "Alter Packhof" eingestuft.

Diese Zonen werden wertermittlungstechnisch als zentrums- und wassernah (bis zu 300 m Entfernung) eingeschätzt.

Demgegenüber weist die Bewertungszone "Alter Packhof" eine höherwertige Lage im Bezug auf die Wassernähe auf. Hier wird die Zone, getrennt durch einen Uferbereich, an zwei Seiten vom Wasser umgeben. Die Entfernung zum Havelarm "Näthewinde" liegt unter 100m. Hinzu kommt, dass der Uferbereich als öffentliche Parkanlage gestaltet wird und dadurch ein unverbauter Wasserblick von der Zone aus gegeben sein wird.

Des Weiteren wird die Erschließung (BauGB u. KAG) komplett neu geschaffen werden und demzufolge den heutigen Verhältnissen angepasst sein.

Der Gutachterausschuss schätzt die beschriebene höherwertigere Lage mit einem Zuschlag von 25 % auf den Mittelwert der beiden o. g. Endwerte.

$$(195,- + 192,-) / 2 \times 1,25 = 242,- \text{ EUR/m}^2$$

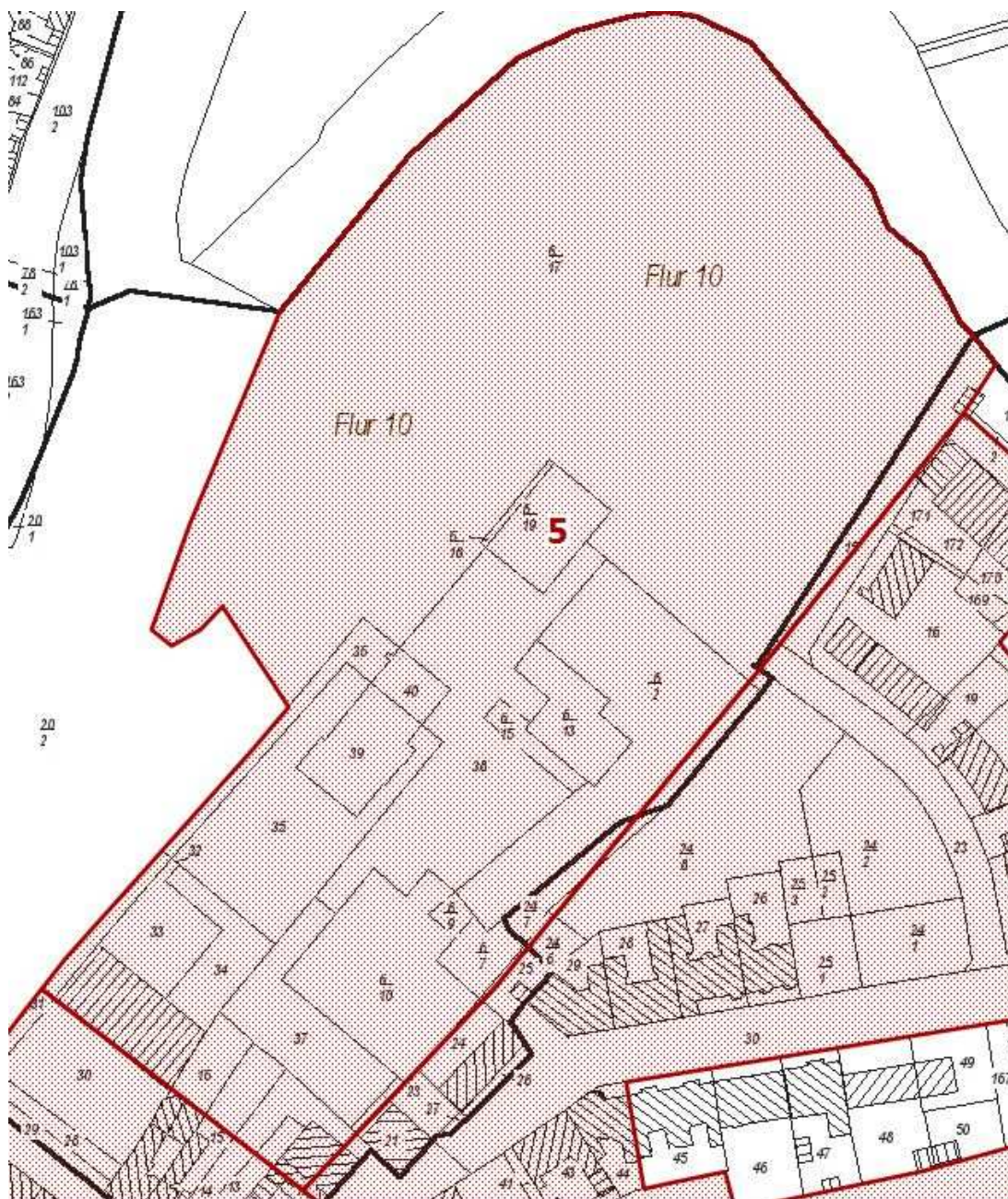
**Der Gutachterausschuss ermittelt einen Endwert unter der Maßgabe der o. g. Prognose von
242,- EUR/m².**

Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 5 - Packhofgelände

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 15	G	---

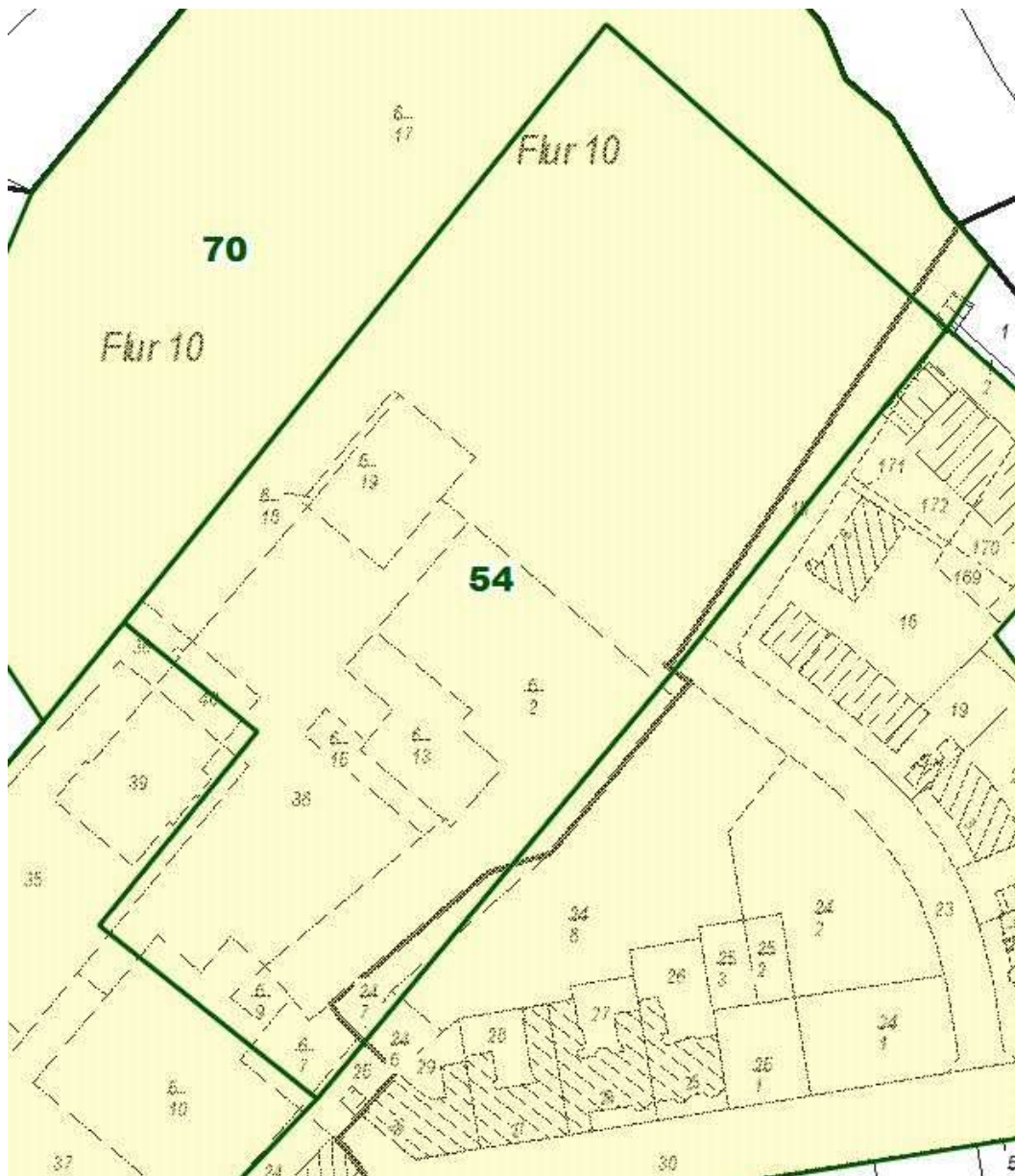


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 54 - Alter Packhof

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 242	W	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 6.6.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (55) Jahrtausendbrücke/Packhof

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. gewachsene repräsentative Strukturen, mittlere Instandsetzungsdefizite zu 2. Bausubstanz durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhalten und verbessern zu 3. nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Gebäude zu 4. Ziel wird erreicht zu 5. Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 48
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Gewerbefläche neben Wohnnutzung zu 2. Umbau und Umnutzung des ehem. Werftgeländes zu 3. Aufwertung des Zentrums zu 4. Ziel wird erreicht zu 5. Werfthalle als Veranstaltungs- und Gastronomiestandort
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. sehr hohe Bebauungsdichte entlang der Hauptstraße mit Ausnahme Werftgelände zu 2. Abbruch entbehrlicher Nebengebäude zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. erreicht zu 5. ---
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. aufgegebenen Gewerbenutzung Werftgelände zu 2. Umnutzung und Neubebauung durch Städtische Werke Brandenburg zu 3. Umnutzung gemäß den Stadtentwicklungszielen zu 4. Baubeginn, Ziel wird erreicht zu 5. auf dem ehem. Werftgelände Modelllager u. a. Gewerbebauten (Galvanik)
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Geschäftshäuser den damaligen Standards entsprechend zu 2. Bestandteil der Hauptgeschäftsstraße der Innenstadt zu 3. Sanierung, Neugestaltung der Gebäude zu 4. überwiegend abgeschlossen, Ziel wird erreicht zu 5. CVJM Hauptstraße 66

4.	Ausstattung der Wohnungen		<p>zu 1. Mietwohnungen in den OG mit normalem Standard</p> <p>zu 2. Sanierung und Modernisierung der WE</p> <p>zu 3. Wohnnutzung als wichtiger Bestandteil der Wiederbelebung der Innenstadt weiter entwickeln</p> <p>zu 4. Ziel wird erreicht</p> <p>zu 5. Hauptstraße 54 Dürerhaus im EG und Wohnungen in den OG's</p>
5.	Bodenordnende Maßnahmen		<p>zu 1. einzelne Grundstücke</p> <p>zu 2. Packhof: Übernahme der Flächen durch die Stadt</p> <p>zu 3. Neuordnung entsprechend Strukturkonzept</p> <p>zu 4. Planungsvorbereitungen</p> <p>zu 5. rückwärtige Erschließung der Flurstücke 14 - 16</p>
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. untergeordnet</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
		6.2 Straßenraum	<p>zu 1. Grünfläche vor der Werfthalle mit Außengastronomie, Zugang Heineufer</p> <p>zu 2. Grünfläche wird aufgewertet und Zugang zum Ufer verbessert</p> <p>zu 3. Umfeldaufwertung</p> <p>zu 4. Planungsvorbereitung</p> <p>zu 5.</p>
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. untergeordnet</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		<p>zu 1. Durchgangsverkehr Straßenbahn und Lieferverkehr (WE keine Schallschutzfenster)</p> <p>zu 2. Entlastung durch Sanierung Straßenbahntrasse u. Sanierung der Wohnhäuser (Schallschutzrichtlinie)</p> <p>zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelastigungen bewohnbar und erlebbar sein</p> <p>zu 4. Ziel erreicht</p> <p>zu 5. Verbesserung durch Wegfall Gewerbenutzung</p>
9.	Altlasten		<p>zu 1. GE Werft: aufgrund der jahrzehntelangen industriell-gewerblichen Nutzung Führung im Altlastenkataster</p> <p>zu 2. Altlastensanierung</p> <p>zu 3. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr sowie Maßnahmen entsprechend der angestrebten Nutzung</p> <p>zu 4. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfolgt</p> <p>zu 5. Grundwassersanierung zw. Modelllager und ehem. DAK bzw. am nordöstl. Ende der Uferspundwand</p>
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		<p>zu 1. war den damaligen Anforderung entsprechend ausreichend vorhanden</p> <p>zu 2. ausreichend mit unterschiedlicher Qualität des Angebotes</p> <p>zu 3. Stärkung durch Neuansiedlungen im Handels- und DL-Gewerbe</p> <p>zu 4. Standort verlor mit Eröffnung der St.-Annen-Galerie an Bedeutung, Ziel wird überwiegend erreicht</p> <p>zu 5. alteingesessenes Café, Lebensmittel Berjoska Hauptstraße 76</p>

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Straßenbahn zu 2. angebotsorientiert ausgebaut , überwiegend Fußgängerzone zu 3. stadtverträglicher Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs zu 4. Ziel erreicht zu 5. Verlegung der Haltestelle durch Brückensanierung
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. zu 2. zu 3. siehe 11.1 zu 4. zu 5.
		11.3 Stellflächen	zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet, nur in den Höfen in angrenzenden Zonen zu 4. zu 5.
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. gutes Angebot an Dienstleistungsflächen zu 2. Verlagerung des Einzelhandels in Richtung NM, Konzentration auf kleinteilige Gesch., DL und Wohnen zu 3. Konzentration Handel, DL und Wohnen zu 4. Ziel wird überwiegend erreicht, Qualität verschlechtert zu 5. KundenCenter StWB und BRAWAG, mehrere Optiker; einige Ladengeschäfte leer
		12.2 Durchmischung	zu 1. gute Durchmischung, Angebote zentrenrelevant zu 2. sanierte Gebäude/Geschäfte mit immer wieder wechselnden Nutzungsangeboten zu 3. Verflechtung von Wohnen und Arbeiten aufwerten, Handel und DL verzahnen zu 4. Ziel erreicht zu 5. Wohn- und Geschäftshaus
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. technische Infrastruktur sanierungsbedürftig zu 2. im Zuge der Straßensanierungsmaßnahmen Erneuerung der technischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. abgeschlossen bis auf Erweiterungen im Bereich Packhof, Ziel wird erreicht zu 5. Erneuerung TW-Hauptleitung Hauptstraße

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Bewertungsbogen
für die Ermittlung von Endwerten

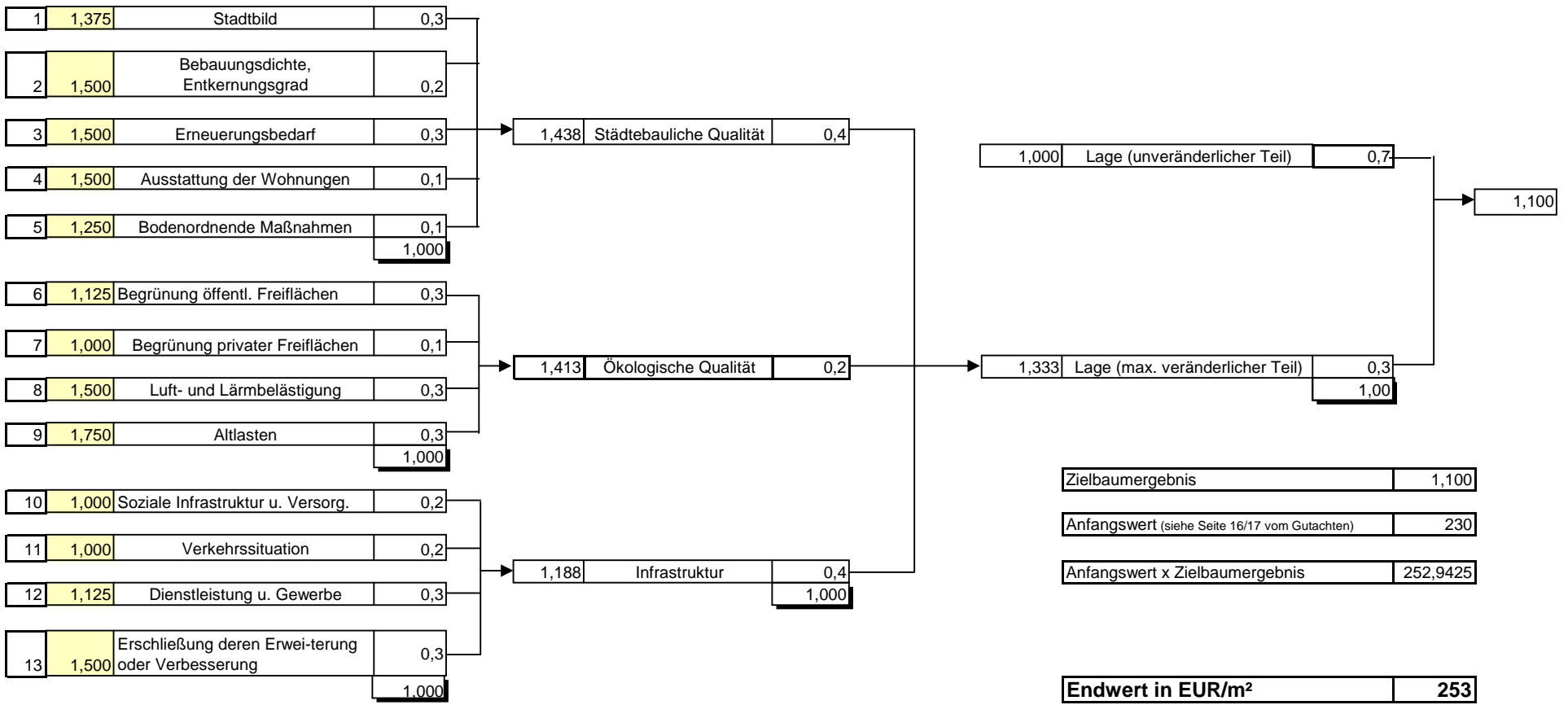
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Jahrtausendbrücke/Packhof
Bewertungszonen- Nr.:	55
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium			Qualitätsstufen					Wertung	Mittel
			1	2	3	4	5		
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,25	
		1.2	keine bis minimale stadtbauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,50	1,375
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinaus-gehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,50	
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,50	1,500
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,50	1,500
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Innentoilette, Bad o. Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Innentoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,25	1,250
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,00	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,25	1,125
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,00	1,000
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,50	1,500
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,75	1,750
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,00	1,000
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,00	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	1,000
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,25	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Klein-Unternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,00	1,125
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------



Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 6 - Jahrtausendbrücke

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 230	M-g - (II-IV)	---

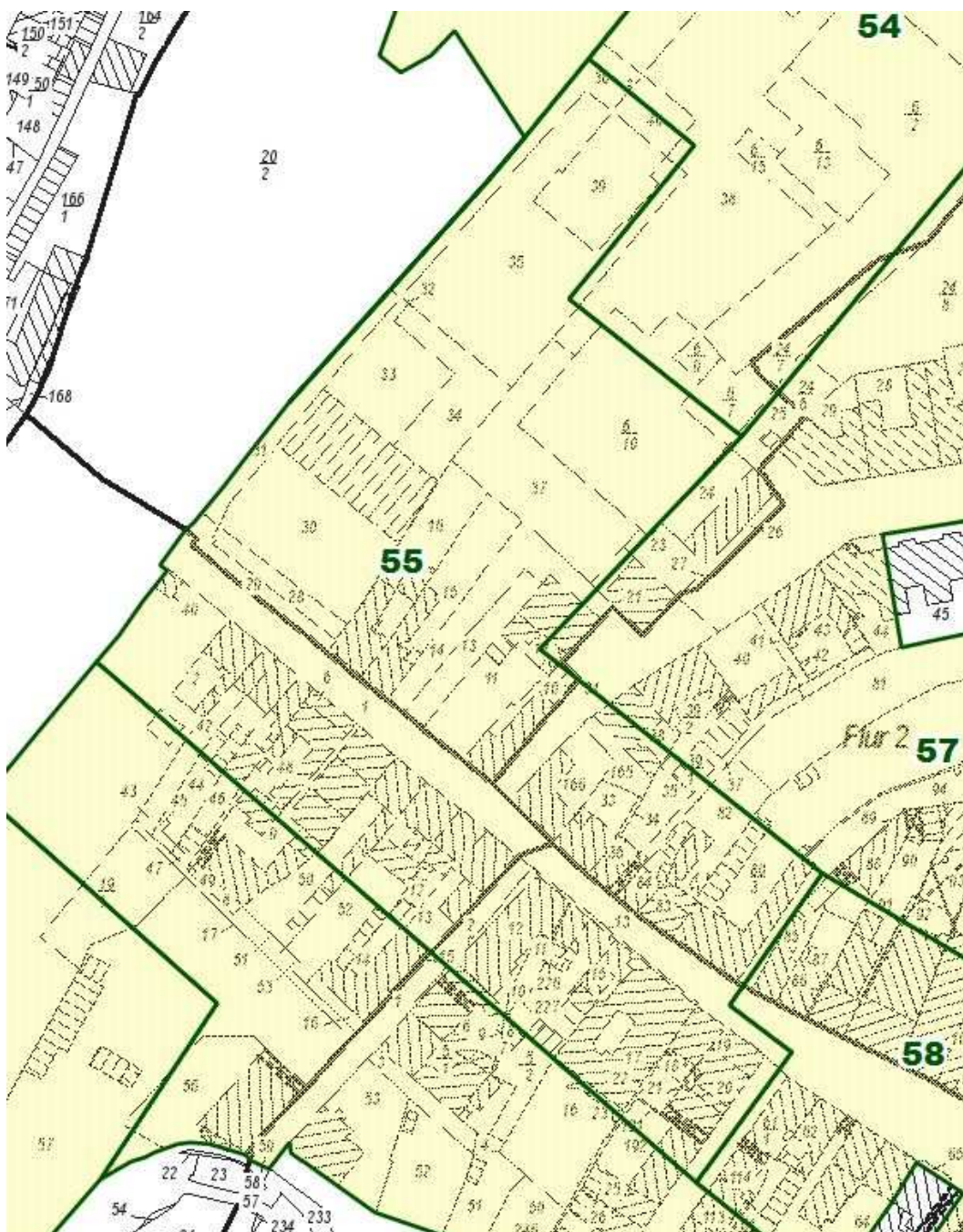


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 55 - Jahrtausendbrücke / Packhof

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 253	M-g (II-IV)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 6.6.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (56) Grabenstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Straßenrandbebauung Kur-, Wollenweber-, Grabenstraße; einige Lücken zu 2. Überwindung der Substanzschwäche durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu 3. Sanierung und Modernisierung der Wohn- und Geschäftsgebäude zu 4. 90% umgesetzt, Ziel wird erreicht zu 5. Lückenbebauung moderne Stadtvillen Wollenweberstraße
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. teilversiegelte Freiflächen im Quartiersinneren zu 2. Abbrüche von Nebengebäuden zu 3. Umfeldaufwertung und Innenhofgestaltungen zu 4. abgeschlossen zu 5. Neugestaltung WOBRA-Hof
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. siehe Punkt 10 zu 4. zu 5.

4.	Ausstattung der Wohnungen		<p>zu 1. guter bis mittlerer Standard</p> <p>zu 2. Sanierung und Modernisierung der Wohnhäuser</p> <p>zu 3. sanierter Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Wollenweberstraße 3, 4, 11</p>
5.	Bodenordnende Maßnahmen		<p>zu 1. kleine und größere Hofflächen</p> <p>zu 2. grundstücksübergreifender gemeinsamer Parkplatz der StWB und WOBRA</p> <p>zu 3. Durchwegungen zur Erschließung neuer Räume mit Aufenthaltsqualität</p> <p>zu 4. erfüllt</p> <p>Zu 5. WOBRA-Hof und Verbreiterung der Gerbergasse</p>
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	<p>zu 1. Spielplatz Kita Grabenstraße und an der Gerbergasse vorhanden</p> <p>zu 2. Umgestaltung und Aufwertung der grünen Aufenthaltsbereiche</p> <p>zu 3. Klimaverbesserung, bedarfsgerechte Ausstattung mit Grün- und Freiflächen</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Spielplätze</p>
		6.2 Straßenraum	<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. nur im Übergang Gerbergasse / Heineufer</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		<p>zu 1. Grün in den Innenhöfen vorhanden</p> <p>zu 2. Umgestaltung und Aufwertung der grünen Erholungsbereiche</p> <p>zu 3. Klimaverbesserung, bedarfsgerechte Ausstattung mit Grün- und Freiflächen</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Grundstücke Kurstraße</p>
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. untergeordnet</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
9.	Altlasten		<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. keine</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		<p>zu 1. Kita Grabenstraße und CVJM Hintergebäude Gerbergasse sanierungsbedürftig</p> <p>zu 2. Standorte halten und ausbauen</p> <p>zu 3. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>zu 4. Ziel erreicht</p> <p>zu 5. beliebte Kita in der Stadt mit Außenanlagen, CVJM öffentlichkeitswirksam</p>

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine, profitieren vom ÖPNV in der Hauptstraße zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Verkehrsbelastungen mittel bis hoch zu 2. Ausbildung von Stichstraßen; Zielverkehr: Innenstadtbesucher suchen Parkplätze zu 3. Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzung und Anwohnerparken zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Tempo 30-Zone, Verkehrslenkung
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellflächen vorhanden, stellenweise Defizite zu 2. Parkstreifen an den Straßen, öffentlich zugängliche Privatparkplätze zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Anwohner und Besucher zu 4. Ziel erreicht für Beschäftigte und Besucher der Innenstadt, Fehlbedarf für Anwohner zu 5. vermietete Stellflächen WOBRA-Hof und Anwohnerparken
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. Einrichtungen in den Erdgeschossen der Gebäude Kurstraße zu 2. Erhalt und weitere Ansiedlungen zu 3. Gewerbeflächen aufwerten, Arbeitsplätze schaffen zu 4. Ziel erreicht zu 5. Traditionsunternehmen Wedekind Kurstraße 4
		12.2 Durchmischung	zu 1. vorhandene Durchmischung Wohnen und DL zu 2. funktionale und ausgewogene Mischung zu 3. Verflechtung von Wohnen und Arbeiten aufwerten zu 4. Ziel erreicht zu 5. Grabenstraße 18
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadtechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. Ziel erreicht zu 5. Mischwasserkanäle erneuert 1993-96, Errichtung Regenklärbecken

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - Wohnbaufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - Wohnbaufläche

Zielbaum - Bewertungsbogen

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

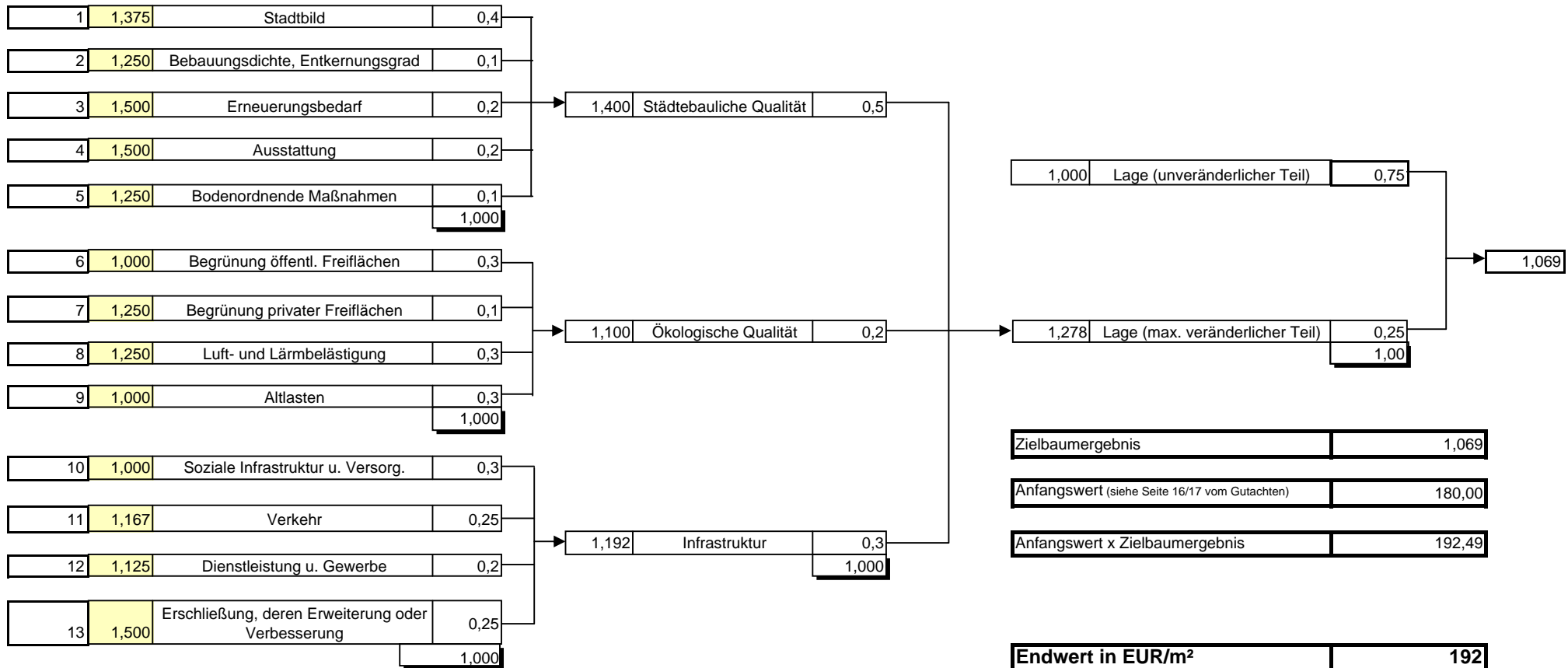
Bewertungszone:	Grabenstraße
Bewertungszonen-Nr.:	56
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Durchschnitt	
		1	2	3	4	5			
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	1,375
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen	1,25	
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	1,250
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,25	
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,50	1,500
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette)	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,25	1,250
6	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	1,00	1,000
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	
7	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,00	1,250
8	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,25	1,250
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den tatsächlichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,00	1,000
11	Verkehrssituation	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	1,167
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,50	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,00	1,125
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,25	
13	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Wohnbaufläche

Nr. Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
------------------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

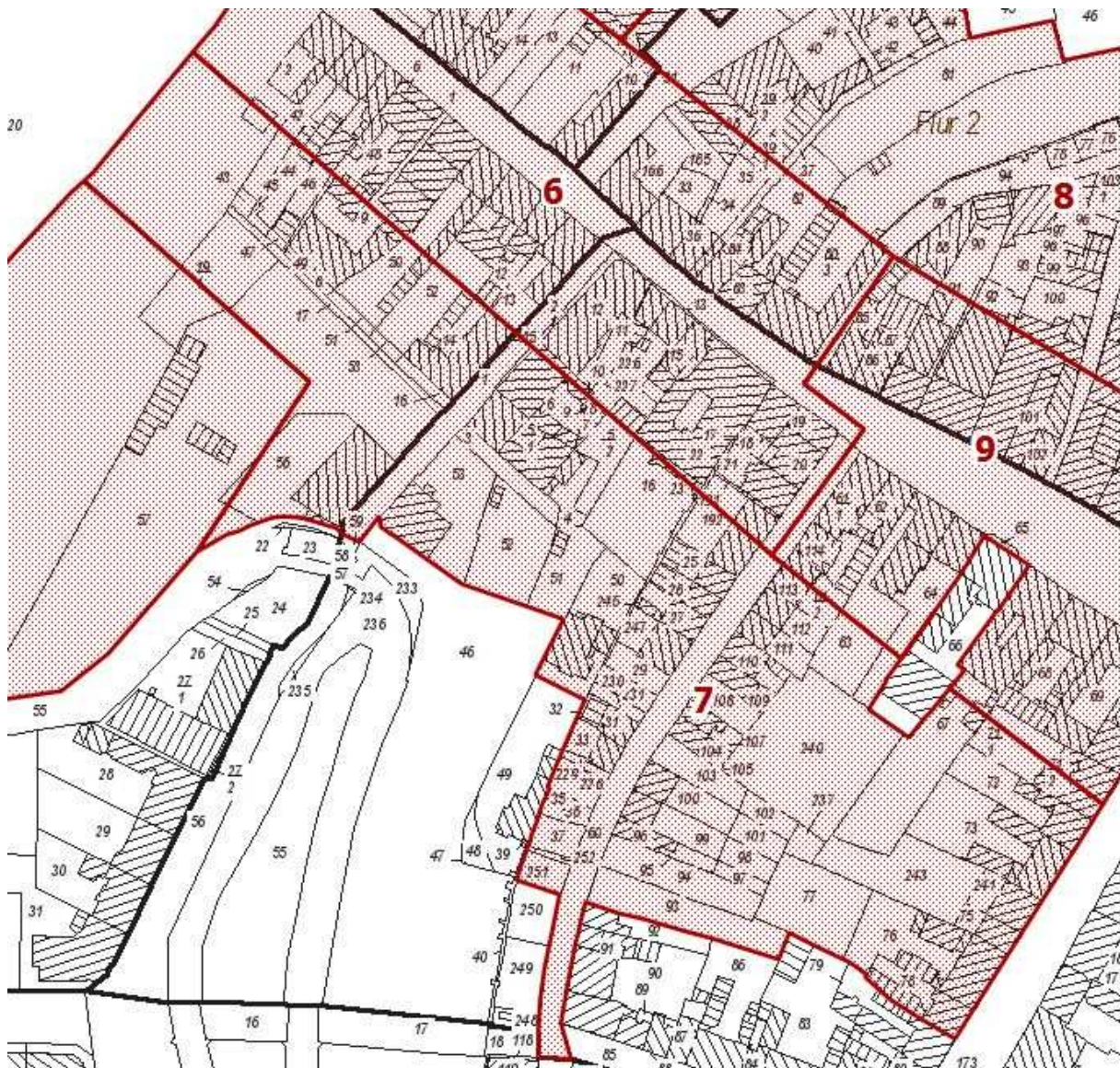


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 7 - Grabenstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 180	W-g - (II-V)	---

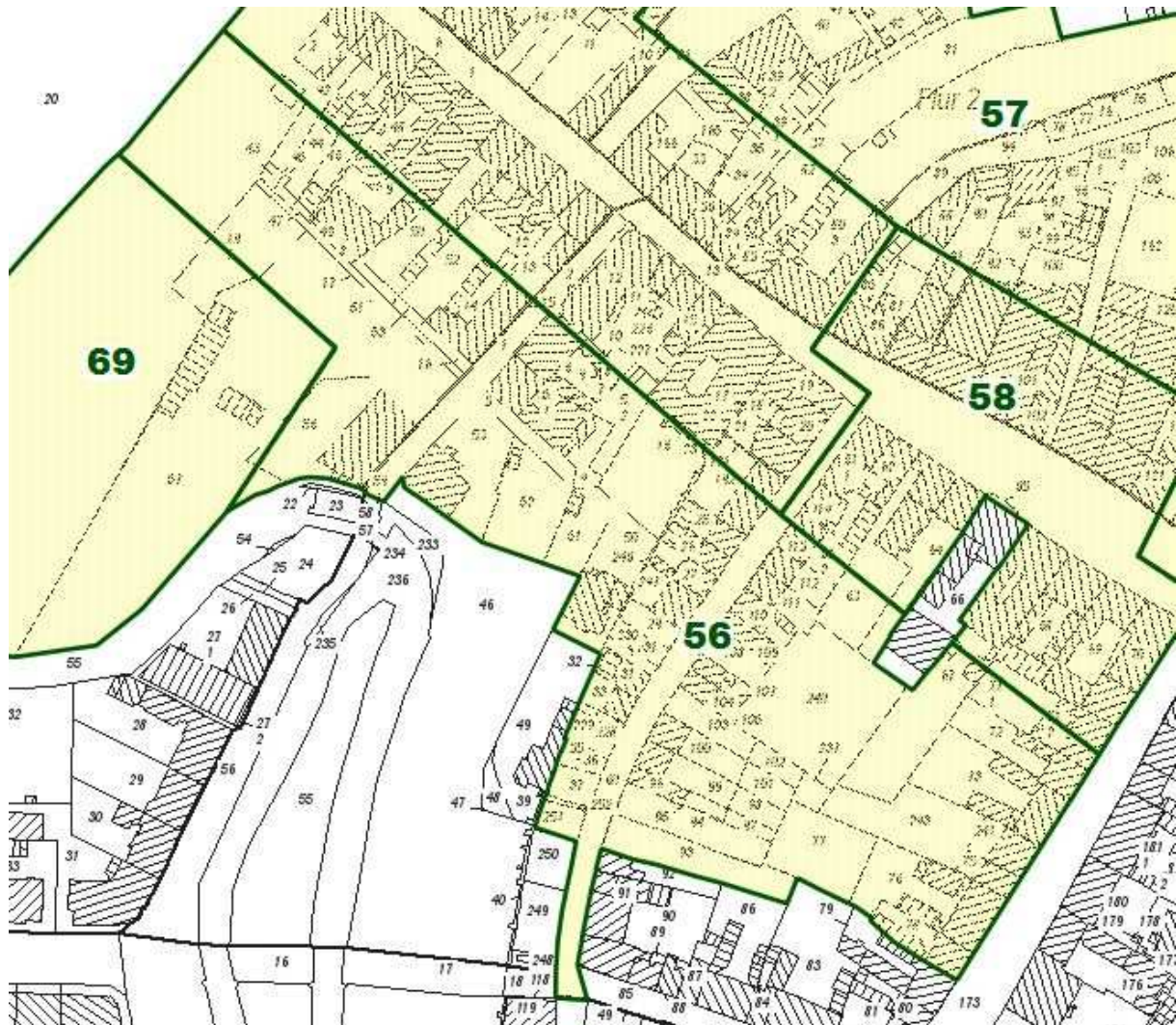


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 56 - Grabenstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 192	W-g - (II-IV)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 6.6.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (57) Lindenstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Blockrandbebauung mit größeren Lücken zu 2. Überwindung der Substanzschwäche durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu 3. Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude zu 4. Sanierungen im Bestand vollzogen, Lückenbebauung noch nicht; Ziel wird erreicht zu 5. Packhofstraße 25, 26, 27
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. unbebaute rückwärtige Flächen zu Geschäftshäusern der Hauptstraße zu 2. geordnete Stellplatzanlage für mehrere Geschäftshäuser und Lückenschließungen zu 3. Neuordnung und Nutzbarmachung zu 4. Bauanträge liegen vor, Ziel wird erreicht zu 5. Stellplatzanlage für die Geschäftshäuser Hauptstraße 27, 25, 23
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. hoch versiegelte Hofflächen außer Packhofbereich: hier Wohnhöfe mit Aufenthaltsqualität zu 2. Abbrüche von entbehrlichen Nebengebäuden zu 3. Umfeldaufwertung und Hofgestaltungen zu 4. abgeschlossen zu 5. Neugestaltung hinter und zwischen Packhofstraße 10 – 12 (Wohnungsgenossenschaft Einheit)
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. aufgegebene Gewerbenutzung Werftgelände zu 2. Neubebauung zu 3. Umnutzung gemäß den Stadtentwicklungszielen zu 4. Planungsvorbereitung zu 5. auf dem ehem. Werftgelände Kita und Klubhaus
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. mittlerer Instandsetzungsbedarf zu 2. der Nutzung entsprechend modernisiert zu 3. Sanierung und Modernisierung der Gebäude zu 4. abgeschlossen zu 5. Packhofstraße 32

4.	Ausstattung der Wohnungen		<p>zu 1. guter bis mittlerer Standard</p> <p>zu 2. Sanierung und Modernisierung der Wohnhäuser</p> <p>zu 3. saniertes Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Große Münzenstraße 3 und 6</p>
5.	Bodenordnende Maßnahmen		<p>zu 1. begrenzte Wohngrundstücke</p> <p>zu 2. im Bereich Packhof Erweiterung der Hofbereiche Richtung ehem. Gewerbeflächen</p> <p>zu 3. Neuordnung entsprechend Strukturkonzept Packhof</p> <p>zu 4. Ankaufsangebote und –verhandlungen, Ziel wird voraussichtlich erfüllt</p> <p>Zu 5. Zukauf für die Häuser Packhofstraße 25 - 28</p>
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	<p>zu 1. nicht vorhanden</p> <p>zu 2. Umgestaltung im Zuge des Straßenbaus</p> <p>zu 3. Straßenbäume im Einzelfall, Eingrünung Parkplätze</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Lindenstraße Ecke Petersilienstraße um den Trafo</p>
		6.2 Straßenraum	<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. nur als Vorgärten in der Packhofstraße</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		<p>zu 1. Grün in den Innenhöfen wenig vorhanden</p> <p>zu 2. Umgestaltung und Aufwertung der grünen Erholungsbereiche</p> <p>zu 3. Klimaverbesserung, bedarfsgerechte Ausstattung mit Grün- und Freiflächen</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Packhofstraße 29 – 31 (ehem. DAK-Gebäude)</p>
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. untergeordnet</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
9.	Altlasten		<p>zu 1.</p> <p>zu 2.</p> <p>zu 3. keine</p> <p>zu 4.</p> <p>zu 5.</p>
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		<p>zu 1. Kita Eichamtstraße, Bibliothek Gr. Münzenstraße</p> <p>zu 2. durch Ansiedlung Durchmischung erreichen</p> <p>zu 3. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen</p> <p>zu 4. Angebote änderten sich, Ziel bedarfsgerecht erfüllt</p> <p>zu 5. Augenklinik Packhofstraße 32</p>

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine, profitieren vom ÖPNV in der Hauptstraße zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. mittlere Verkehrsbelastungen, aber hohe in der Kleinen Münzenstraße zu 2. Ausbildung von Stichstraßen, Parksuchverkehr vermeiden, Augustastraße als Entlastungsstraße zu 3. Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzung und Anwohnerparken zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Tempo 30-Zone, Verkehrslenkung
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellflächen auf Brachen und entlang der Stadtmauer vorhanden zu 2. Parkmöglichkeiten entlang der Straßen, öffentlich zugänglicher Parkplatz Lindenstraße zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Anwohner und Besucher zu 4. leerstehende Angebote für Beschäftigte und Besucher, Fehlbedarf für Anwohner zu 5. Parkplatz zu New Yorker und ehemals Drogerie Ihr Platz
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. kaum Angebot an Dienstleistungsflächen zu 2. Erhalt und weitere Ansiedlungen zu 3. Flächenangebot erweitern, Arbeitsplätze schaffen zu 4. Flächenerweiterungen zu Handelsflächen in der Hauptstraße (Anlieferung, Parkplätze), Ziel erreicht zu 5. Rechtsanwälte Lindenstraße 23, Versicherung Packhofstraße 3, A&V Gr. Münzenstraße 16
		12.2 Durchmischung	zu 1. gute Durchmischung; verschiedene Angebote wie Kita, Fleischer, Kinderbibo, Büros Werft zu 2. überwiegend Wohnstandort zu 3. Verflechtung von Wohnen und Arbeiten aufwerten zu 4. Ziel wird nicht erreicht zu 5. Leerstand, Umnutzung zu Wohnungen
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadtechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. Ziel erreicht zu 5. Erneuerung TW-Leitung 1991

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - Wohnbaufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - Wohnbaufläche

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

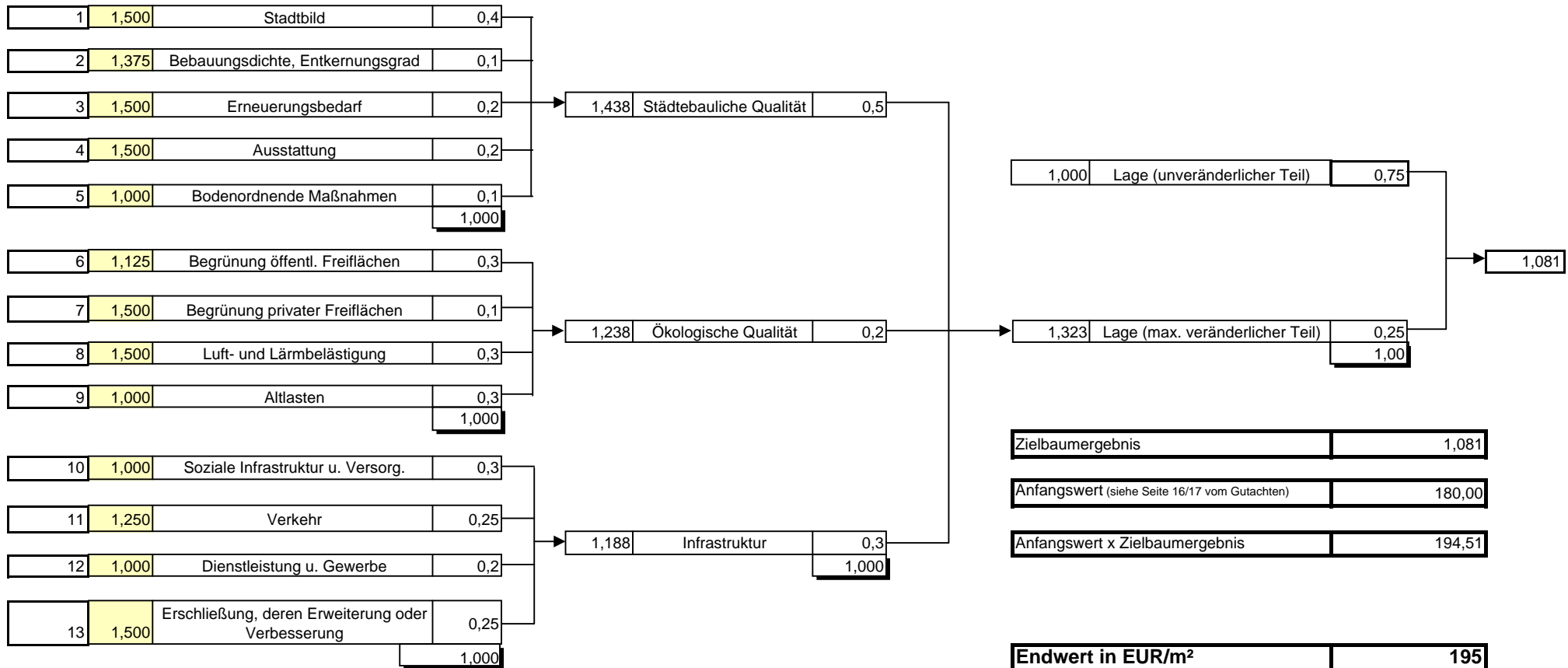
Bewertungszone:	Lindenstraße
Bewertungszonen-Nr.:	57
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungskriterien								
Lagekriterium	Qualitätsstufen					Wertung	Durchschnitt	
	1	2	3	4	5			
1 Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	
	1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen	1,50	1,500
2 Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	
	2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,50	1,375
3 Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,50	1,500
4 Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette)	1,50	1,500
5 Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6 Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungnahe Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungnahe Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verworlostem Zustand	1,25	
	6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	1,125
7 Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,00	1,500
8 Luft- und Lärmbelastigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,50	1,500
9 Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10 Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,00	1,000
11 Verkehrssituation	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
	11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,50	
	11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,25	1,250
12 Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,00	
	12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,00	1,000
13 Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Wohnbaufläche

Nr. Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
------------------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

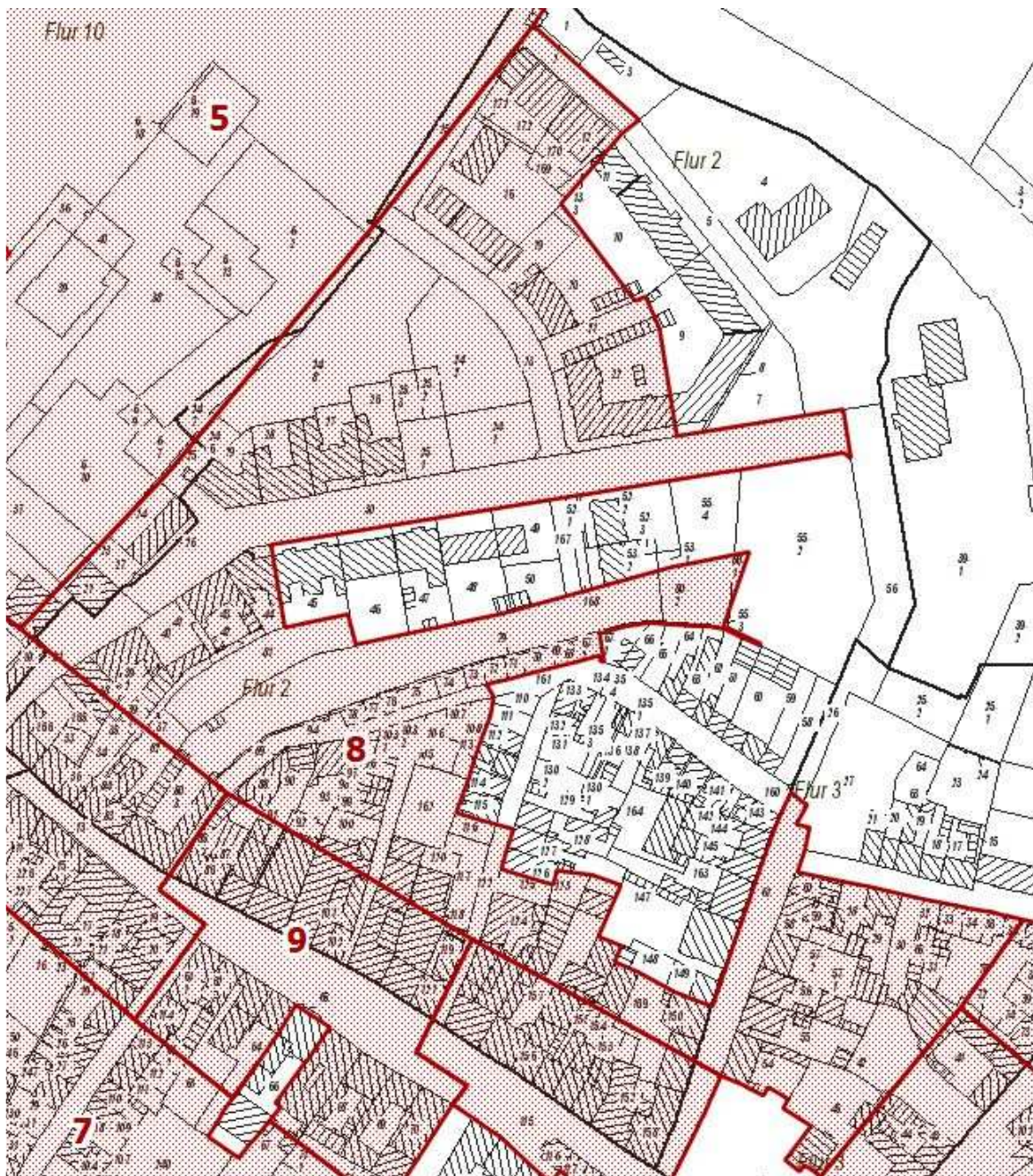


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 8 - Lindenstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 180	W-g - (II-V)	---

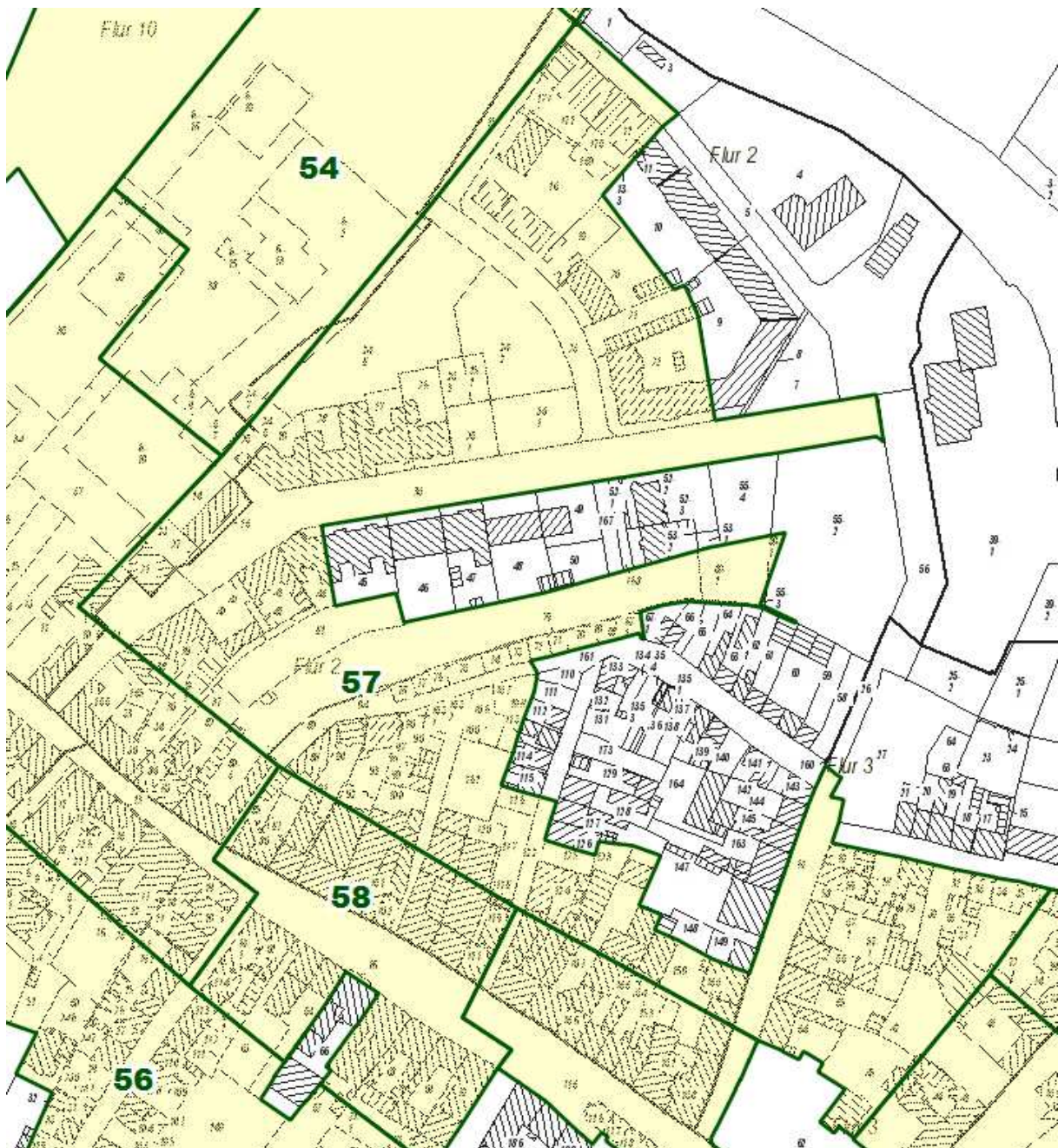


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 57 - Lindenstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 195	W-g - (II-V)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 05.12.2012

Bearbeiter: Wo, Ke

BRW-Zone: Neustadt – (28) Hauptstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. gewachsene repräsentative Strukturen, mittlere Instandsetzungsdefizite zu 2. Bausubstanz durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhalten und verbessern, teilweise noch hoher Sanierungsbedarf (Hauptstr. 26, 28, 30, 33, 35) zu 3. nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Gebäude (Stadtcafé, Kaufhalle, Flakowski-Haus) zu 4. Ziel nur durch Nutzbarmachung zu erreichen zu 5. WOBRA-Gebäude, Hauptstr. 42
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Wohn- und Geschäftshäuser im sanierungsbedürftigen Zustand zu 2. Wohnen mit Gewerbeunterlagerung zu 3. Abbruch nicht verwertbarer Nebengebäude und Umfeldaufwertung (Hauptstr. 32 – 42) zu 4. Ziel zum Teil erfüllt zu 5. Kaufhalle hoher Sanierungsbedarf (ungenutzt)
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. fast 100 % zu 2. durch Abrissmaßnahmen zw. Hauptstr. 32 und 42 Öffnung der Hinterhöfe zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. abgeschlossen zu 5. Hinterhof WOBRA durch Abbruch großzügige Hofgestaltung mit Parkplatz
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. s. 2.1 zu 4. zu 5.

3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Geschäftshäuser den damaligen Standards entsprechend zu 2. Hauptgeschäftsstraße der Stadt zu 3. Sanierung, Neugestaltung zu 4. Zielvorgaben noch nicht abgeschlossen zu 5. neue Geschäftsansiedlungen, TK-Geschäftsstelle
4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. Mietwohnungen in den OG mit normalem Standard zu 2. Sanierung und Modernisierung der WE zu 3. Wohnnutzung als wichtiger Bestandteil der Wiederbelebung der Innenstadt weiter entwickeln zu 4. größtenteils erreicht zu 5. Hauptstraße 42 (demnächst bezugsfertig)
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. kaum vorhanden zu 2. --- zu 3. straßenbegleitend vereinzelnde Baumanpflanzungen zu 4. --- zu 5. ---
		6.2 Straßenraum	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. kaum vorhanden zu 2. --- zu 3. Hinterhofgestaltung Hauptstraße 32 – 42 (WOBRA Hauptstr. 32) zu 4. --- zu 5. ---
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. Durchgangsverkehr Straßenbahn und Lieferverkehr (WE keine Schallschutzfenster) zu 2. Entlastung durch Sanierung Straßenbahntrasse u. Sanierung der Wohnhäuser (Schallschutzrichtlinie) zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelästigungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. Standort entsprechend erreicht zu 5. bis auf Straßenbahn verkehrsfreie Zone
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. nicht bekannt zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur		zu 1. war den damaligen Anforderung entsprechend ausreichend vorhanden

	und wohnortbezogene Versorgung		zu 2. ausreichend mit verbesserter bis hoher Qualität zu 3. Stärkung des Zentrums durch Neuansiedlungen im Handels- und DL-Gewerbe zu 4. Ziel erreicht zu 5. Ansiedlung Ärztehaus, Apotheke, Brandenburger Bank, WOBRA
11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Straßenbahn zu 2. angebotsorientiert ausgebaut , Fußgängerzone zu 3. durch Absenkung der Borde behindertengerechter Einstieg in die Straßenbahn zu 4. Ausbau und Anbindung bedarfsgerecht zu 5. kurze Abstände zwischen den Haltestellen, Fußgängerzone
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. zu 2. zu 3. siehe 11.1 zu 4. zu 5.
		11.3 Stellflächen	zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet, nur in den Höfen zu 4. zu 5.
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. Konsum-Kaufhaus, mittlere und kleine Textilgeschäfte, Konsum-Kaufhalle zu 2. Verlagerung des großflächigen Einzelhandels in Richtung NM, Konzentration auf kleinteilige Gesch., DL u. Wohnen zu 3. Konzentrationsschwerpunkt Handel, DL und Wohnen zu 4. Ziel erreicht zu 5. New Yorker, Depot, kleine Boutiquen
		12.2 Durchmischung	zu 1. gute Durchmischung, Angebote zentrenrelevant zu 2. sanierte Gebäude/Geschäfte mit stark frequentierten Nutzungsangeboten zu 3. Verflechtung von Wohnen und Arbeiten aufwerten, Handel und DL verzahnen zu 4. Ziel größtenteils erreicht zu 5. WOBRA, Bank
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. technische Infrastruktur sanierungsbedürftig zu 2. im Zuge der Straßensanierungsmaßnahmen Erneuerung der technischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. abgeschlossen zu 5. Erschließungsmaßnahmen 1992

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

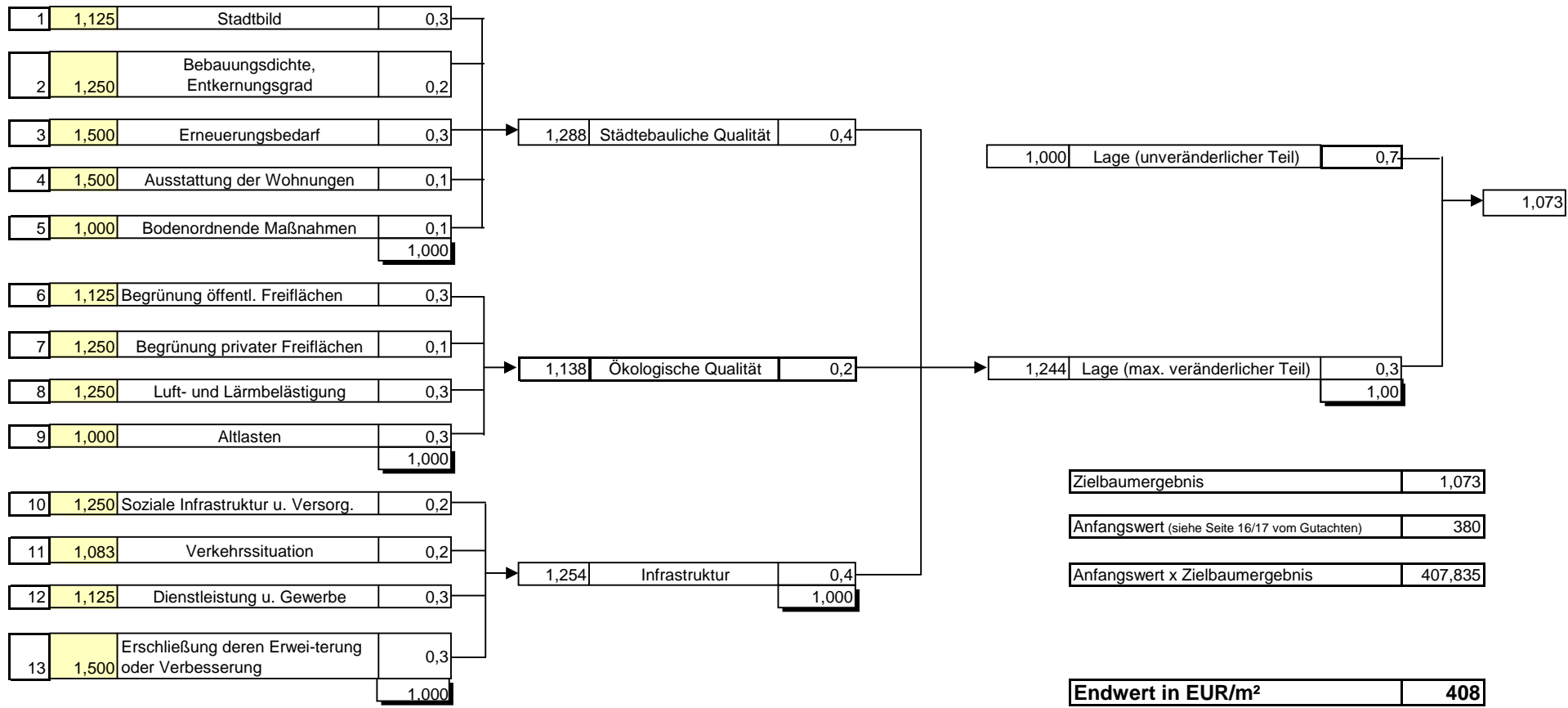
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Hauptstraße
Bewertungszonen- Nr.:	58
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Mittel	
		1	2	3	4	5			
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,25	
		1.2	keine bis minimale stadtbauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs		1,00
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinaus-gehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,25	1,250
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,50	1,500
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Innentoilette, Bad o. Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Innentoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammen-hängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,00	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,25	1,125
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,25	1,250
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,25	1,250
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,25	1,250
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	1,000
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,25	1,250
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	1,083
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,25	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Klein-unternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,00	1,125
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

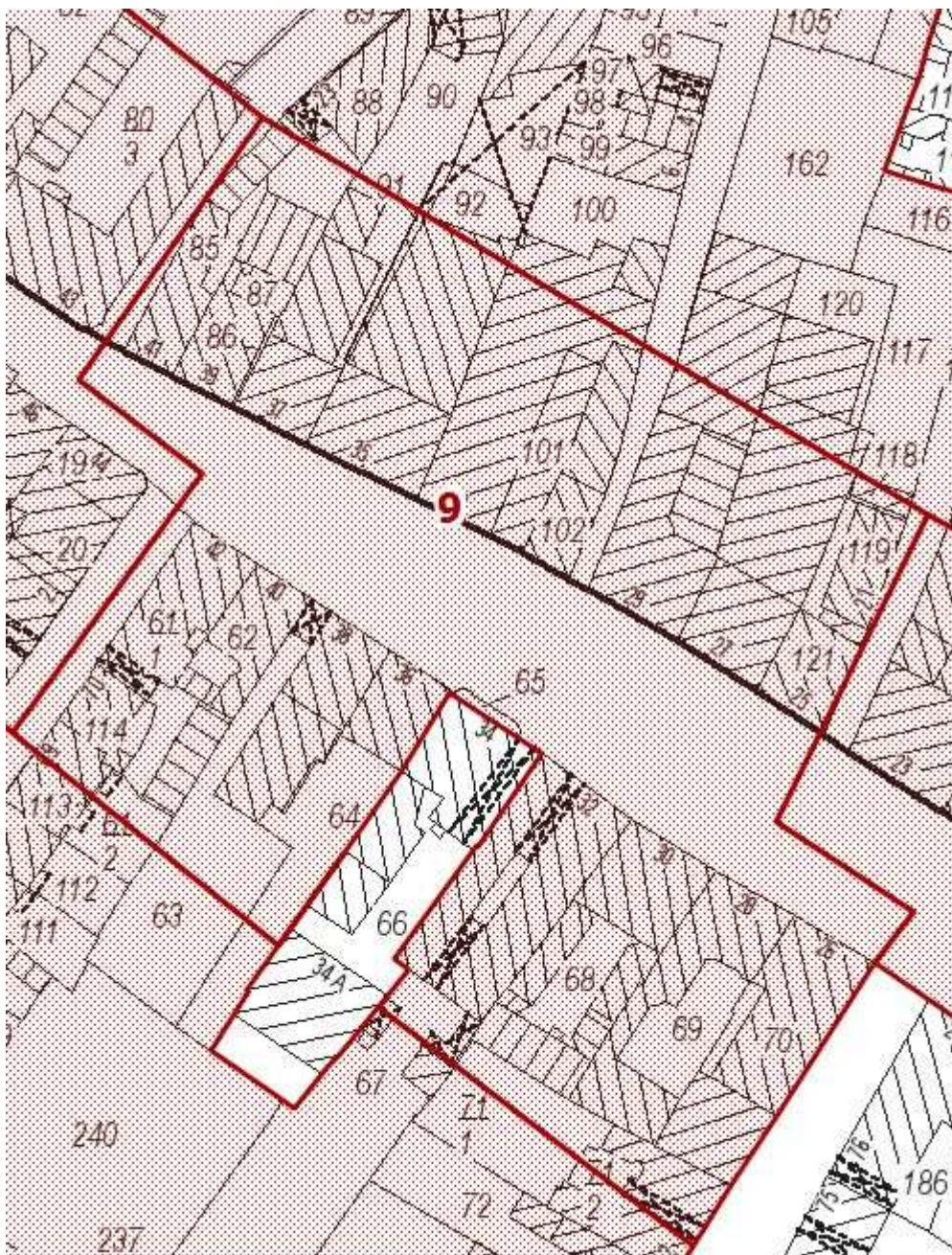


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 9 - Hauptstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 380	M-g - (II-IV)	---

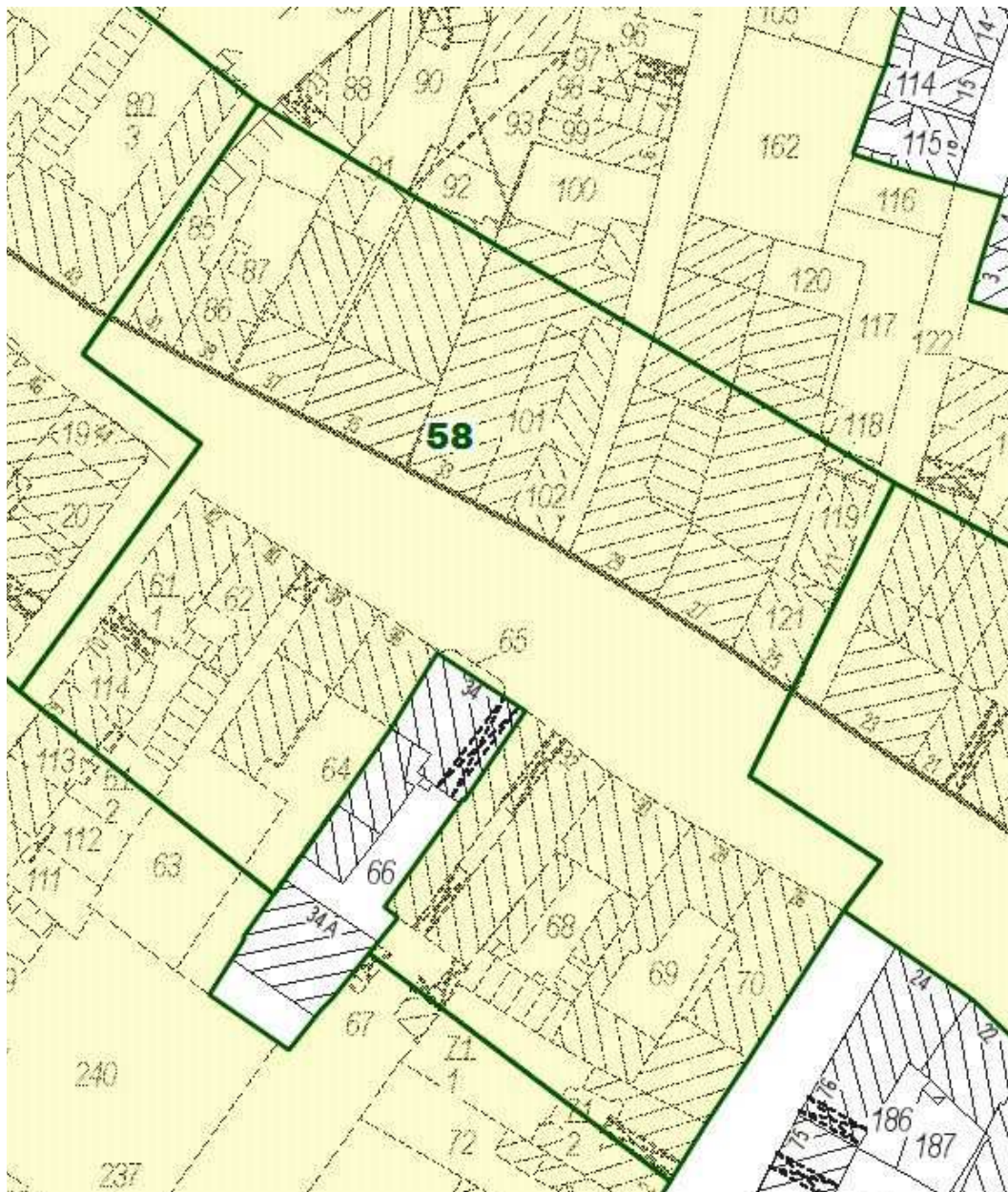


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 58 - Hauptstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 408	M-g (II-IV)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 05.12.2012
 Bearbeiter: Wo, Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt - (29) Zentrum

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Substanzschwächen, mittlere bis starke Instandsetzungsdefizite zu 2. Überwindung der Substanzschwächen, neue Einzelhandels- und DL-Zentren geschaffen zu 3. Belebung der Innenstadt; gestalterische Aufwertung; Sanierung der Gebäude zu 4. Ziele erreicht! zu 5. St. Annen Galerie; altes Postgebäude
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Innenstadt – Verkehrsbelastung, Wohn- und Geschäftshäuser im sanierungsbedürftigen Zustand zu 2. Erweiterung der Handelsflächen mit entsprechenden Verkehrsmaßnahmen zu 3. für Wohnen attraktiver machen zu 4. Sanierung der Gebäude mit Unterlagerung im EG, Nutzungen OG´s noch nicht zufriedenstellend zu 5. ehem. Stadtcafé im EG saniert, OG´s größtenteils ungenutzt
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. ca. 80 % - Lücke St.-Annen/Ecke Steinstraße zu 2. > 80 % - Lückenschließung St.-Annen/Ecke Steinstraße zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. abgeschlossen zu 5. weitere Versiegelungen durch Errichtung/Erweiterung von Geschäftshäusern
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. --- zu 2. --- zu 3. Abriss ehem. Astlerhaus – Errichtung St. Annen Galerie zu 4. --- zu 5. ---
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Geschäftshäuser den damaligen Standards entsprechend zu 2. zentraler Mittelpunkt der Stadt zu 3. Sanierung, Neugestaltung zu 4. Ziele im Wesentlichen erreicht zu 5. altes Postgebäude

4.	Ausstattung der Wohnungen		<p>zu 1. Mietwohnungen mit guten bis weniger guten Ausstattungen, teilw. Leerstand</p> <p>zu 2. nach Privatisierung und Sanierung hochwertige Ausstattungen entsprechend dem heutigen Standard</p> <p>zu 3. saniertes Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll höchsten Wohnansprüchen gerecht werden</p> <p>zu 4. Ziele zu 90 % erreicht</p> <p>zu 5. Wohnblock WOBRA über Gewerbeeinheit ADAC/Café Corner</p>
5.	Bodenordnende Maßnahmen		<p>zu 1. ---</p> <p>zu 2. ---</p> <p>zu 3. Flächen St. Annen Galerie</p> <p>zu 4. ---</p> <p>zu 5. ---</p>
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnahe Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnahe	<p>zu 1. kaum vorhanden</p> <p>zu 2. ---</p> <p>zu 3. aufgrund der Bebauungsdichte keine weiteren Veränderungen möglich</p> <p>zu 4. ---</p> <p>zu 5. ---</p>
		6.2 Straßenraum	<p>zu 1. vernachlässigt (Grünanlage St.-Annen/Ecke Steinstr.; Grünzug mit Brunnen vor Parkplatz NM)</p> <p>zu 2. Neuordnung der Verkehrsführung, Sanierung der Straßen; Umgestaltung des Marktplatzes</p> <p>zu 3. Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung</p> <p>zu 4. abgeschlossen</p> <p>zu 5. Parkplatz NM; Begrünung St.-Annen-Straße</p>
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		<p>zu 1. ---</p> <p>zu 2. ---</p> <p>zu 3. untergeordnet</p> <p>zu 4. ---</p> <p>zu 5. ---</p>
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		<p>zu 1. starker Durchgangsverkehr</p> <p>zu 2. Entlastung durch Neuordnung der Verkehrsführung</p> <p>zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelastungen bewohnbar und erlebbar sein</p> <p>zu 4. standortangemessen</p> <p>zu 5. Geschwindigkeitsbegrenzung Steinstraße 20km/h</p>
9.	Altlasten		<p>zu 1. keine Kontaminierung (Altlastenverdachtsflächen – Postgrundstück, Theaterwerkstätten, Textilreinigung)</p> <p>zu 2. ---</p> <p>zu 3. ---</p> <p>zu 4. ---</p> <p>zu 5. ---</p>
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		<p>zu 1. war den damaligen Anforderungen entsprechend ausreichend vorhanden</p> <p>zu 2. ausreichend mit verbesserter bis hoher Qualität</p> <p>zu 3. Stärkung des Zentrums durch Neuansiedlungen im Handels- und DL-Gewerbe</p> <p>zu 4. Ziel erreicht</p> <p>zu 5. St. Annen Galerie</p>

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Bus; Straßenbahn zu 2. angebotsorientiert ausgebaut zu 3. Bevorrechtigung dem Individualverkehr zu 4. umgesetzt zu 5. größtenteils behindertengerechter Ausbau
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Befahrung westlich des NM (zw. Parkplatz und altes Postgebäude) zu 2. 20 – 30 km/h auf dem Hauptnetz innerhalb des Sanierungsgebietes zu 3. Verlagerung Durchgangsverkehr; Geschwindigkeitsbegrenzung zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Fußgängerzone Hauptstraße; Steinstraße 20 km/h
		11.3 Stellflächen	zu 1. Parkplatz NM zu 2. ruhenden Verkehr geordnet und gestaltet; Parkhaus St. Annen Galerie, Parkplatz NM zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Bewohner und Besucher; Parkraumbewirtschaftung zu 4. bedarfsgerechte Angebote geschaffen zu 5. straßenbegleitendes Parken in der St.-Annen- und Steinstraße
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. war vorhanden zu 2. Erweiterung der Einzelhandels- und DL-Vielfalt zu 3. Konzentrationsschwerpunkt Einzelhandel und DL erreichen zu 4. erfüllt zu 5. Banken; DL altes Postgebäude; Callcenter e.dialog (Steinstraße ehem. RFT)
		12.2 Durchmischung	zu 1. Wohnanteil gering zu 2. störendes Gewerbe aus Zentrum (Innenstadt) in die GE/GI-Gebiete verlagern zu 3. Gastronomie, Handel, DL und Wohnen zu 4. Ziele erreicht zu 5. Zentrumsfunktionen überwiegen
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. technische Infrastruktur sanierungsbedürftig zu 2. im Zuge der Straßensanierungsmaßnahmen Erneuerung der technische Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. abgeschlossen zu 5. Ausbau Telekom-Netz, modernsten Anforderungen angepasst

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung:

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Bewertungsbogen
für die Ermittlung von Endwerten

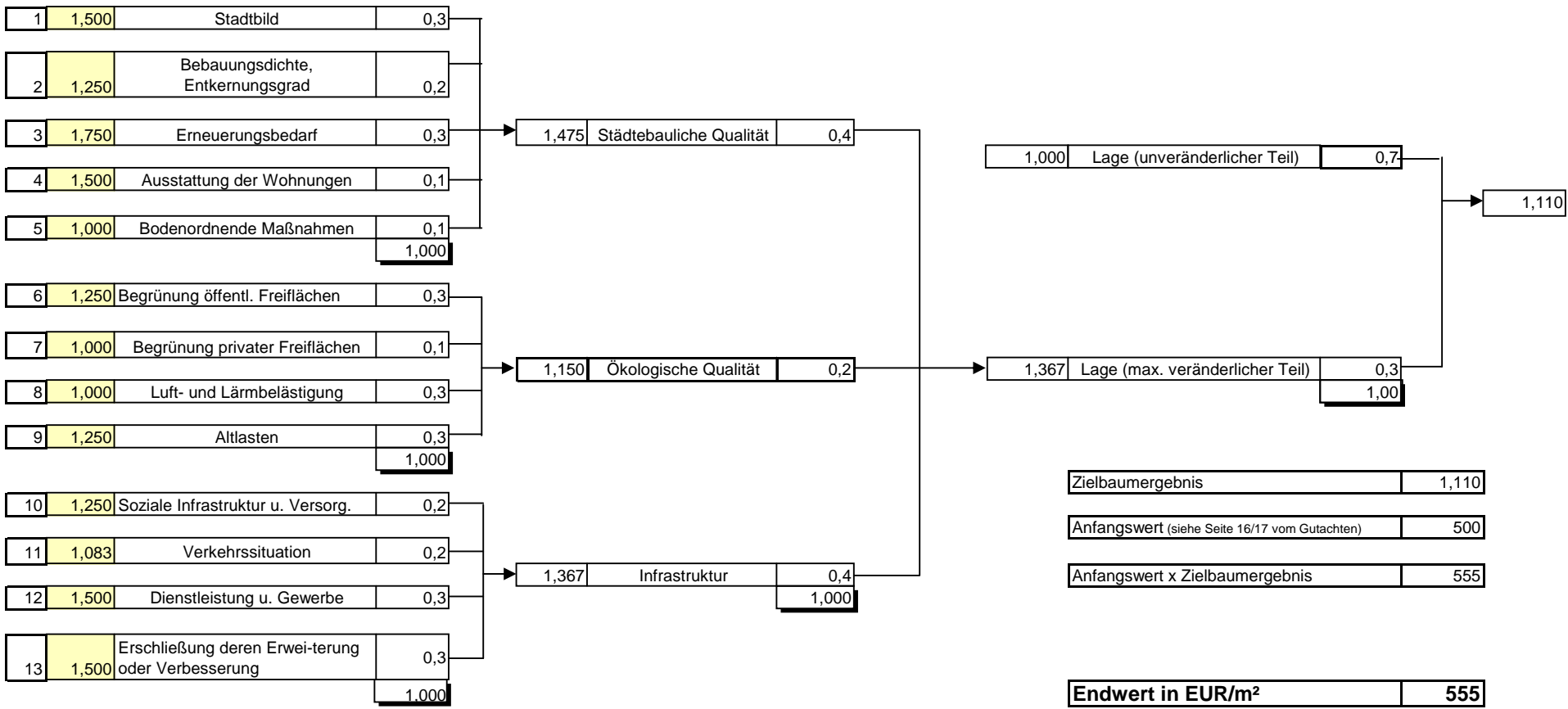
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Zentrum
Bewertungszonen- Nr.:	59
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium			Qualitätsstufen					Wertung	Mittel
			1	2	3	4	5		
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,50	1,500
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	0,75	
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,75	1,250
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammen-hängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,00	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,50	1,250
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,00	1,000
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,00	1,000
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,25	1,250
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,25	1,250
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,25	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	1,083
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Klein-unternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,50	1,500
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

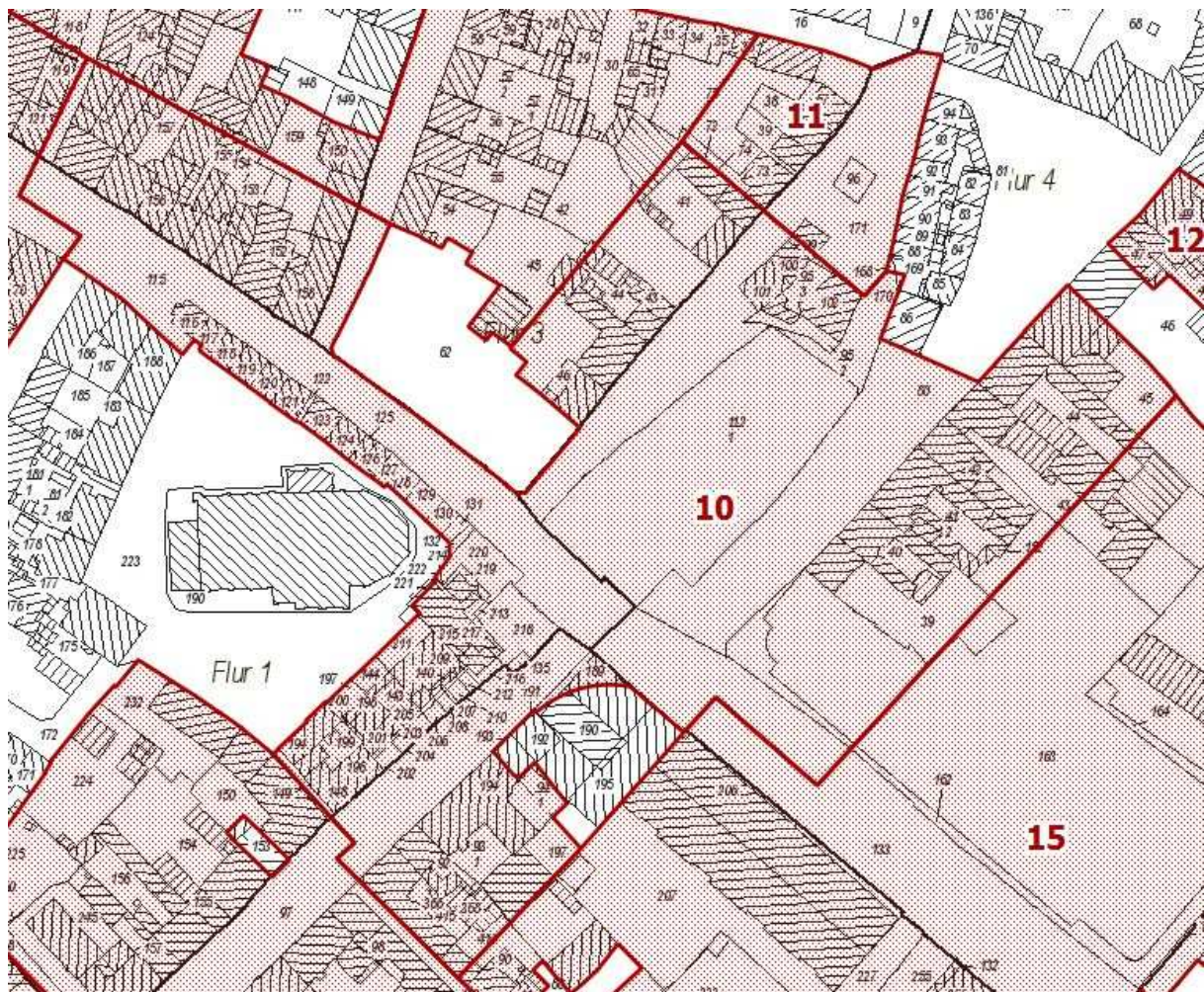


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 10 - Neustadt Zentrum

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 500	M-g - (III-V)	---

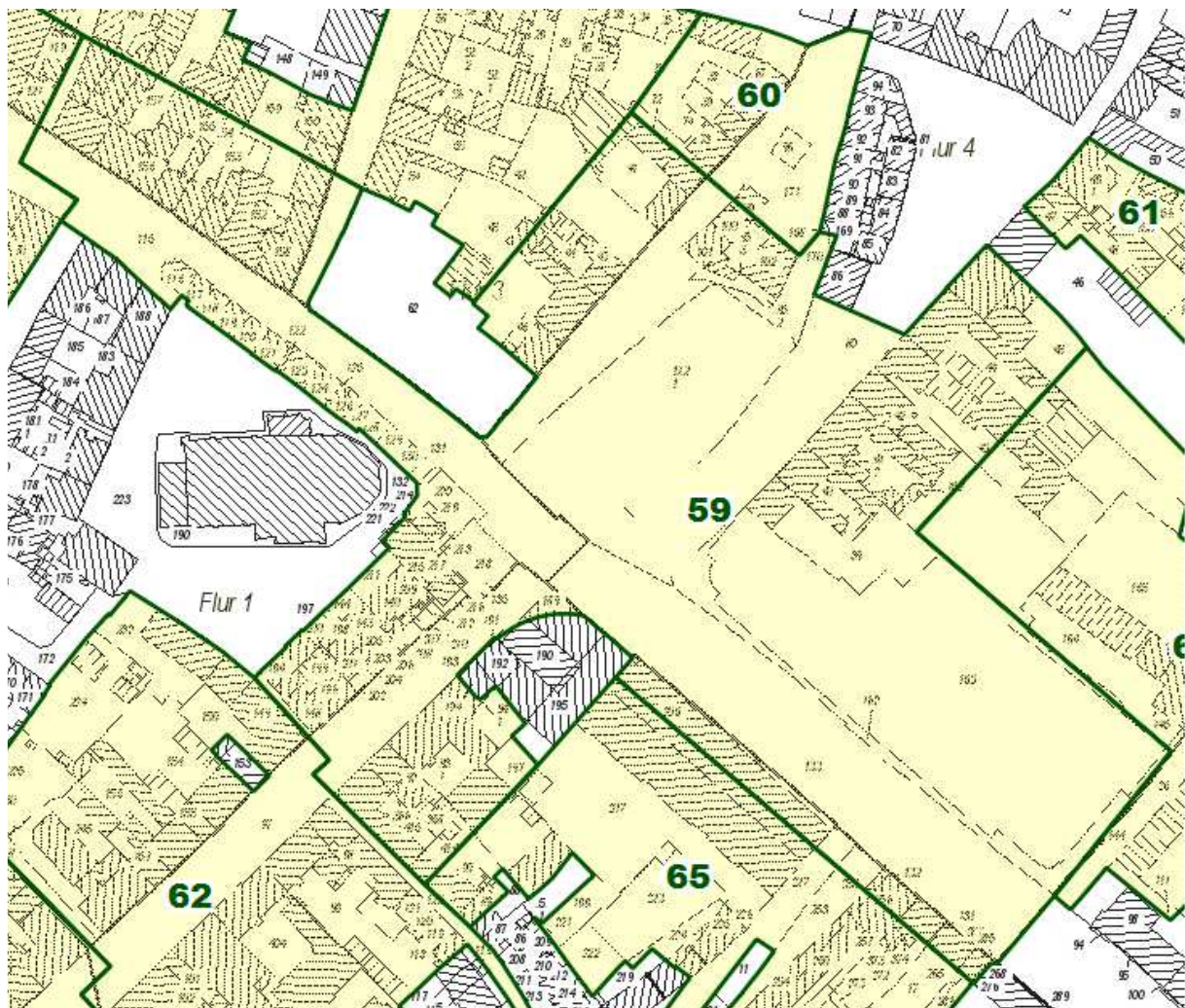


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 59 - Zentrum

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 555	M-g - (III-V)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 19.12.2012
 Bearbeiter: Wo, Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (30) Molkenmarkt

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Funktions- und Substanzschwäche; teilw. orientierungserschwerendes Erscheinungsbild – Baulücken zu 2. Überwindung Funktions- und Substanzschwäche zu 3. Gestalterische Aufwertung; Schließung der Baulücken zu 4. Ziel nur zum Teil erfüllt, Lücken sind noch nicht geschlossen zu 5. Sanierung Molkenmarkt 22 und 23 (Plattenbau)
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. hohes Verkehrsaufkommen Dom - Innenstadt zu 2. Verkehrsberuhigung durch Temporeduzierung, teils Richtungsverlagerung zu 3. im Bereich der vorhandenen Wohnblöcke Umfeldaufwertung durch Sanierung und Innenhofgestaltung zu 4. abgeschlossen zu 5. Einbahnstraße
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. ca. 60%ige Bebauungsdichte durch Abriss vorhandener Wohnhäuser aus dem frühen zwanzigsten Jahrhundert zu 2. Öffnung des Innenhofes durch Abriss von Nebengebäuden zu 3. Herstellung gesunder Wohnverhältnisse zu 4. umgesetzt zu 5. Molkenmarkt 22, 23 u. Kl. Münzenstraße 20
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. siehe 2.1 zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der		zu 1. zu 2. zu 3. keine

	baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 4. zu 5.
4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. mittlerer Standard, teils DDR-Plattenbau mit Bad und WC in den Wohnungen zu 2. Sanierung und Modernisierung des Wohnblocks zu 3. saniertes Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll heutigen Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. Ziel erreicht zu 5. im Zuge der Sanierung wurden Wohnungen mit Balkonen ausgestattet
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnahe Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnahe	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		6.2 Straßenraum	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. überbaute Höfe mit Nebengebäuden (Hinterhof) zu 2. nach Abriss Nebengebäude großzügige Öffnung der Hinterhöfe mit Grüngestaltung und Parkpl. für Anwohner zu 3. hohe Wohnqualität schaffen zu 4. umgesetzt zu 5. Innenhofgestaltung Plattenbau Molkenmarkt
8.	Luft- und Lärmbelastigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. sehr starker Durchgangsverkehr, Linienverkehr zu 2. geringe Entlastung durch Neuordnung der Verkehrsführung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterung-, Lärm- und Abgasbelastigung bewohnbar und erlebbar sein zu 4. abgeschlossen zu 5. Verlagerung Durchgangsverkehr (Gegenverkehr zw. Fleischer Ewald und Hypobank)
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. nicht bekannt zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene		zu 1. optimale Versorgung in unmittelbarer Nähe zu 2. ausreichend mit verbesserter bis hoher Qualität zu 3. kein Standort für soziale Infrastruktureinrichtungen

	Versorgung		zu 4. --- zu 5. ---
11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine, profitieren vom ÖPNV Neust. Markt und Mühlendamm zu 4. zu.5
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Durchgangsverkehr zu 2. Entlastung kaum möglich, Verkehrsabfluss Dom - Innenstadt zu 3. Geschwindigkeitsbegrenzung zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Tempo 30-Zone, teilw. Parkzone vor den Gebäuden
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellflächen vorhanden zu 2. Parkplatz Neust. Markt, priv. Parkflächen in Hinterhöfen zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Anwohner und Gäste zu 4. umgesetzt zu 5. Parkzone vor den Gebäuden und im Straßenraum
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu.5
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung vorhanden, Ver- und Entsorgungsleitungen funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung Trinkwasserleitung 1993 - 1996

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Zielbaum - Bewertungsbogen

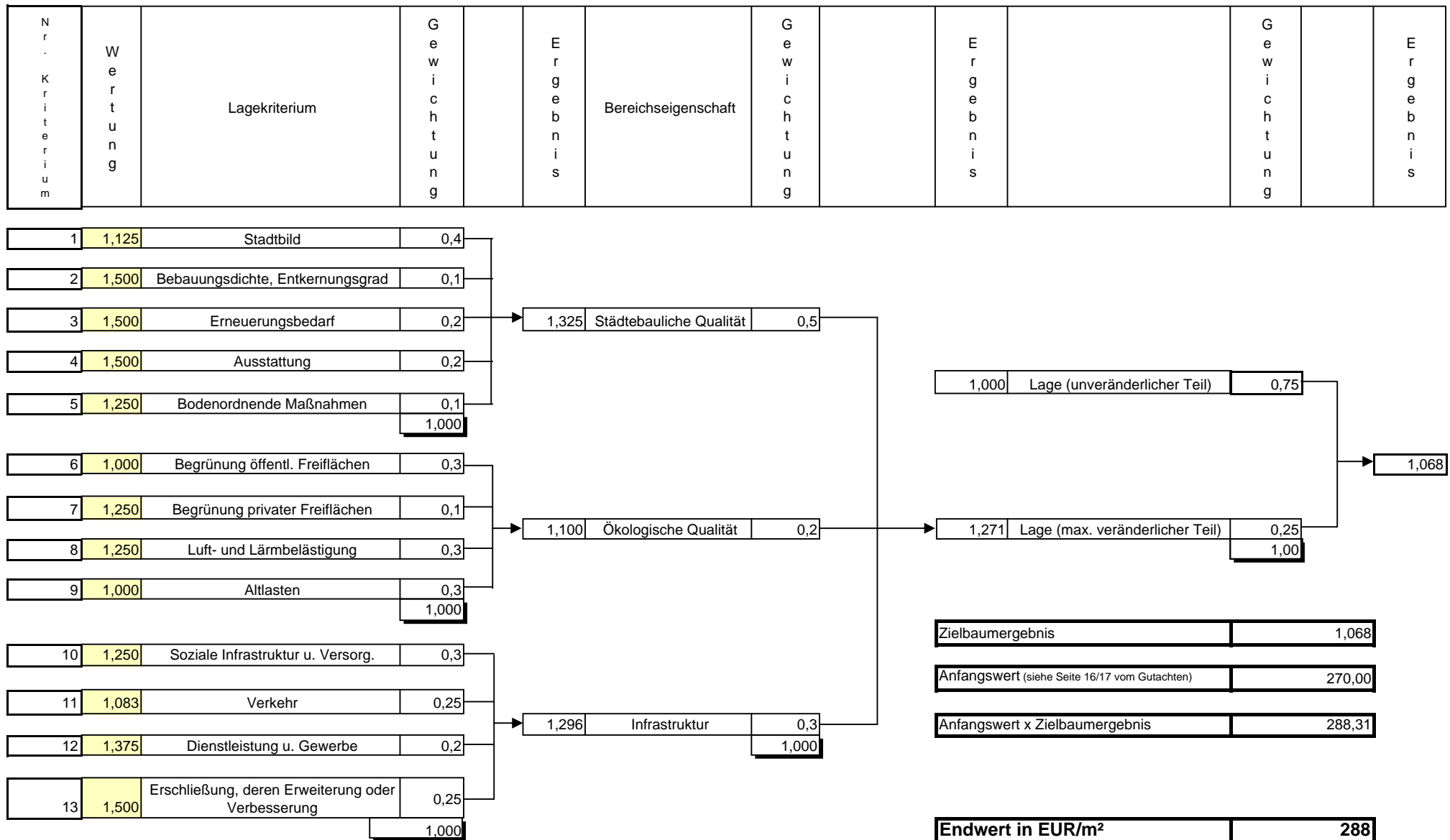
Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

Bewertungszone:	Molkenmarkt
Bewertungszonen-Nr.:	60
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Durchschnitt	
		1	2	3	4	5			
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmalern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,25	1,125
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen	1,00	
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,50	1,500
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,50	
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,50	1,500
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette)	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,25	1,250
6	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnahen Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallstem Zustand	1,00	1,000
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	
7	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität, vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,25	1,250
8	Luft- und Lärmbelastigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,25	1,250
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,25	1,250
11	Verkehrssituation	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	1,083
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,25	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	1,375
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,25	
13	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Wohnbaufläche

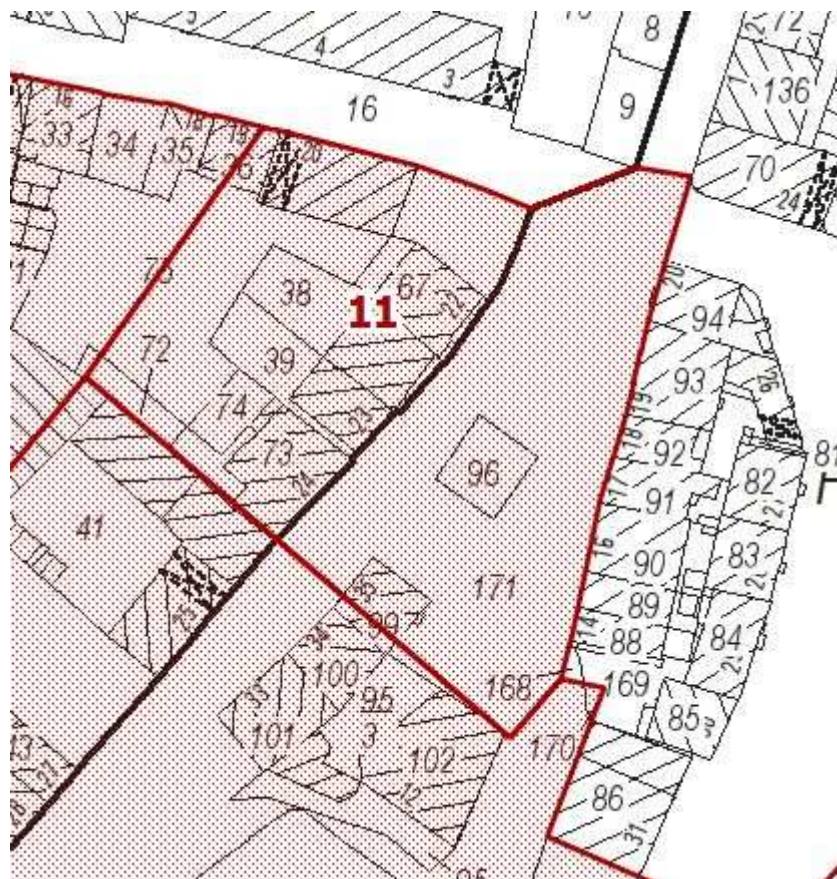


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 11 - Molkenmarkt

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 270	W-g (II-IV)	---

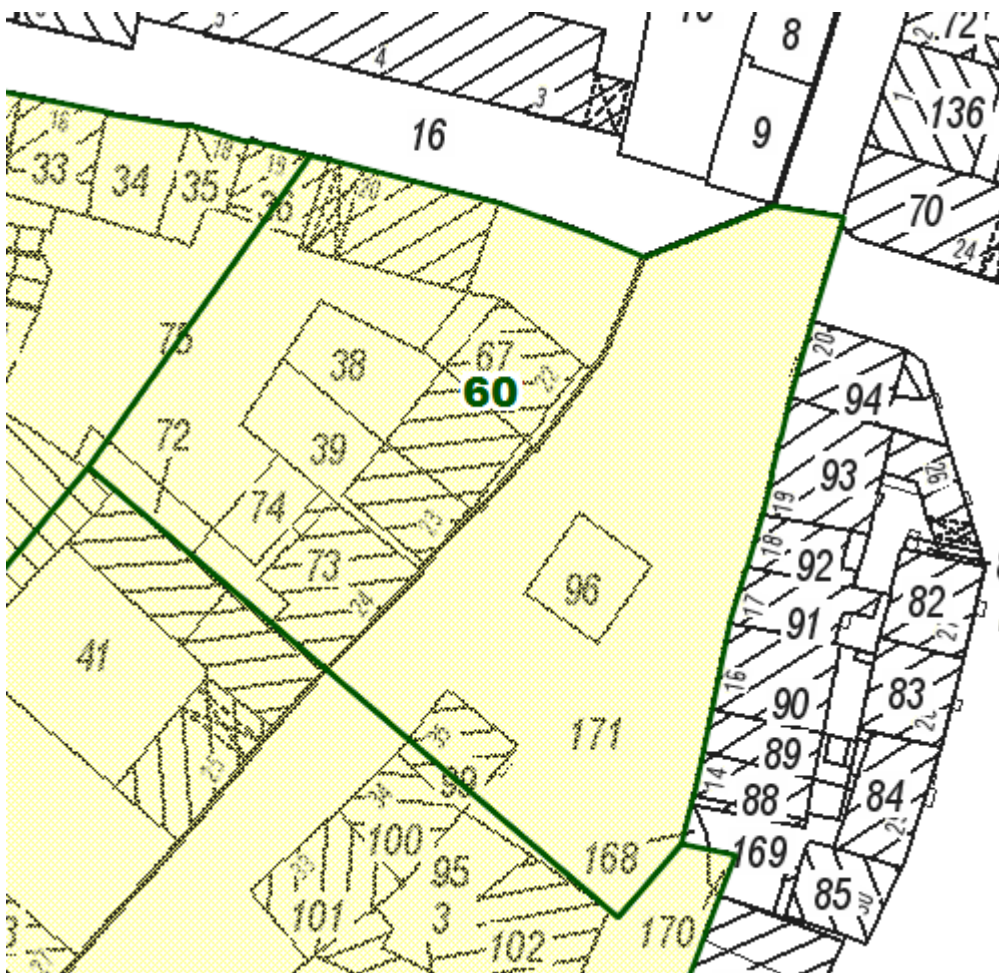


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 60 - Molkenmarkt

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 288	W-g (II-IV)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 20.12.2012
 Bearbeiter: Wo, Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt - (61) Neust. Markt 12 - 14

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. gewachsene repräsentative Urbanität; mittlere Instandsetzungsdefizite zu 2. durch Modernisierungsmaßnahmen wurde die bauliche Substanz erhalten und verbessert zu 3. nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Gebäude zu 4. Ziel erreicht (Haus 12 u. 13 saniert; Haus 14 nur kleinteilige Maßn., VH noch sanierungsbedürftig) zu 5. Sanierung Haus 12/13
		1.2 <i>städtebauliche Nutzungskonflikte</i>	zu 1. sehr homogene Bebauungsstruktur, teilweise leerstehenden Hofgebäude (Haus 14) zu 2. Wohnen mit Gewerbeunterlagerung (Gaststättenbetrieb) zu 3. keine zu 4. umgesetzt zu 5. zusätzliche Versiegelung für die Errichtung von Stellflächen
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. noch zumutbare Bebauungsdichte; teilversiegelte Freifläche bis nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad zu 2. unverändert, Hofgebäude Haus 14 wurde zu Wohnzwecken ausgebaut zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. Ziel erreicht zu 5. Hinterhof Haus 14 vollständig versiegelt
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. --- zu 2. --- zu 3. --- keine zu 4. --- zu 5. ---
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. --- zu 2. --- zu 3. --- keine zu 4. --- zu 5. ---

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. mittlerer Standard; überwiegend Ofenheizung/Bad, tlw. Zentralheizung, Gas-Außenwandofen zu 2. Sanierung und Modernisierung der Wohn- und Geschäftshäuser zu 3. saniertes Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll heutigen Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. Ziel erreicht zu 5. Neust. Markt 12/13
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. keine Maßnahmen erforderlich zu 2. durch Privatinitiative wurde ein Grundstückstreifen (Flst. 138) von einem Eigentümer eines sehr kleinen Grundstückes im Deutsche Dorf angekauft und wird heute als Gartenfläche genutzt zu 3. --- zu 4. --- zu 5. ---
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. --- zu 2. --- zu 3. --- keine zu 4. --- zu 5. ---
		6.2 Straßenraum	zu 1. --- zu 2. --- zu 3. --- keine zu 4. --- zu 5. ---
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. überbaute Höfe mit Nebengebäuden Hinterhof zu 2. Entstehung von grünen Aufenthaltsflächen in den privaten Höfen zu 3. Entsigelung u. Entfernung entbehrl. Nebengebäude zur Schaffung von Freiflächen zu 4. wenig Begrünung, dafür bauliche Nutzung Standort angemessen zu 5. ---
8.	Luft- und Lärmbelastigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität zu 2. Einbahnstraßenregelung, Tempo 30-Zone, Haus 14 zusätzl. Versiegelung im Innenhof für Stellplatzschaffung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelastigungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. bedingt erfüllt zu 5. ---
9.	Altlasten		zu 1. --- zu 2. --- zu 3. --- keine zu 4. --- zu 5. ---
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. optimale Versorgung in unmittelbarer Nähe; direkt anliegend Gaststätte „Zum schwarzen Ross“ zu 2. ausreichend mit verbesserter bis hoher Qualität zu 3. keine zu 4. umgesetzt zu 5. Gaststättenstandort (nach Betreiberwechsel stabil)

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. --- zu 2. --- zu 3. --- keine (profitieren vom ÖPNV Neust. Markt) zu 4. --- zu 5. ---
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Durchgangsverkehr zu 2. Entlastung kaum möglich, da auch Verkehrsabfluss aus Deutschem Dorf und Neust. Wassertorstraße zu 3. Einbahnstraßenregelung, Geschwindigkeitsbegrenzung zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Tempo 30-Zone, keine Parkzone vor den Gebäuden
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellflächen vorhanden zu 2. Parkplatz Neust. Markt, priv. Parkflächen im Hinterhof Haus 14 zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Anwohner Gäste und Gewerbetreibende zu 4. umgesetzt zu 5. Parkflächen Hinterhof Haus 14
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. gutes Angebot an Dienstleistungsflächen in unmittelbarer Nähe, Gaststätte Haus 14 zu 2. Erhalt der Gaststättenbewirtschaftung zu 3. Gewerbeflächen aufwerten u. Gastronomieangebote erweitern zu 4. umgesetzt zu 5. Gaststätte Mendoza
		12.2 Durchmischung	zu 1. Durchmischung Wohnen und Gastronomie zu 2. Durchmischung Wohnen und Gastronomie zu 3. Verflechtung von Wohnen und Arbeiten aufwerten zu 4. umgesetzt zu 5. Haus 14
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung vorhanden, Ver- und Entsorgungsleitungen funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung und Erweiterung des Mischwassernetzes 1993 - 1996

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung:

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

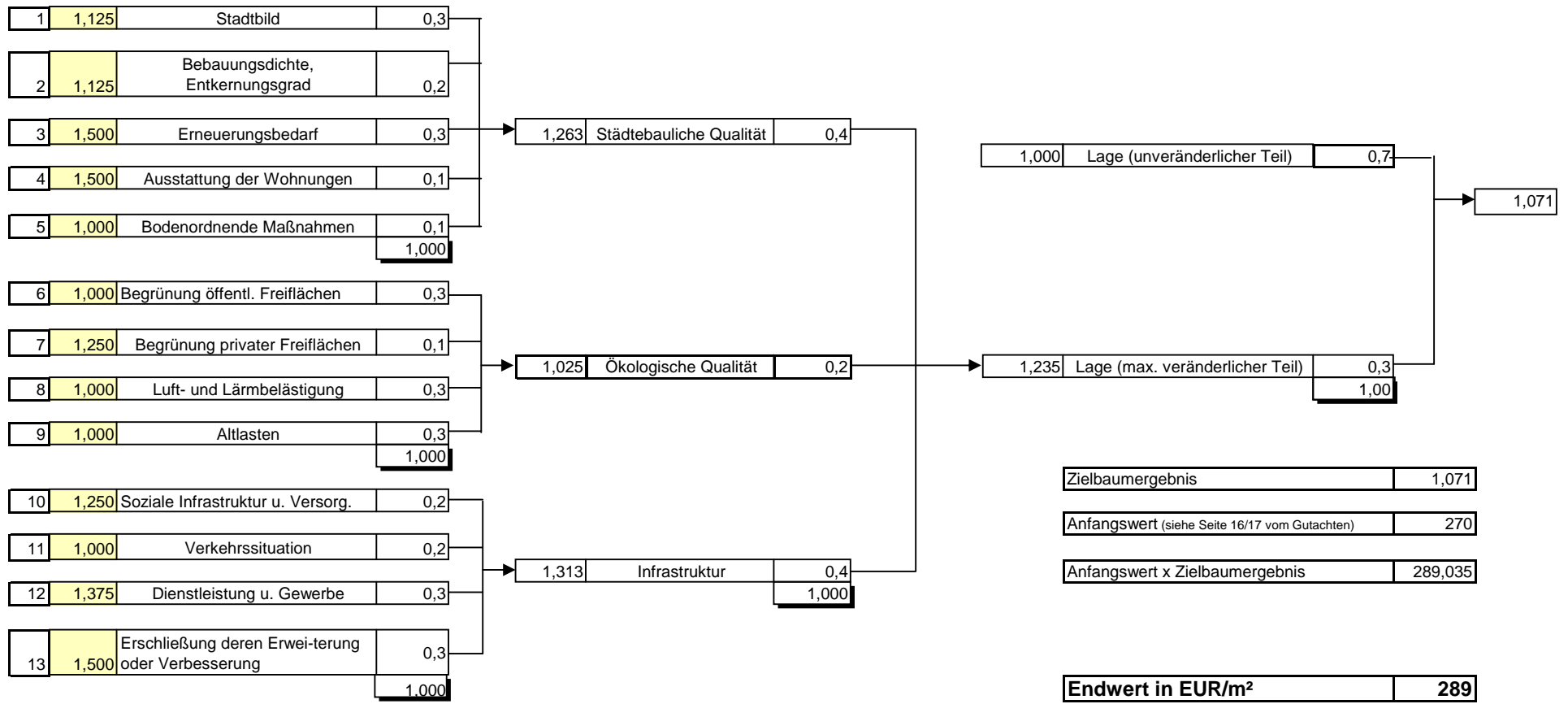
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Neust. Markt 12-14
Bewertungszonen- Nr.:	61
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium			Qualitätsstufen					Wertung	Mittel
			1	2	3	4	5		
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,25	
		1.2	keine bis minimale stadtbauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,00	1,125
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinaus-gehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,00	
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,25	1,125
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,50	1,500
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammen-hängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallstem Zustand	1,00	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	1,000
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,25	1,250
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,00	1,000
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,25	1,250
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,00	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	1,000
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Klein-unternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,25	1,375
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr. Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
---------------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

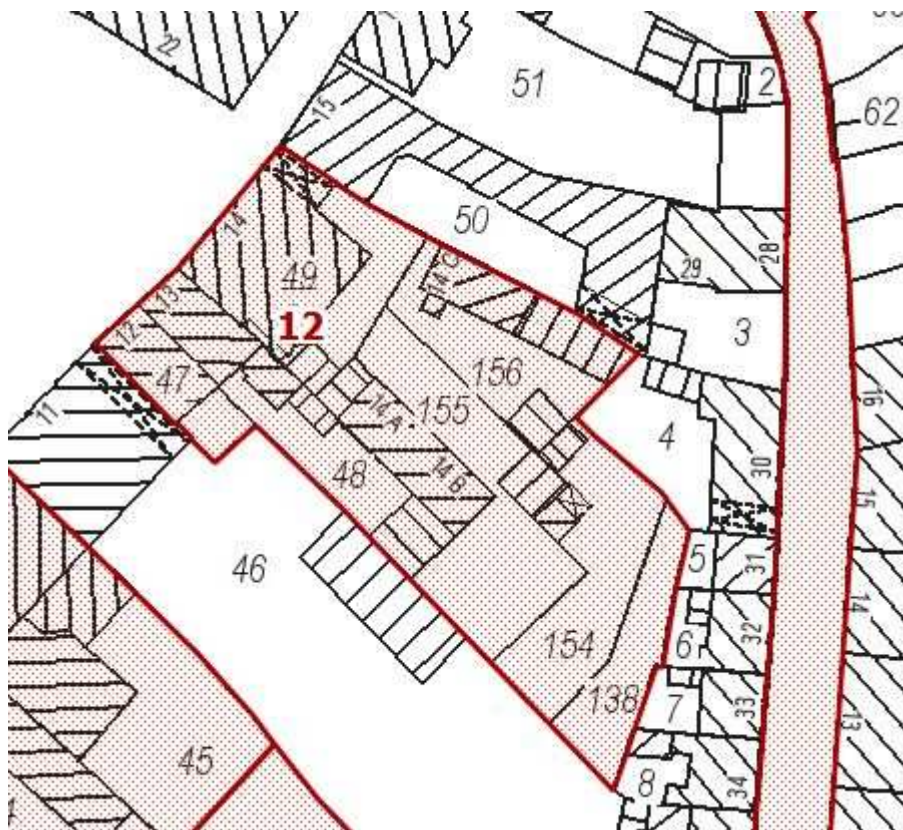


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 12 - Neust. Markt 12-14

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 270	M-g - II	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 27.8.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – Zone (62) Steinstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Substanzschwächen, mittlere bis starke Instandsetzungsdefizite zu 2. Überwindung der Substanzschwächen, neue Einzelhandels- und DL-Flächen geschaffen zu 3. Belebung der Innenstadt; gestalterische Aufwertung; Sanierung der Gebäude zu 4. Ziele erreicht zu 5. ehemaliges Haus des Handels zum Wohn- und Geschäftshaus
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Innenstadt – Verkehrsbelastung, Wohn- und Geschäftshäuser im sanierungsbedürftigen Zustand zu 2. Erweiterung der Handelsflächen und des Angebotes zu 3. Belebung der Innenstadt zu 4. Ziel erreicht zu 5. leerstehendes Hotel mit Saal und Kegelbahn zum attraktiven Geschäftshaus zum Bären
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. > 80 % zu 2. geringfügige Entsiegelung in den Höfen, dafür Schaffung von begrünten Stellplatzanlagen zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. abgeschlossen zu 5. neu geschaffener Hof des Haus zum Bären
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. zu 4. zu 5. Abriss Saal und Kegelbahn bei Umnutzung Hotel zum Bären
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Ladengeschäfte den damaligen Standards entsprechend zu 2. bedeutende Geschäftsstraße der Stadt zu 3. Sanierung und Aufwertung zu 4. Ziel erreicht zu 5. Generalstaatsanwaltschaft im ehemaligen Amtsgericht

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. Mietwohnungen mit guten bis weniger guten Ausstattungen, teilw. Leerstand zu 2. nach Privatisierung und Sanierung Ausstattungen entsprechend dem heutigen Standard zu 3. saniertes Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll heutigen Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. Ziel erreicht zu 5. Wohnblock WOBRA Steinstraße 15/ Büttelstraße 1, 2
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnahe Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		6.2 Straßenraum	zu 1. vernachlässigt zu 2. Neuordnung der Verkehrsführung, Sanierung und Umgestaltung des Straßenraumes zu 3. Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Außengastronomie, Verkehrsberuhigung zu 4. abgeschlossen zu 5. Steinstraße
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. vernachlässigt zu 2. Entstehung von grünen Aufenthaltsflächen in den privaten Höfen zu 3. Entsiegelung u. Entfernung entbehrlicher Nebengebäude zur Schaffung von Freiflächen zu 4. Begrünung u. Hofgestaltung dem Standort angemessen erreicht zu 5. Wohnblock WOBRA Katharinenkirchplatz 7, 8
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. starker Durchgangsverkehr zu 2. Entlastung durch Neuordnung der Verkehrsführung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelastungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. Standort angemessen erreicht, noch immer hohes Verkehrsaufkommen auf der Steinstraße zu 5. Geschwindigkeitsbegrenzung Steinstraße 20km/h
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. war den damaligen Anforderungen entsprechend vorhanden zu 2. ausreichend mit verbesserter bis hoher Qualität zu 3. Stärkung des Zentrums durch Neuansiedlungen im Handels- und DL-Gewerbe zu 4. Ziel erreicht zu 5. Gaststätten, Blumengeschäft, Ärztehaus

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Bus u. Straßenbahn zu 2. angebotsorientiert ausgebaut zu 3. Vorrang für den ÖPNV durch LSA-Schaltungen zu 4. umgesetzt zu 5. behindertengerechter Ausbau der Haltestellen
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. hohes Verkehrsaufkommen zu 2. 20 – 30 km/h auf dem Hauptnetz innerhalb des Sanierungsgebietes zu 3. Geschwindigkeitsbegrenzung und Einbahnstraßenregelung zu 4. Standort angemessen erfüllt zu 5. Einbahnstraßen Pauliner Str., Brüderstr., Büttelstraße
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellplätze entlang der Straßen und tlw. in den Höfen zu 2. bedarfsgerechte Angebote in den Höfen schaffen zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Bewohner und Besucher; Parkraumbewirtschaftung zu 4. Ziel erreicht zu 5. straßenbegleitendes Parken in der Steinstraße
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. vorhandenes Angebot zu 2. Erweiterung der DL-Vielfalt zu 3. Konzentrationsschwerpunkt Einzelhandel und DL erreichen zu 4. Ziel umgesetzt zu 5. SpardaBank, Anwaltskanzleien
		12.2 Durchmischung	zu 1. Durchmischung vorhanden, Wohnanteil gering zu 2. Durchmischung von Handel, DL, Gewerbe zu 3. attraktive Mischung von Gastronomie, Handel, DL und Wohnen zu 4. Ziel erreicht, Wohnanteil bleibt gering zu 5. Zentrumsfunktionen überwiegen, Steinstr. 62 Tee, Mode, Anwälte, Versicherung
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. technische Infrastruktur sanierungsbedürftig zu 2. im Zuge der Straßensanierungsmaßnahmen Erneuerung der technische Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung des TW-Netzes 1993-96

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Bewertungsbogen
für die Ermittlung von Endwerten

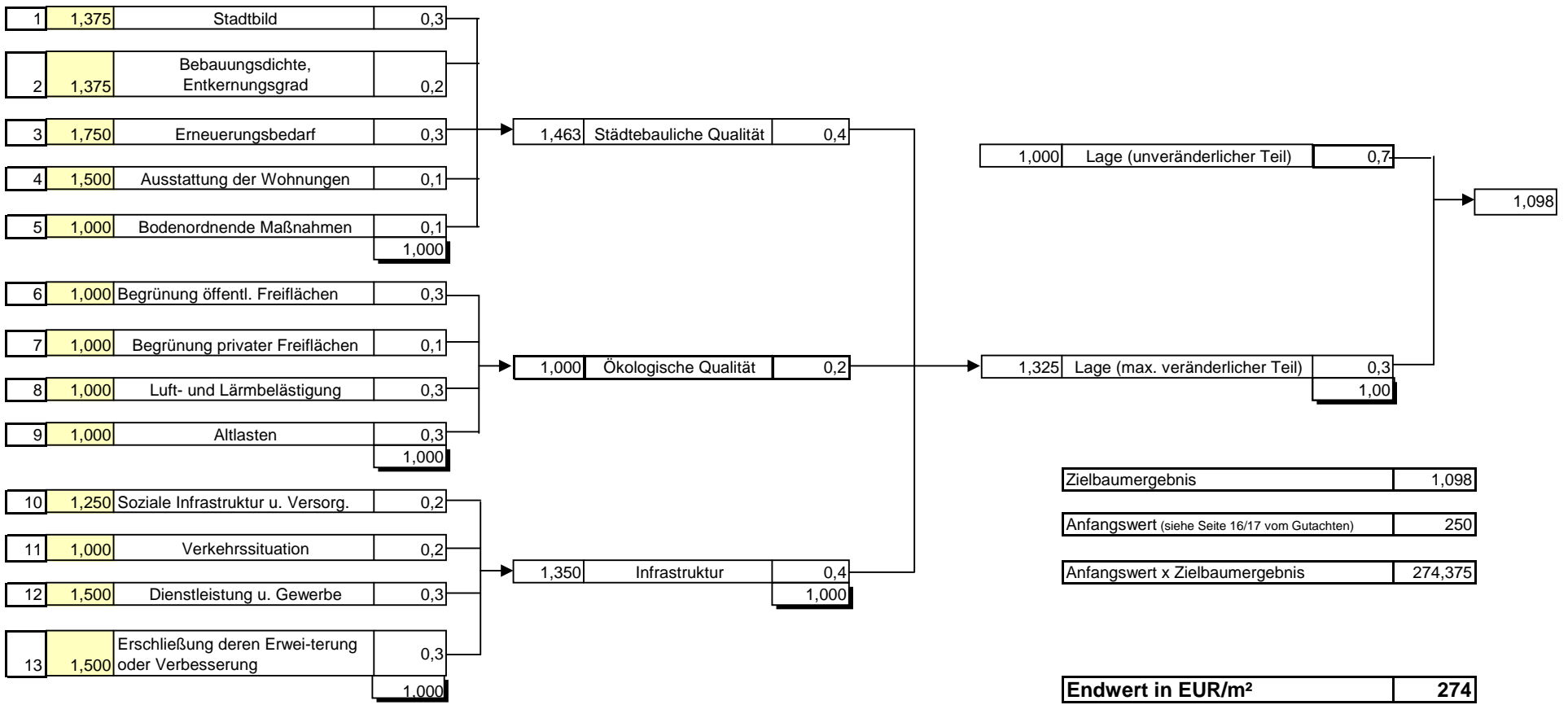
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Steinstraße
Bewertungszonen- Nr.:	62
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Mittel	
		1	2	3	4	5			
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	
		1.2	keine bis minimale stadtbauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive stadtbauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,25	1,375
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,50	1,375
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Innentoilette, Bad o. Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Innentoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnaher Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,00	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	1,000
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,00	1,000
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,00	1,000
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,25	1,250
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,00	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	1,000
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,50	1,500
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

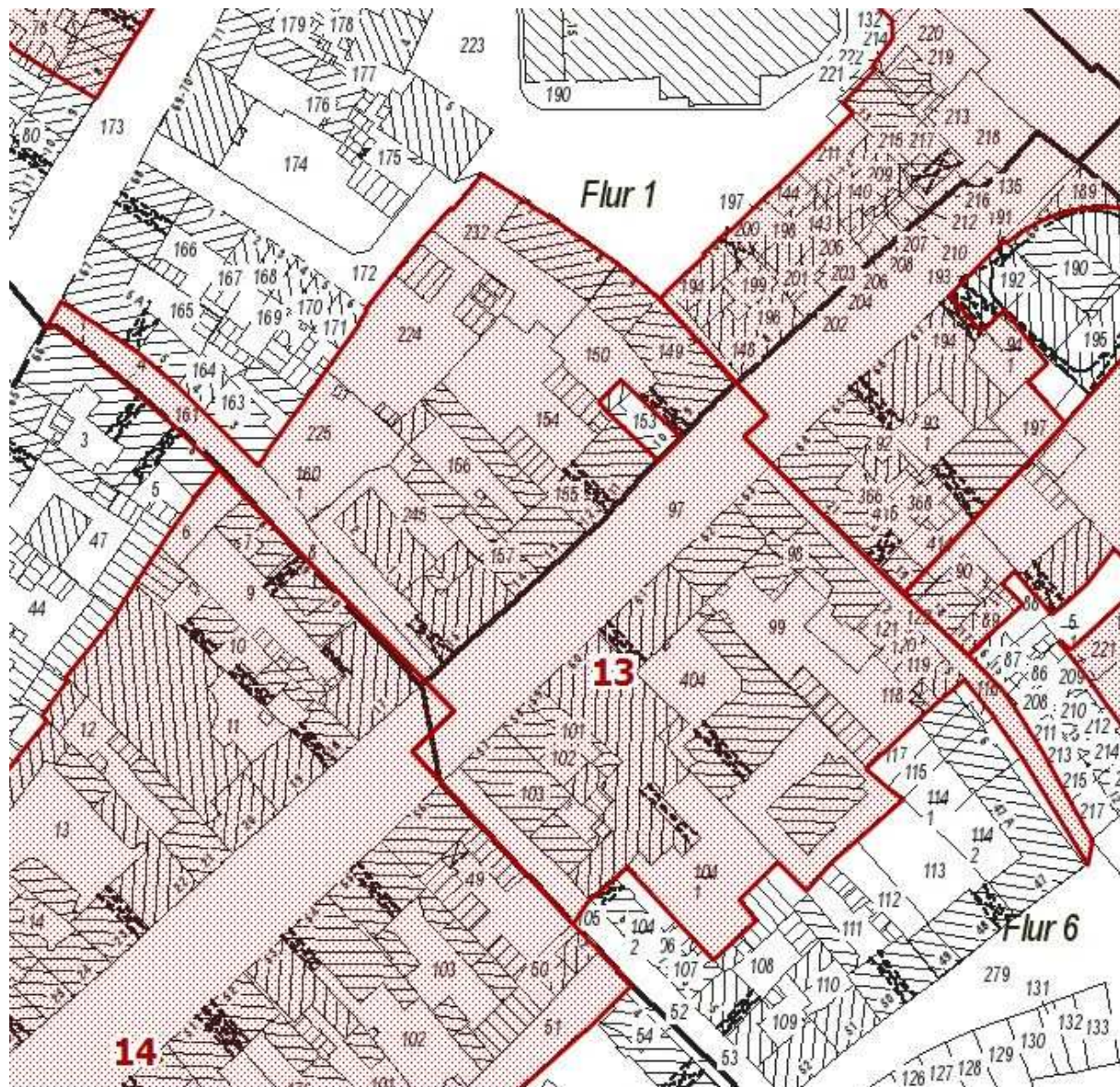


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 13 - Steinstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 250	M-g - (III-V)	---

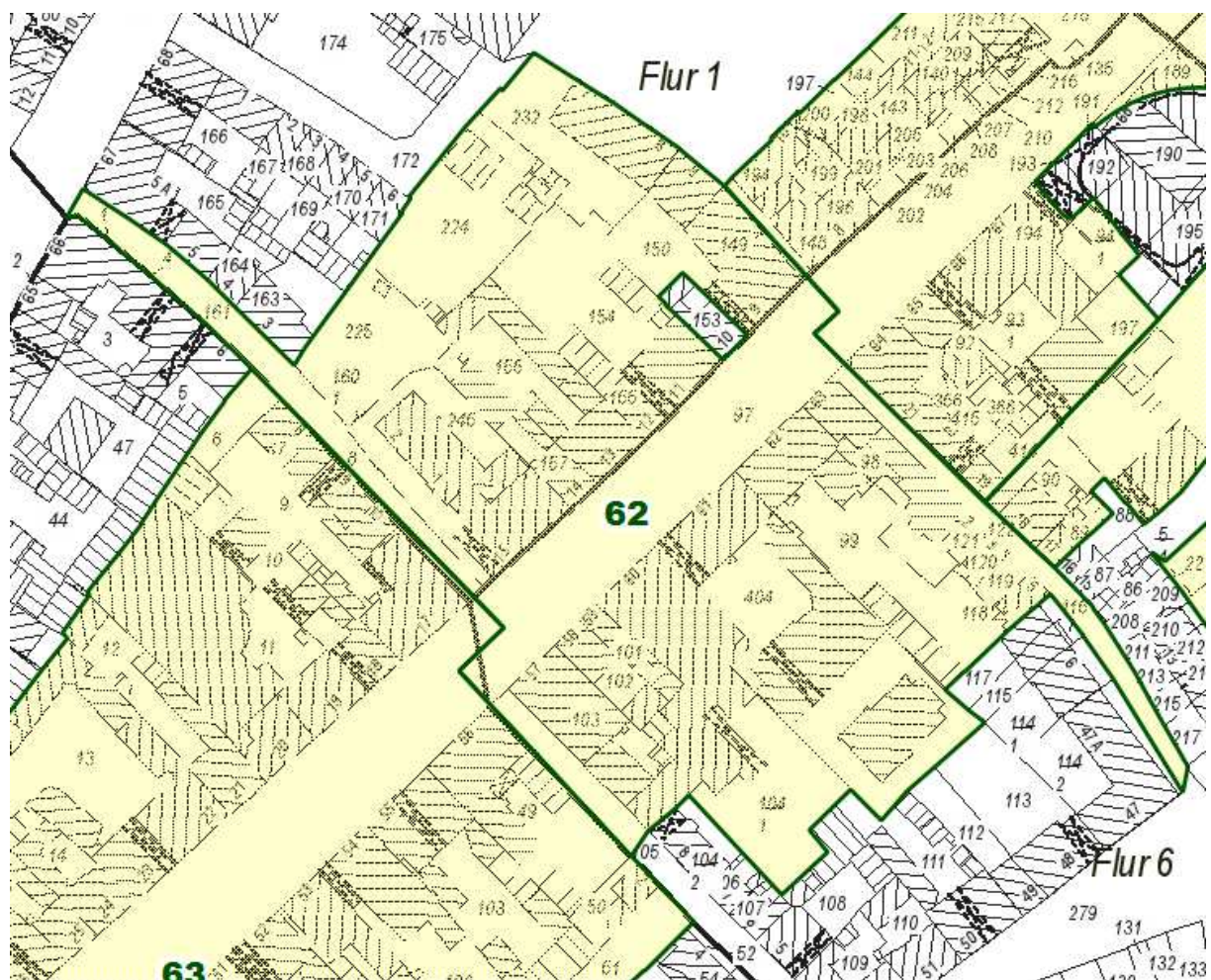


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 62 - Steinstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 274	M-g - (III-V)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 27.8.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – Zone (63) Steintorturm

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Substanzschwächen, leichte bis mittlere Instandsetzungsdefizite zu 2. Überwindung der Substanzschwächen, neue Einzelhandels- und DL-Flächen geschaffen zu 3. Belebung der Innenstadt; gestalterische Aufwertung; Sanierung der Gebäude zu 4. Ziele werden erreicht zu 5. Grundstück Konsum Steinstraße 22, 23 noch zu entwickeln
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Innenstadt – Verkehrsbelastung, Wohn- und Geschäftshäuser im sanierungsbedürftigen Zustand zu 2. Erweiterung der Handelsflächen und des Angebotes zu 3. Belebung der Innenstadt zu 4. Ziel erreicht zu 5. Klubhaus Philipp Müller zum Geschäftshaus Philipp Steinstraße 42
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. < 80 % zu 2. geringfügige Entsiegelung in den Höfen u. Schaffung von Freiflächen für die Bewohner zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. abgeschlossen zu 5. Steinstraße 33 mit Hofflächen Kurstraße
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. zu 4. zu 5. altes Kino
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Ladengeschäfte den damaligen Standards entsprechend zu 2. bedeutende Geschäftsstraße der Stadt zu 3. Sanierung und Aufwertung zu 4. Ziel erreicht zu 5. Konzerthaus-Lichtspiele als Concerthauskino neu errichtet

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. Mietwohnungen mit guten bis weniger guten Ausstattungen zu 2. nach Privatisierung und Sanierung Ausstattungen entsprechend dem heutigen Standard zu 3. saniertes Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll heutigen Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. Ziel erreicht zu 5. Steinstraße 17/ Büttelstraße 9, 10
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		6.2 Straßenraum	zu 1. vernachlässigt zu 2. Neuordnung der Verkehrsführung, Sanierung und Umgestaltung des Straßenraumes zu 3. Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Außengastronomie, Verkehrsberuhigung zu 4. abgeschlossen zu 5. Steinstraße
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. vernachlässigt zu 2. Entstehung von grünen Aufenthaltsflächen in den privaten Höfen zu 3. Entsiegelung u. Entfernung entbehrlicher Nebengebäude zur Schaffung von Freiflächen zu 4. Begrünung u. Hofgestaltung dem Standort angemessen erreicht zu 5. WOBRA Hof Steinstraße 48 in Wohnanlage Neustädtische Heidestraße integriert
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. starker Durchgangsverkehr zu 2. Entlastung durch Neuordnung der Verkehrsführung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelastungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. Standort angemessen erreicht, noch immer hohes Verkehrsaufkommen auf der Steinstraße zu 5. Geschwindigkeitsbegrenzung Steinstraße 20km/h
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. war den damaligen Anforderungen entsprechend vorhanden zu 2. ausreichend mit verbesserter Qualität zu 3. Stärkung des Zentrums durch Neuansiedlungen im Handels- und DL-Gewerbe zu 4. Ziel erreicht zu 5. Apotheke, Zahnarzt, Gaststätten, Bäcker

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. Bus u. Straßenbahn zu 2. angebotsorientiert ausgebaut zu 3. Vorrang für den ÖPNV durch LSA-Schaltungen zu 4. umgesetzt zu 5. behindertengerechter Ausbau der Haltestellen
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. hohes Verkehrsaufkommen zu 2. 20 – 30 km/h auf dem Hauptnetz innerhalb des Sanierungsgebietes zu 3. Geschwindigkeitsbegrenzung und Einbahnstraßenregelung zu 4. Standort angemessen erfüllt zu 5. Geschwindigkeitsbegrenzung Steinstraße 20km/h
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellplätze entlang der Straße und tlw. in den Höfen zu 2. bedarfsgerechte Angebote in den Höfen schaffen zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Bewohner und Besucher; Parkraumbewirtschaftung zu 4. Ziel erreicht zu 5. straßenbegleitendes Parken in der Steinstraße
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. vorhandenes Angebot zu 2. Erweiterung der DL-Vielfalt zu 3. Konzentrationsschwerpunkt Einzelhandel und DL erreichen zu 4. Ziel umgesetzt zu 5. Optiker, Waschcafé, Friseur
		12.2 Durchmischung	zu 1. Durchmischung vorhanden zu 2. Durchmischung von Handel, DL, Gewerbe zu 3. attraktive Mischung von Gastronomie, Handel, DL und Wohnen zu 4. Ziel erreicht zu 5. Steinstraße 43 Friseur, Bank, Büro; Steinstraße 49 Gaststätte, Wohnen
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. technische Infrastruktur sanierungsbedürftig zu 2. im Zuge der Straßensanierungsmaßnahmen Erneuerung der technische Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung des TW-Netzes 1993-96 u. Erneuerung MW-Kanal

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Bewertungsbogen
für die Ermittlung von Endwerten

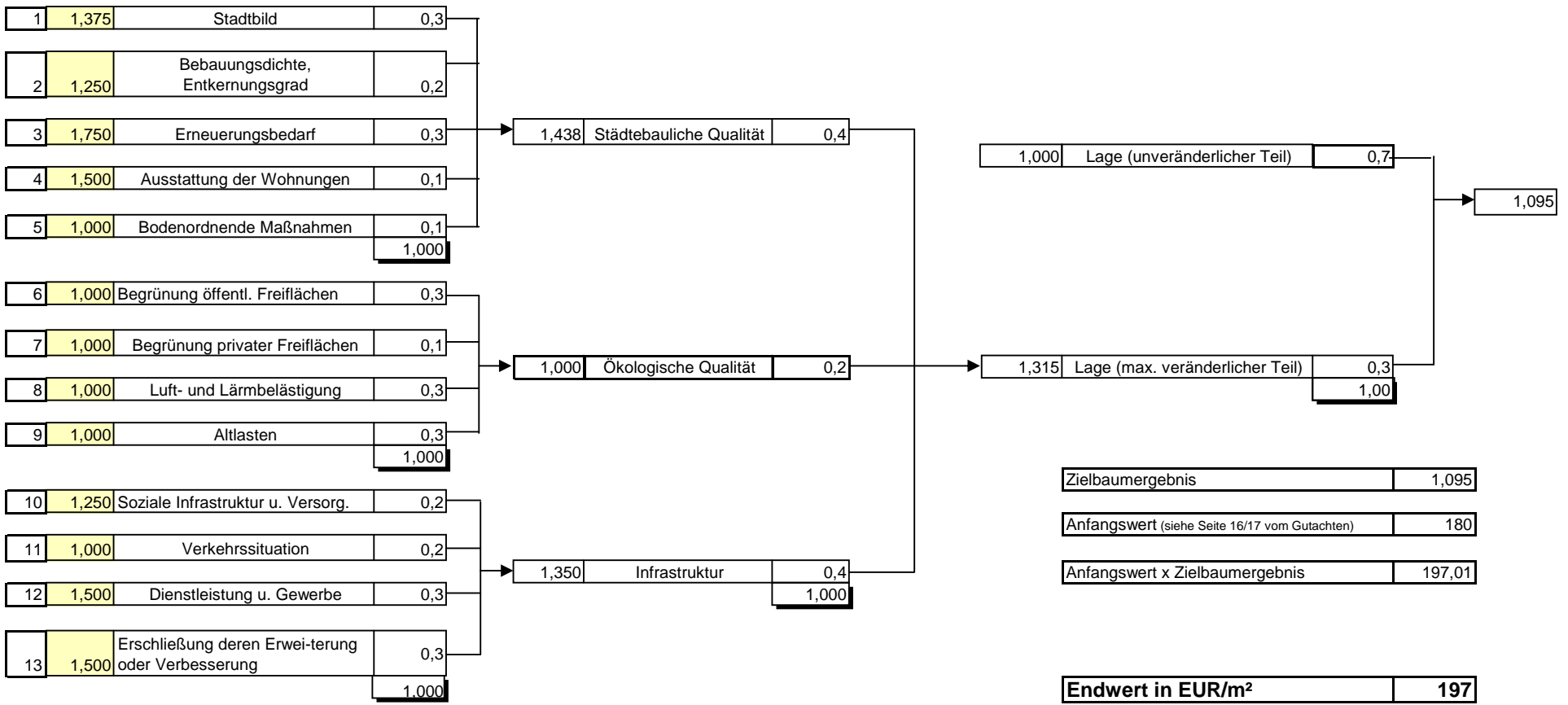
- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungszone:	Steintorturm
Bewertungszonen- Nr.:	63
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Mittel	
		1	2	3	4	5			
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,25	1,375
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,25	1,250
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Innentoilette, Bad o. Zentralheizung, Innentoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Innentoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,00	1,000
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnaher Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,00	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	1,000
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,00	1,000
8	Luft- und Lärmbelastigung (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,00	1,000
9	Altlasten		keine Kontamination		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontamination nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,25	1,250
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,00	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,00	1,000
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,50	1,500
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

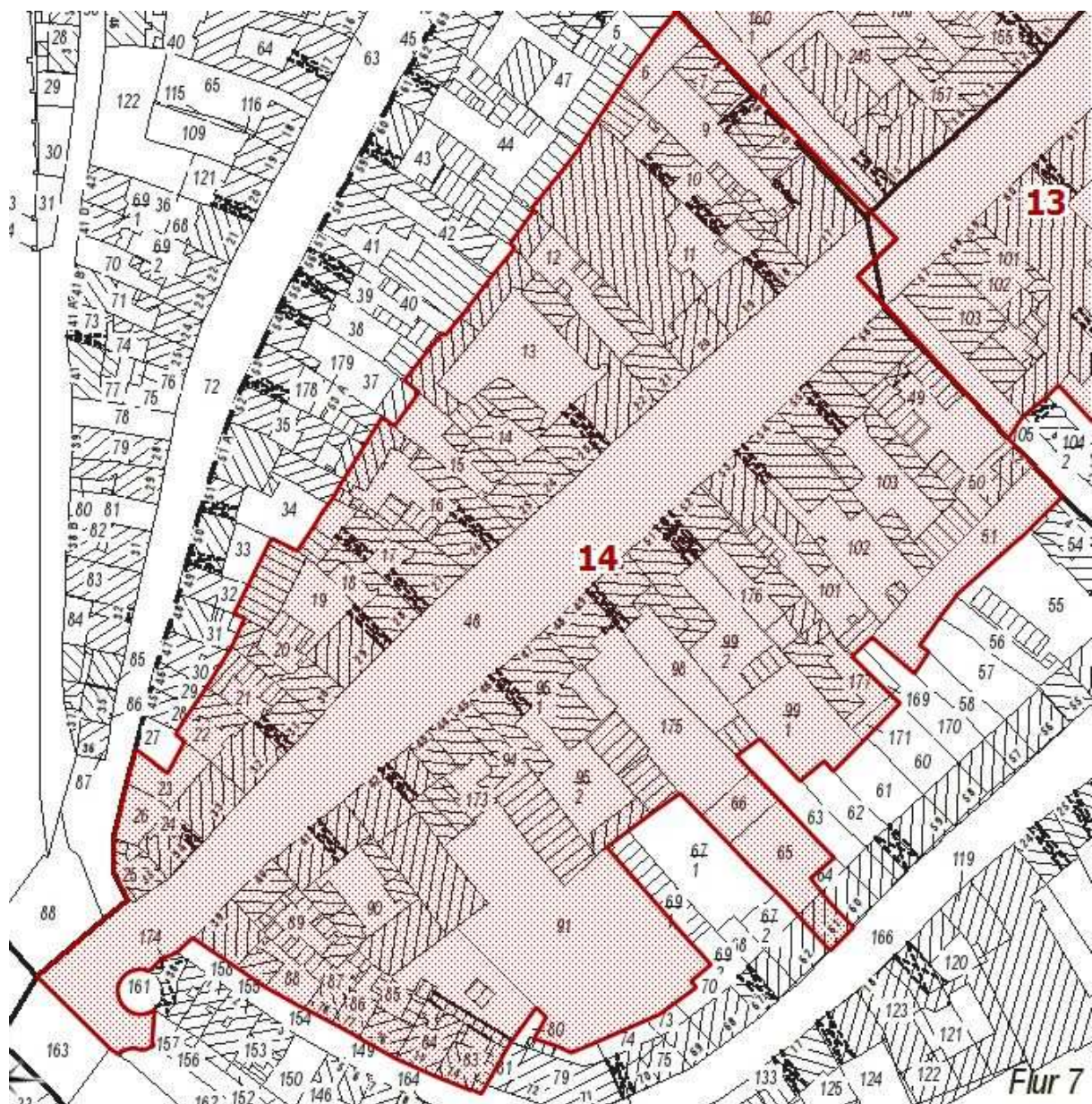


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 14 - Steintorturm

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 180	M-g - (III-V)	---

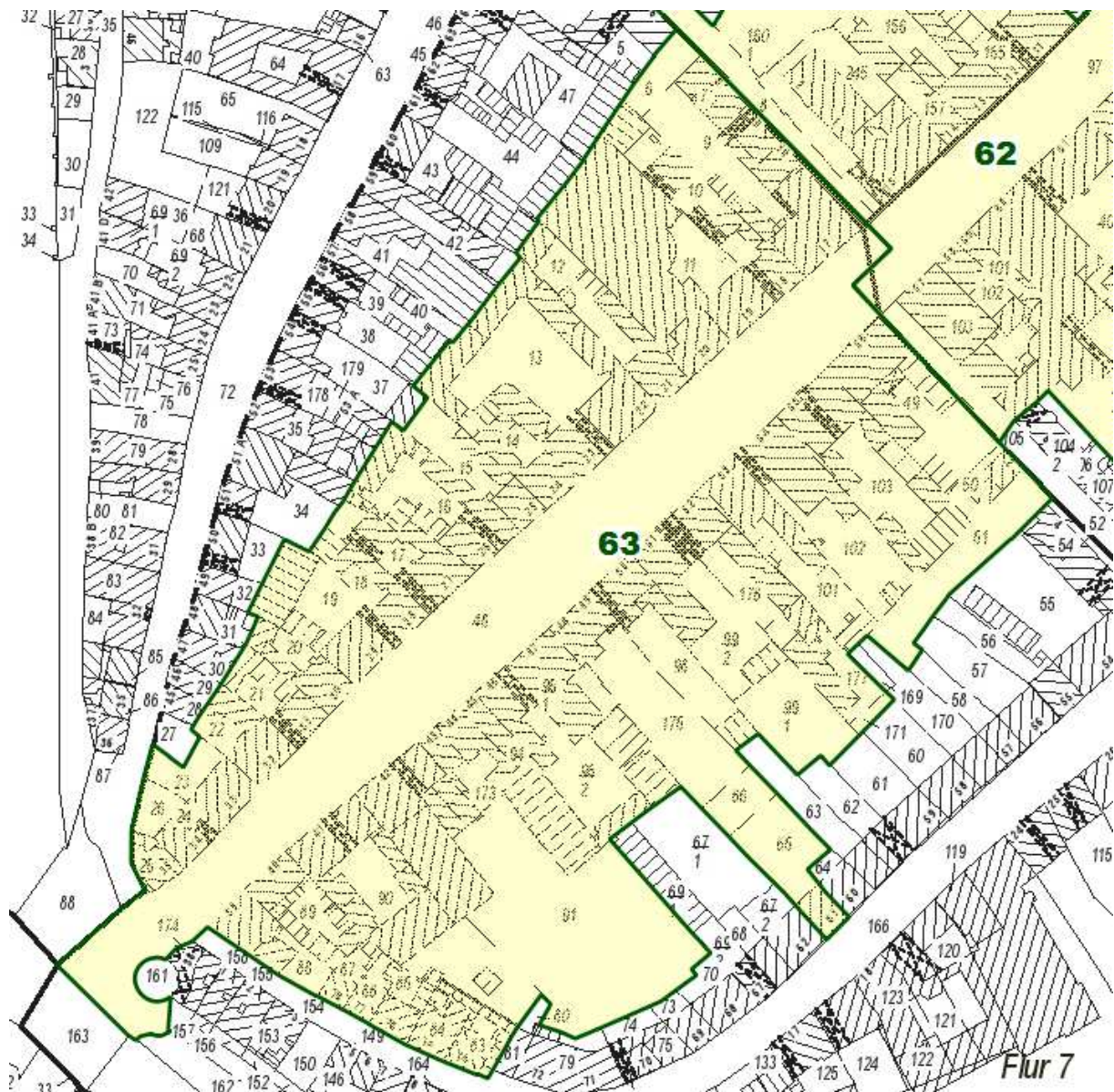


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 63 - Steintorturm

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 197	M-g - (III-V)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 19.12.2012
 Bearbeiter: Wo, Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt - (64) Deutsches Dorf

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Funktions- und Substanzschwäche; teilw. orientierungserschwerendes Erscheinungsbild (Deutsches Dorf 8) zu 2. Überwindung Funktions- und Substanzschwäche, Schließung Baulücke DD 8 (Wohn- und Geschäftshaus) zu 3. Gestalterische Aufwertung; Sanierung der Gebäude zu 4. Ziel im Wesentlichen erreicht, Seifenfabrik noch unsaniert zu 5. Gestaltung Grün- und Parkplatzflächen zwischen BARMER GEK und DD 8 (im ehem. Wohnhof der WOBRA)
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. intakte Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen bis teilw. städtebauliche Bruchstellen (Baulücken) zu 2. Wohnen mit Gewerbe durchmisch zu 3. Abbruch nicht verwertbarer Nebengebäude; Umfeldaufwertung zu 4. größtenteils erfüllt zu 5. ---
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. geringe bis mittlere Bebauungsdichte; unversiegelte Freifläche (DD 8) zu 2. Baulückenschließung; Grün- und Freiflächengestaltung zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. Ziel erreicht zu 5. Neubau Wohn- und Geschäftshaus DD 8
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. keine umfangreichen Abrissmaßnahmen erforderlich; teilweise Abriss Neben- und Hofgebäude zu 2. Ersatzneubau zu 3. Erhalt Quartiersrand und Straßenfluchten zu 4. aufgewertete Freiflächen auf Abrissflächen zu 5. Abriss Nebengebäude ehem. Seifenfabrik
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. überwiegend umfassender, teils mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zu 2. --- zu 3. siehe 1.1, 1.2 zu 4. --- zu 5. ---

4.	Ausstattung der Wohnungen		<p>zu 1. mangelhafter bis ungenügender, ökologisch unverträglicher Standard; überwiegend Ofenheizung</p> <p>zu 2. durch Ersatzbau und Sanierung im Bestand Modernisierung der Wohnhäuser</p> <p>zu 3. neu errichteter und sanierter Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage</p> <p>zu 4. Ziel erreicht</p> <p>zu 5. Neubau DD 8, Sanierung DD 41, 44</p>
5.	Bodenordnende Maßnahmen		<p>zu 1. keine Maßnahmen erforderlich; im geringen Umfang bodenordnende Maßnahmen DD 45 – 47 Telekom</p> <p>zu 2. grundstücksübergreifender gemeinsamer Parkplatz der Banken (Commerzbank/ Brandenburger Bank), erreichbar über DD und fußläufige Durchwegung (nur einseitig vom NM in Richtung DD)</p> <p>zu 3. ---</p> <p>zu 4. ---</p> <p>zu 5. ---</p>
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	<p>zu 1. mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen; einzelne begrünte Splitterfläche in verwehrlosem Zustand</p> <p>zu 2. gepflegte, teils künstlerisch gestaltete Freiflächen</p> <p>zu 3. Klimaverbesserung, Ausstattung mit Grün- und Freiflächen verbessern</p> <p>zu 4. Ziel erreicht</p> <p>zu 5. neue Wegebeziehung entlang der Stadtmauer</p>
		6.2 <i>Straßenraum</i>	<p>zu 1. keine Begrünung im Straßenraum</p> <p>zu 2. ---</p> <p>zu 3. Sanierung der Straße, teilweise ohne Gehwege</p> <p>zu 4. Ziel erreicht</p> <p>zu 5. ---</p>
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		<p>zu 1. Grünflächendefizite durch gewerbliche Nutzung und Brachfläche</p> <p>zu 2. Entstehung von grünen Aufenthaltsflächen in privaten Höfen</p> <p>zu 3. Entsigelung und Entkernung entbehrlicher Nebengebäude zur Schaffung von Freiflächen</p> <p>zu 4. in sanierten Bereichen abgeschlossen, um Seifenfabrik nicht</p> <p>zu 5. Hof Commerzbank (wird z. Zt. mit Stellplätzen verdichtet)</p>
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		<p>zu 1. DD allgem. keine Beeinträchtigung der Wohnqualität</p> <p>zu 2. Beseitigung störender Gewerbes und Entlastung durch Neuordnung der Verkehrsführung (Einbahnstraße)</p> <p>zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelästigungen bewohnbar und erlebbar sein</p> <p>zu 4. Ziel im Wesentlichen erreicht, aber neue Belastung durch Ansiedlung St.-Annen-Galerie</p> <p>zu 5. Dienstleistungskomplex Telekom – Ansiedlung von DL-Unternehmen, bautechnische Abschottung der Anlieferungszone des Centers</p>
9.	Altlasten		<p>zu 1. keine Kontaminierung</p> <p>zu 2. ---</p> <p>zu 3. untergeordnet</p> <p>zu 4. ---</p> <p>zu 5. ---</p>

10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. ausreichende Versorgung im näheren Umfeld der Zone zu 2. ausreichend mit verbesserter bis hoher Qualität zu 3. Stärkung des zentrumsnahen Bereiches durch Neuansiedlungen DL-Gewerbe zu 4. Ziel erreicht zu 5. praktizierende Fachärzte, Wellnessangebot
11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. mittlere Anbindung an den ÖPNV zu 2. mittlere Anbindung an den ÖPNV zu 3. ÖPNV in St.-Annen-Straße zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. ---
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. überwiegend Verkehrsberuhigung, teils Durchgangsverkehr zu 2. der Lage entsprechende Entlastung zu 3. Verlagerung des Durchgangsverkehrs, Geschwindigkeitsbegrenzung zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Tempo 30-Zone; Einbahnstraße
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellflächen begrenzt vorhanden, stellenweise Defizit zu 2. gutes Angebot für Anwohner, Besucher und Gewerbetreibende zu 3. straßenbegleitendes Parken, Parkhaus St. Annen Galerie, private Parkräume der DL-Unternehmen zu 4. bedarfsgerechte Angebote zu 5. straßenbegleitendes Parken im Deutschen Dorf
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. gutes bis mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen zu 2. dem Standort angemessene Ansiedlungen zu 3. Gewerbeflächen aufwerten; Arbeitsplätze schaffen zu 4. Ziel erreicht zu 5. Dienstleistungskomplex Telekom (DL-Zentrum)
		12.2 Durchmischung	zu 1. gute Durchmischung; mittleres Angebot an GE für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld zu 2. funktional und ausgewogene Mischung zu 3. Verflechtung von Wohnen und Arbeiten aufwerten zu 4. Ziel erreicht zu 5. Wohn- und Geschäftshaus DD 8
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung vorhanden, Ver- und Entsorgungsleitungen funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. Ziel erreicht zu 5. Erneuerung des Trinkwassernetzes

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche; Wohnbaufläche DD 41-44 und 8

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

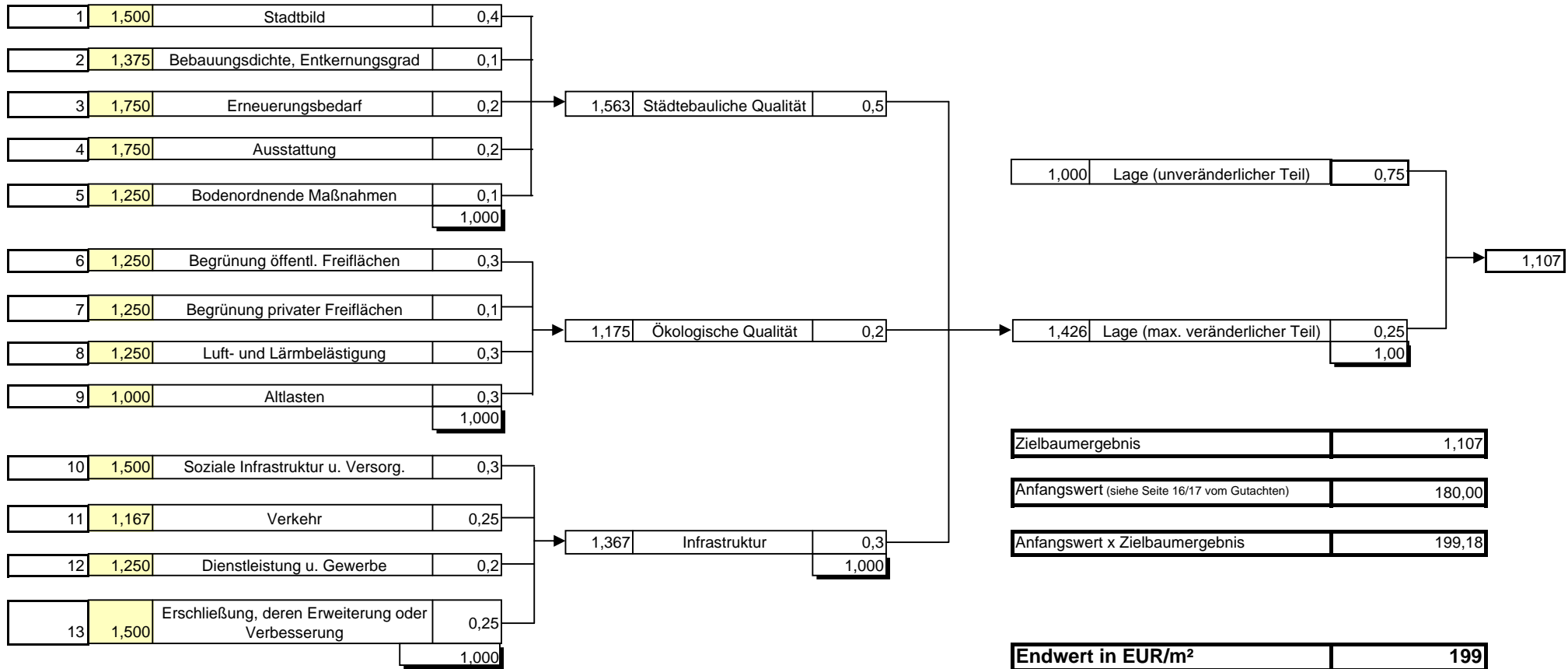
Bewertungszone:	Deutsches Dorf
Bewertungszonen-Nr.:	64
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Durchschnitt	
		1	2	3	4	5			
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	1,500
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,50	
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,00	1,375
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,75	
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette)	1,75	1,750
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,25	1,250
6	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnahen Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	1,50	1,250
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,00	
7	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,00	1,250
8	Luft- und Lärmbeeinträchtigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,25	1,250
9	Altlasten		keine Kontamination		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontamination nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,50	1,500
11	Verkehrssituation	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	1,167
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,25	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,25	
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	1,250
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,00	
13	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Wohnbaufläche

Nr. Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
------------------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

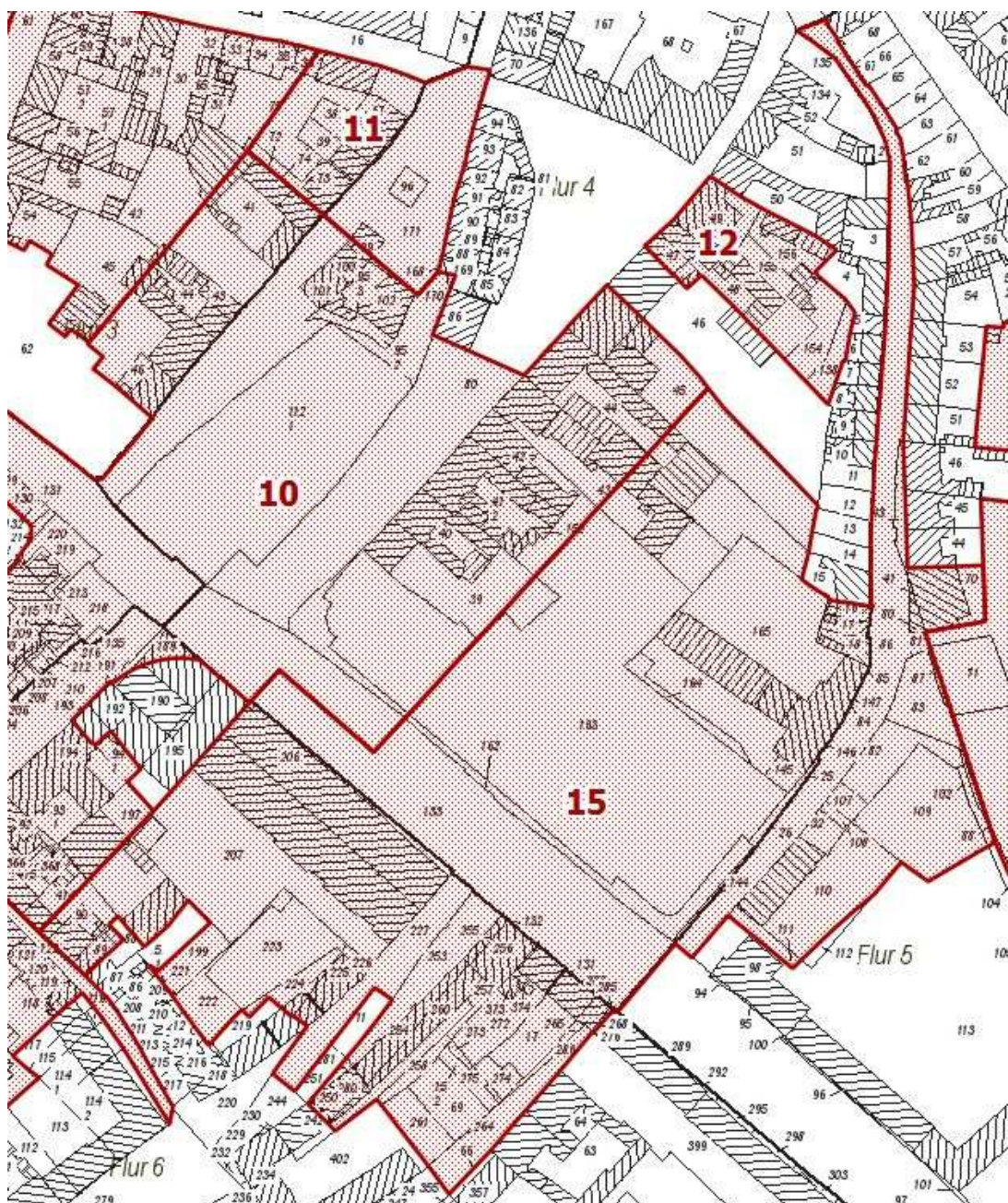


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 15 - Deutsches Dorf / S.-Annen-Straße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 180	W-g - (III-VIII)	---

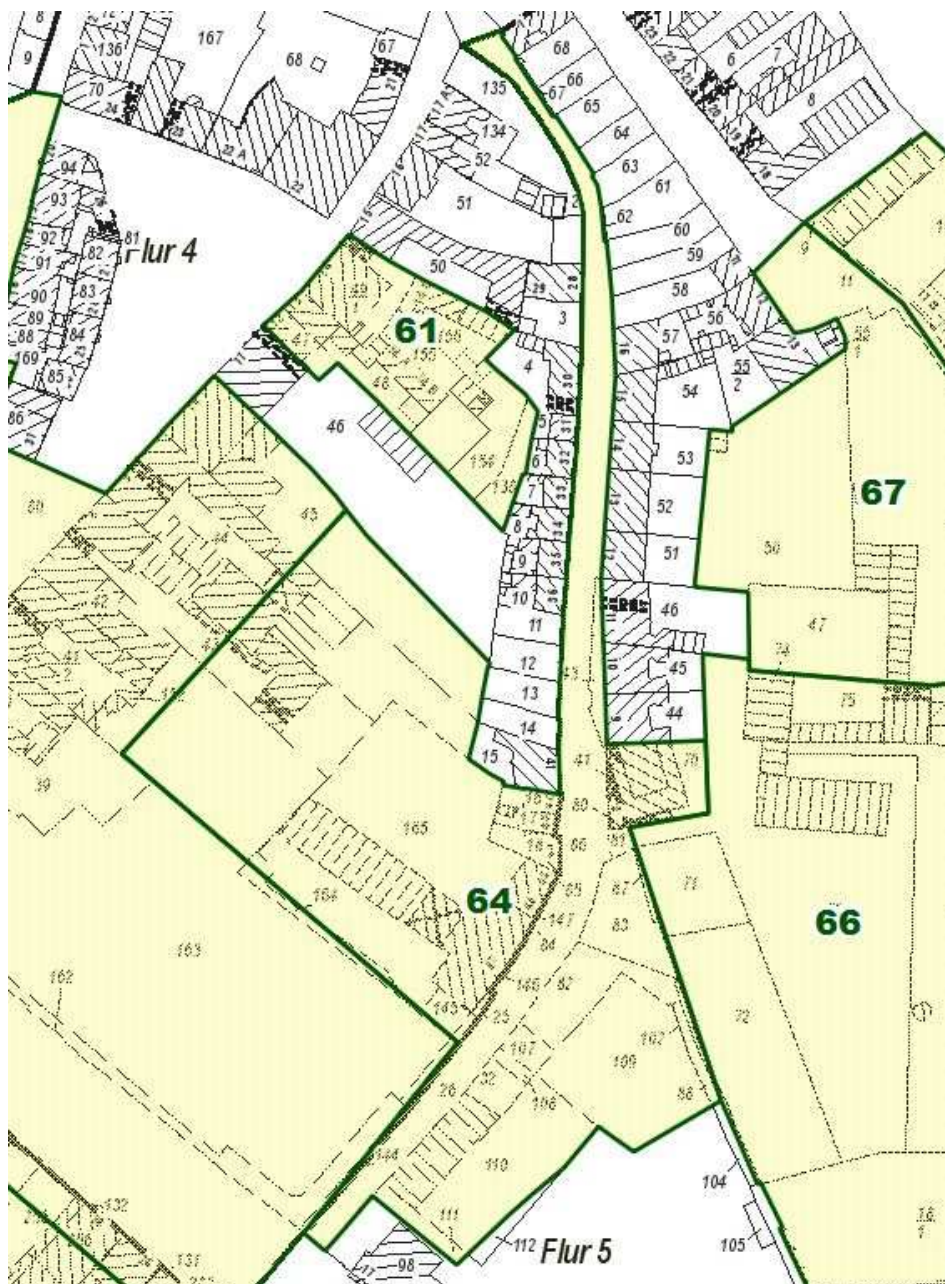


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 64 - Deutsches Dorf

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 199	W-g - (III-V)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 15.2.2013
 Bearbeiter: Wo, Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (65) Abtstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. gewachsene Strukturen (überwiegend Wohnquartier) mit teilw. Substanzschwächen, leichte bis mittlere Instandsetzungsdefizite zu 2. Überwindung der Substanzschwäche, durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu 3. Sanierung und Modernisierung der Wohn- und Geschäftsgebäude zu 4. Ziel zu 100 % erreicht zu 5. St.-Annen-Straße 30 – 36 modernes Wohnen
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. intakte Bebauungsstruktur in sanierungsbedürftigem Zustand zu 2. Wohnen mit Gewerbeunterlagerung zu 3. Sanierung der Wohn- und Geschäftshäuser zu 4. abgeschlossen zu 5. teilw. Verlagerung der Außenparkplätze in neu geschaffene Tiefgarage Wohnblock St.-Annen-Straße 30 - 36 / Neustädt. Heidestraße 43 – 43 C
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. teilversiegelte Freiflächen bis nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad zu 2. Bebauungsdichte unverändert zu 3. Umfeldaufwertung und Innenhofgestaltung zu 4. teilweise abgeschlossen zu 5. Neugestaltung Wohnquartier St.-Annen-Straße / Abtstraße / Neustädt. Heidestraße
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der		zu 1. Geschäftshaus St.-Annen-Straße 28 Ecke Neustädt. Heidestraße dem damaligen Standard entsprechend zu 2. zentraler Anziehungspunkt DL zu 3. Sanierung und Neugestaltung des Gebäudes

	baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 4. abgeschlossen zu 5. Verwaltungssitz Kreishandwerkerschaft Brandenburg an der Havel – Bad Belzig
4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. guter bis mittlerer Standard zu 2. Sanierung und Modernisierung der Wohnhäuser zu 3. sanierter Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. abgeschlossen zu 5. Wohnquartier Abtstraße
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. Zu5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. kaum vorhanden zu 2. Neugestaltung der Grünflächen in den Hinterhöfen zu 3. Klimaverbesserung, bedarfsgerechte Ausstattung mit Grün- und Freiflächen zu 4. teilweise abgeschlossen zu 5. Hofgestaltung Abtstraße
		6.2 Straßenraum	zu 1. vernachlässigte Straßenräume zu 2. Sanierung der Straßen zu 3. Straßenbäume im Einzelfall, Eingrünung Parkplätze zu 4. abgeschlossen zu 5. vereinzelt Solitärbäume in der Neustädt. Heidestraße
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. Abtstraße und Neustädtische Große Heidestraße geringe Beeinträchtigung zu 2. Entlastung durch Sanierung der Straße, Ausstattung der Häuser mit modernen Heizsystemen zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Erschütterungs-, Lärm- und Abgasbelastungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. dem Standort entsprechend erreicht zu 5. Tiefgaragen
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. kein Standort für soziale Infrastruktur, aber im näheren Umfeld vorhanden zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine, profitieren vom ÖPNV St.-Annen-Straße zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Verkehrsbelastungen in der Neustädt. Heidestraße zu 2. der Lage entsprechende Entlastung schaffen zu 3. Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzung zu 4. bedarfsgerecht erfüllt zu 5. Tempo 30-Zone, Verkehrslenkung
		11.3 Stellflächen	zu 1. Stellflächen begrenzt vorhanden, stellenweise Defizite zu 2. beiderseitige Parkstreifen an den Straßen, Tiefgarage, Innenhofparkplätze zu 3. angemessene Bedarfsdeckung für Anwohner und Besucher zu 4. umgesetzt zu 5. bewirtschaftete Stellflächen Neustädt. Heidestraße und Anwohnerparken
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. gutes bis mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen zu 2. dem Standort angemessene Ansiedlungen zu 3. Gewerbeflächen aufwerten, Arbeitsplätze schaffen zu 4. Ziel erreicht zu 5. Kosmetik, Umzugsunternehmen Abtstraße
		12.2 Durchmischung	zu 1. gute Durchmischung Wohnen und DL zu 2. funktional und ausgewogene Mischung zu 3. Verflechtung von Wohnen und Arbeiten aufwerten zu 4. Ziel erreicht zu 5. Dienstleistungskomplex St.-Annen-Straße 30 - 36
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung vorhanden, Ver- und Entsorgungsleitungen funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze, insbesondere Telekommunikation zu 4. Ziel erreicht zu 5. Erneuerung des Trinkwassernetzes 1993 – 1996, Erneuerung und Erweiterung des Mischwassernetzes 1993 – 1996

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gemischte Baufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Zielbaum - Bewertungsbogen

Bewertungsbogen
für die Ermittlung von Endwerten

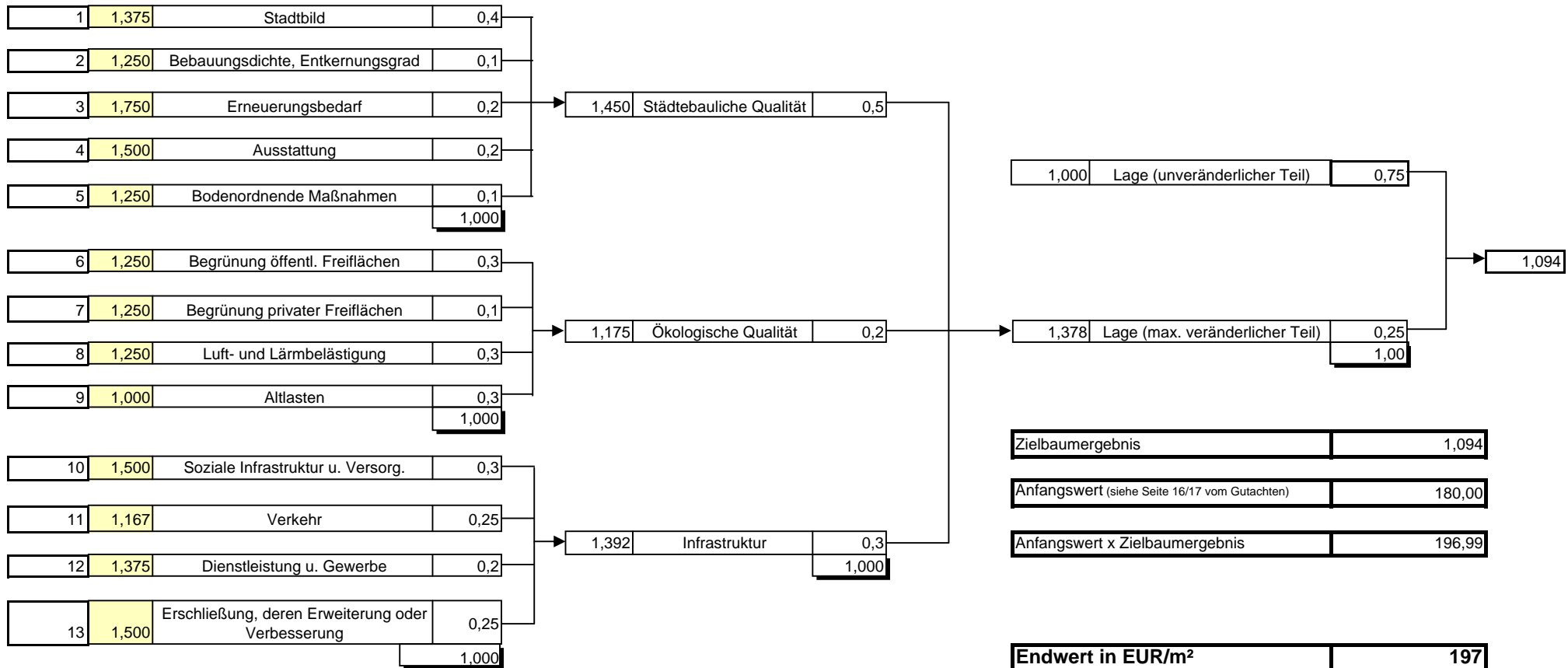
Bewertungszone:	Abtstraße
Bewertungszonen-Nr.:	65
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

Bewertungskriterien									
Lagekriterium		Qualitätsstufen					Wertung	Durchschnitt	
		1	2	3	4	5			
1	Stadtbild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	1,375
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen	1,25	
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,25	1,250
		2.2	kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und tw. Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,25	
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette)	1,50	1,500
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,25	1,250
6	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnahen Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallstem Zustand	1,25	1,250
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,25	
7	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,50	1,250
8	Luft- und Lärmbelastigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,25	1,250
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,50	1,500
11	Verkehrssituation	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	1,167
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,00	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	1,50	
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,50	1,375
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,25	
13	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,50	1,500

Zielbaum: Wohnbaufläche

Nr. Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
------------------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

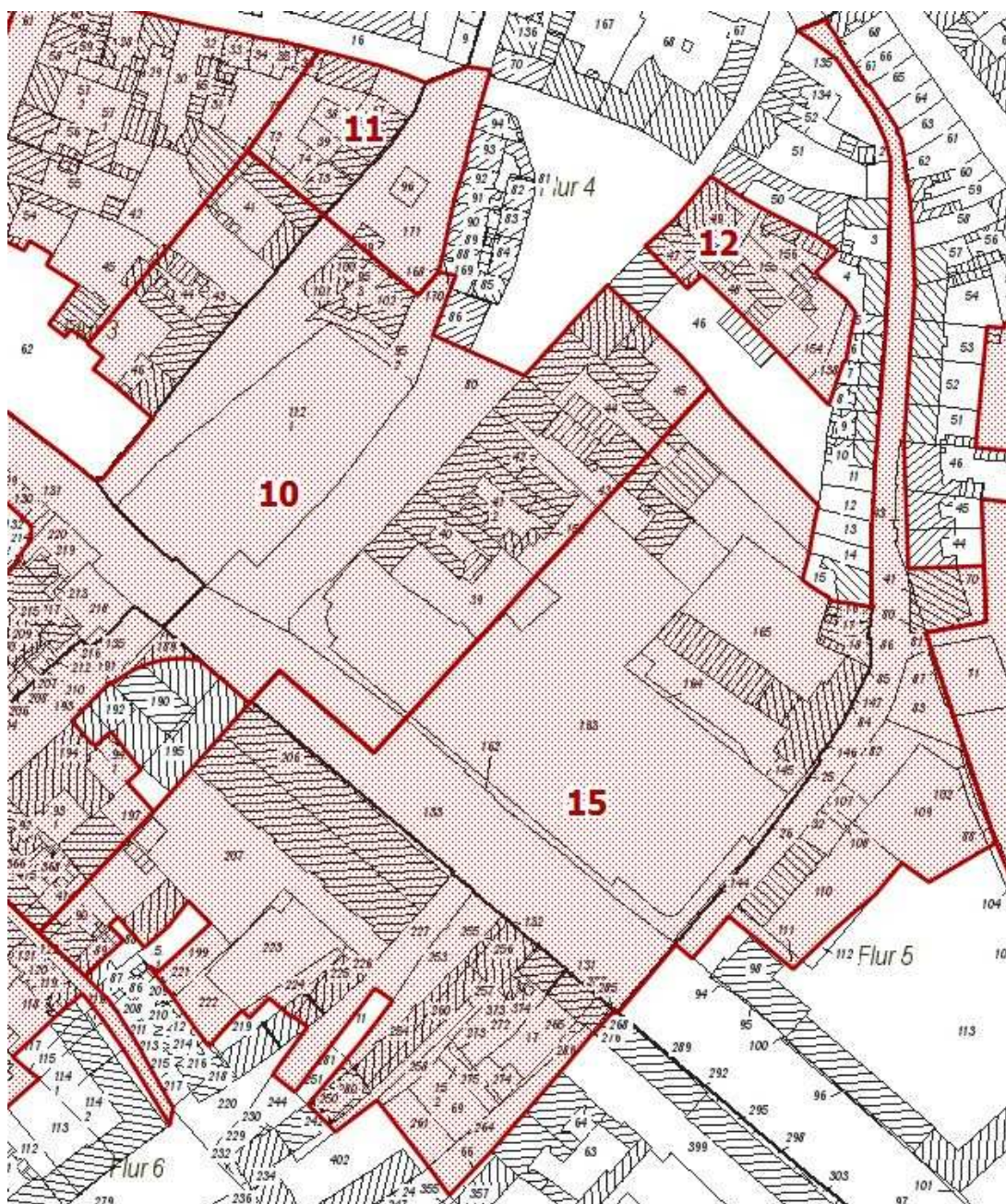


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 15 - Deutsches Dorf / Sankt-Annen-Straße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 180	W-g - (III-VIII)	---

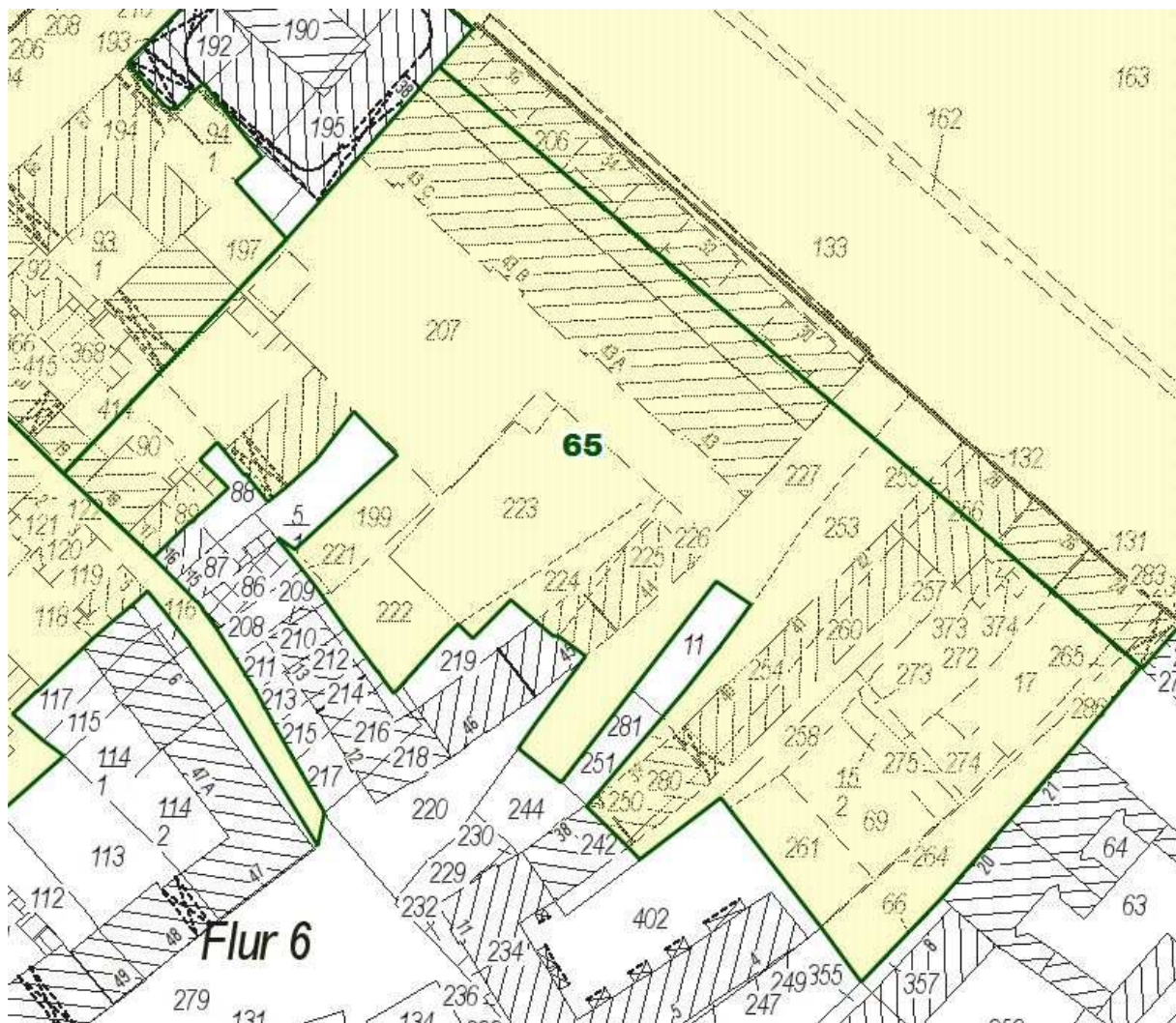


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 65 - Abtstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 197	W-g - (III-VIII)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 30.4.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (66) Gartenbau

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Gartenbaufirma, verwilderte Wiesen, desolate Hofanlage an der St.-Annen-Straße zu 2. öffentlich zugängige Gartenbaufirma und Wiesen zu 3. Grün- und Erholungsflächen zwischen Gärtnerei und Hof zu 4. teilweise umgesetzt zu 5. bauliche Aufwertung und Barockpavillon auf dem Gelände der Gärtnerei
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Flächenbedarf der Gärtnerei, Unzugänglichkeit des Ufers zu 2. verbindende Freiflächen zu 3. Durchwegung Richtung Ufer und Richtung Wassertorstraße zu 4. teilweise umgesetzt zu 5. Wegebeziehungen an der Stadtmauer angelegt
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. Privatflächen neben ungenutzten Stadtflächen zu 2. verbindende Grünflächen zu 3. Erreichbarkeit und Erlebbarkeit des Havelufers zu 4. erfüllt zu 5. Flächentausch Stadt - Gärtnerei
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		6.2 Straßenraum	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		11.3 Stellflächen	zu 1. auf dem Grundstück der Gärtnerei; Garagenhof Flurstück 20/2 zu 2. bedarfsgerechte Angebote auf den Grundstücken zu 3. Bedarfsdeckung für Anwohner und Besucher zu 4. --- zu 5. ---
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. Gartenbaubetrieb zu 2. Gärtnerei und Gartenbaubetrieb zu 3. Erhalt und Erweiterung des Handwerksbetriebes zu 4. erreicht zu 5. Kulturveranstaltungen
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - Grünfläche und Wohnbaufläche (tlw. Außenbereich im Innenbereich)
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - private und öffentliche Grünfläche, Wohnbaufläche (Flurstück 20/2)

Endwertermittlung für die Nutzungsart: Gartenbau Bewertungszone Nr. 66 : Gartenbau

Die Zone "**Gartenbau**" wurde vor der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet und auch heute als private Gärtnerei genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Gelände der Zone als Öffentliche oder private Grünanlage aus.

Ziel der Sanierung ist der Erhalt der Gartenbaufirma und die Erschließung/Erreichbarkeit des Havelufers für die Öffentlichkeit.

Nach Mitteilung der Fachgruppe Stadtentwicklung sind diese Maßnahmen zum Teil abgeschlossen.

Der Gutachterausschuss unterstellt für die Endwertermittlung die Nutzung: Gartenbaubetrieb.

Die Bodenwertsteigerung wird für die Zone "Gartenbau" nicht mittels Zielbaumethode ermittelt.

Die maßnahmebedingte Bodenwertsteigerung wird auf der Grundlage der ermittelten prozentualen Bodenwertsteigerungen der benachbarten bzw. nahe liegenden Zonen "Deutsches Dorf", "Abtstraße" und "Neustädtische Wassertorstraße" ermittelt.

Zone	Bodenwertsteigerung in %
Deutsches Dorf:	10,7
Abtstraße:	9,4
Neustädtische Wassertorstraße:	<u>11,0</u>
Durchschnitt	10,4

Der ermittelte Durchschnittswert von 10,4 % wird auf den Anfangswert angerechnet.

$$20,- \text{ EUR/m}^2 \text{ (Anfangswert- siehe Seite 16)} \times 1,104 = 22,08 \text{ EUR/m}^2$$

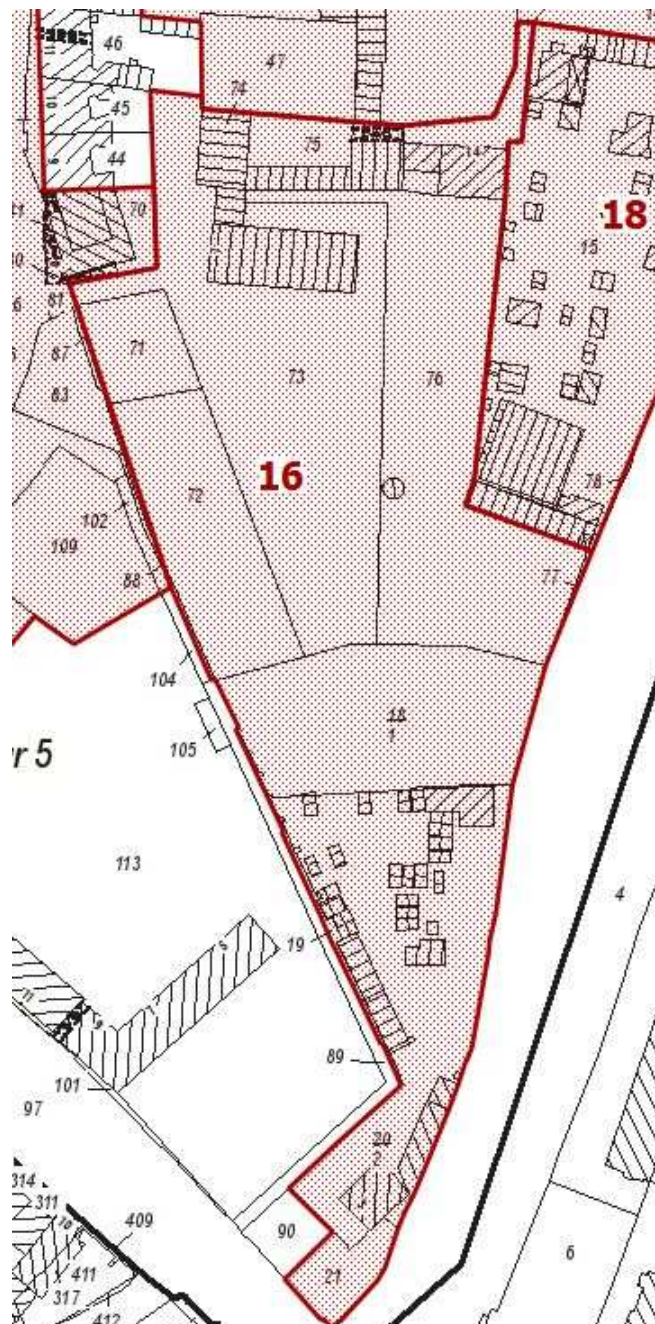
Der Endwert wird mit 22,- EUR/m² ermittelt.

Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 16 - Gartenbau

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 20	---	Gartenbaubetrieb

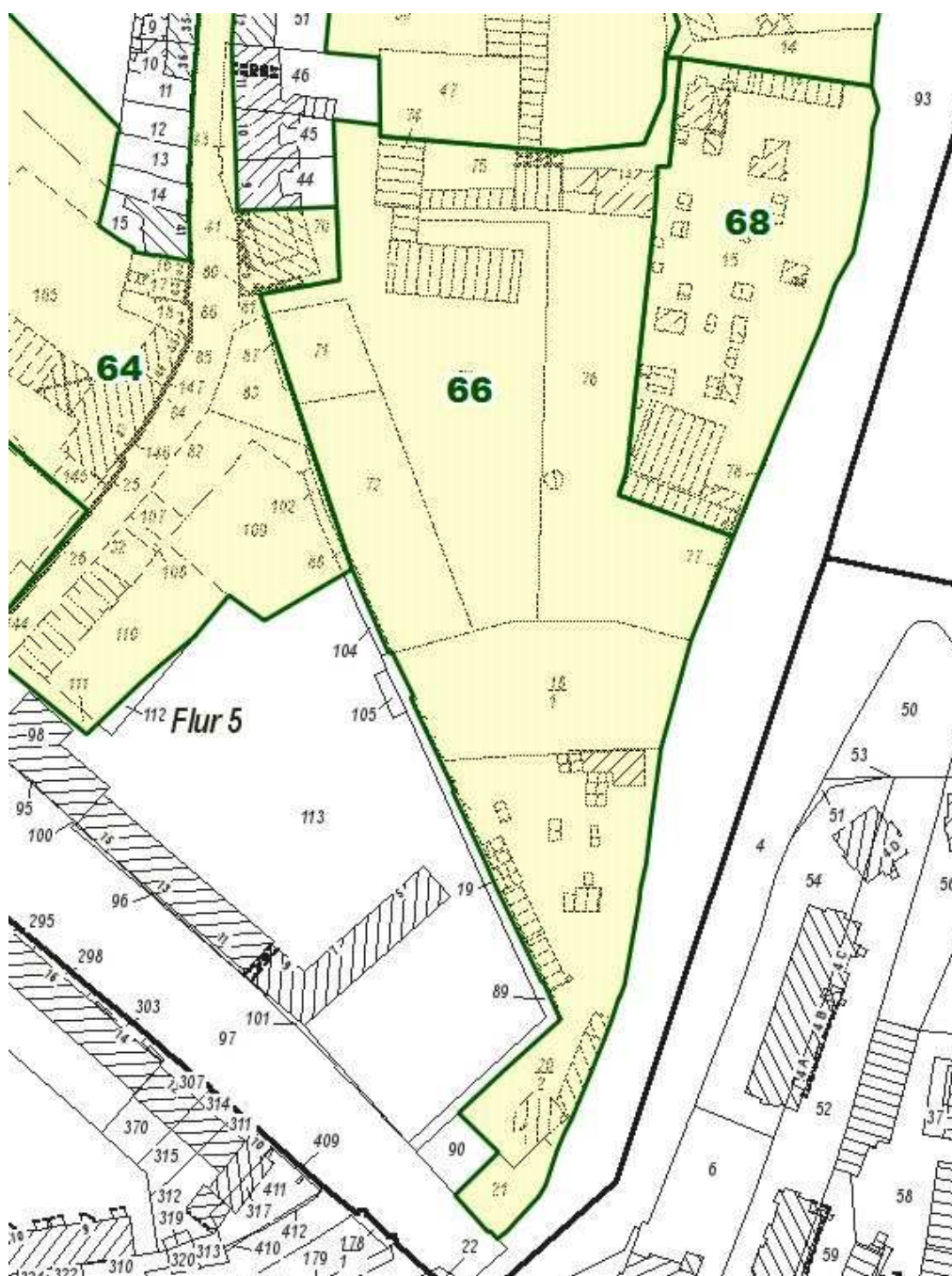


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 66 - Gartenbau

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 22	---	Gartenbaubetrieb



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 30.4.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (67) Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Funktions- und Substanzschwäche zu 2. Überwindung Funktions- und Substanzschwäche zu 3. bauliche Aufwertungen durch Neubau zu 4. Abbrüche, Voruntersuchungen, bauvorbereitende Maßnahmen zu 5. Abbruch Tunnelofen
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Brache zu 2. Wohnstandort zu 3. Neuordnung und Nutzbarmachung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. geringe Bebauungsdichte; teilversiegelte Flächen zu 2. bauliche Erweiterungen zu 3. Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. Entsiegelung Garagenhof
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. --- zu 2. Abriss Garagen und Tunnelofen zu 3. Neuordnung zu 4. erfüllt zu 5. Garagenhof
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. keine Wohnbebauung vorhanden zu 2. neuer Wohnstandort zu 3. Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage soll zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht werden zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. --- zu 2. grundstücksübergreifende Nutzungsänderung zu 3. gestalterische und bauliche Aufwertung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. Städtebauliches Entwicklungskonzept
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. ungepflegte Fläche zu 2. gestaltete Freifläche zu 3. Klimaverbesserung, Ausstattung mit Grün- und Freiflächen verbessern zu 4. vorbereitende Maßnahmen zu 5. ---
		6.2 Straßenraum	zu 1. keine Begrünung im Straßenraum zu 2. Sanierung und Erweiterung der Verkehrsflächen zu 3. Umfeldaufwertung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. brachliegende oder befestigte Freiflächen zu 2. begrünte Höfe und Gärten zu 3. Umfeldaufwertung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. Beeinträchtigung durch Stellplatzanlagen zu 2. Entlastung durch Nutzungsänderung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Lärm- und Abgasbelastungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. mittlere Anbindung an den ÖPNV zu 2. mittlere Anbindung an den ÖPNV zu 3. ÖPNV in Richtung Mühlendamm und Neustädt. Markt zu 4. erfüllt zu 5. ---
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Zielverkehr zu 2. Entlastung durch Nutzungsänderung zu 3. bedarfsgerechte Nutzungen zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
		11.3 Stellflächen	zu 1. ungeordnete Stellplatzanlage zu 2. Stellplatzangebot für Anwohner und Anlieger zu 3. Bedarfsdeckung auf den Grundstücken zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung vorhanden, Ver- und Entsorgungsleitungen funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. für geplante Neubebauung zu erweitern Zu 5. ---

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - Nebenanlage zur Wohnbaufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - Wohnbaufläche

Stadt Brandenburg an der Havel - Städtebauliches Entwicklungskonzept „Quartier Ziegelei“

Konzept I



Masterplan

Konzept II



Masterplan

Konzept III

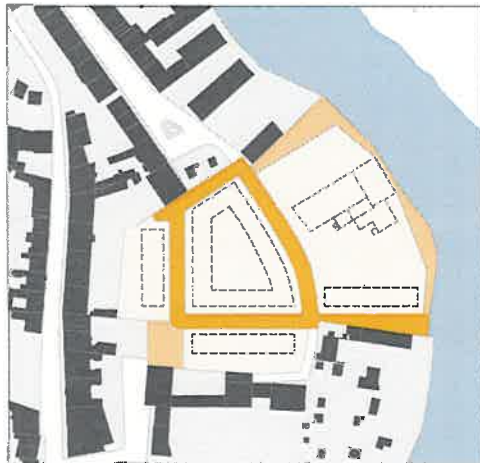


Masterplan

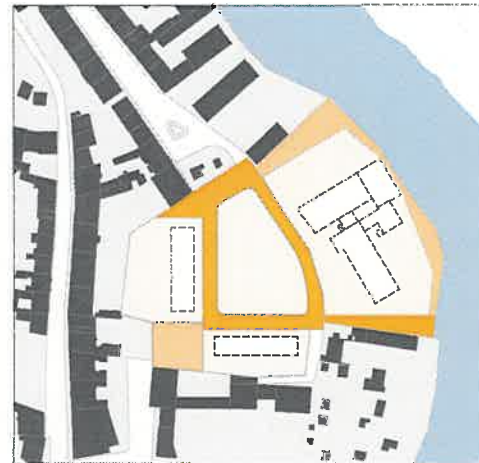
Konzept IV



Masterplan



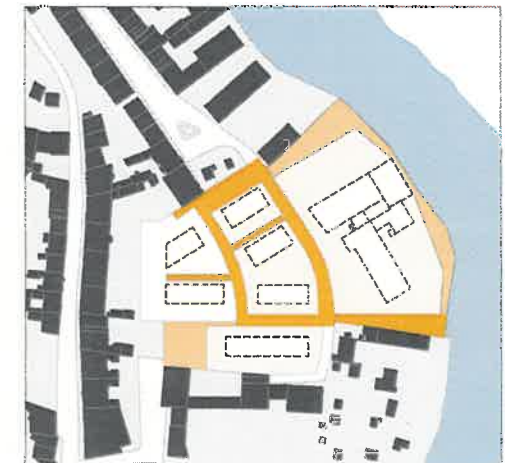
Erschließung



Erschließung



Erschließung



Erschließung

Legende	
Gebäude im Bestand	Abstandsgrün
Gebäude in Planung	Mischverkehrsfläche / Einfahrten
Fahrbahn	Fahrbahn - Betonpflaster
Fußweg	Möglicher Standort für Garage / Carport
Private Grünflächen	Laubbaum im Bestand
	Laubbaum in Planung

Auftragnehmer	Bearbeitung:
STADTLÄNDPROJEKTE Dipl.-Ing. Georg Balzer Stadtplaner • Bauassessor Schönhauser Allee 182 10119 Berlin	Dipl.-Ing. Georg Balzer Dipl.-Ing. Katja Krüger
Ruf (030) 440 50 866 mail@stadtländprojekte.de	Oktober 2010

Endwertermittlung für die Nutzungsart: Wohnbaufläche Bewertungszone Nr. 67 : Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt

Die Zone „Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt“ ist zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012 in der Örtlichkeit eine ungeordnete Fläche.



Sicht auf Zone "Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt" (67) und
tlw. Zone "Neustädtische Wassertorstraße" (71)
Luftbildbefliegung April 2012
© GeoBasis-DE/LGB/GEoContent

Die Zone 67 stellt eine sackartige Erweiterung und gleichzeitig das Ende der Sackgasse Neustädtischen Wassertorstraße dar. Seit Jahren werden die Flächen der Zone (ca. 6000 m²) als wilder Parkplatz genutzt. Das Flurstück 50 war Anfang der 1990-er Jahre noch mit mehreren Garagen bebaut, die mittlerweile abgerissen wurden.

Das Ziel der Sanierung für die Zone 67 ist die Erschließung und die Schaffung von Wohnbauflächen entsprechend des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Quartier Ziegelei" (Konzept I bis IV). Dazu muss die Zone neu geordnet und umgestaltet werden.

Nach Mitteilung der Fachgruppe Stadtentwicklung wird die Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf das Ende des Sanierungsverfahren = Ende 2019 prognostiziert.

Der Gutachterausschuss stuft für die Endwertermittlung, entsprechend der Vorgabe des Auftraggebers, die Grundstücksqualität mit Wohnbaufläche ein.

Die Endwertermittlung wird **nicht** mit Hilfe des Zielbaumverfahrens durchgeführt, da über diese Zone eine Flächensanierung durchgeführt wird (siehe hierzu Ausführungen - Punkt 3.3.5.8).

Nach dem vorliegenden Konzept soll zukünftig Wohnbauflächen realisiert werden. Die Bauweise und die Geschossigkeit der Bebauung sind aus dem Konzept nicht ablesbar. Gegeben ist demnach die Art der Bebauung, jedoch nicht das Maß.

Der Endwert ist unter Würdigung der o.g. Kriterien (Art der Bebauung), bei einem Erschließungsbeitragszustand "erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz" und der vorhandenen Lageeinflüsse zu ermitteln.

Die vorliegenden Endwertermittlungen der naheliegenden Zonen "Deutsches Dorf" und "Abtstraße" mit der Qualität Wohnbaufläche (geschlossene Bauweise, III bis V-geschossige bzw. III bis VIII-geschossige Bauweise) weisen ein Endwert von 199,- bzw. 197,- EUR/m² auf und werden als mittelbar vergleichbar zur Bewertungszone " Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt " eingestuft.

Die Konzepte I bis IV des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weisen Wohnbauflächen in offener Bauweise aus. Auf dieser Grundlage schätzt der Gutachterausschuss die zukünftige Bebauung auf zwei bis drei Geschosse.

Aus Sicht des Gutachterausschusses wird die daraus resultierende geringere Ausnutzbarkeit durch die zu erwartende höhere Wohnqualität kompensiert.

Somit sind die Endwerte der herangezogenen Vergleichszonen direkt auf die Bewertungszone übertragbar.

Der Gutachterausschuss ermittelt einen Endwert unter der Maßgabe der o. g. Prognose von

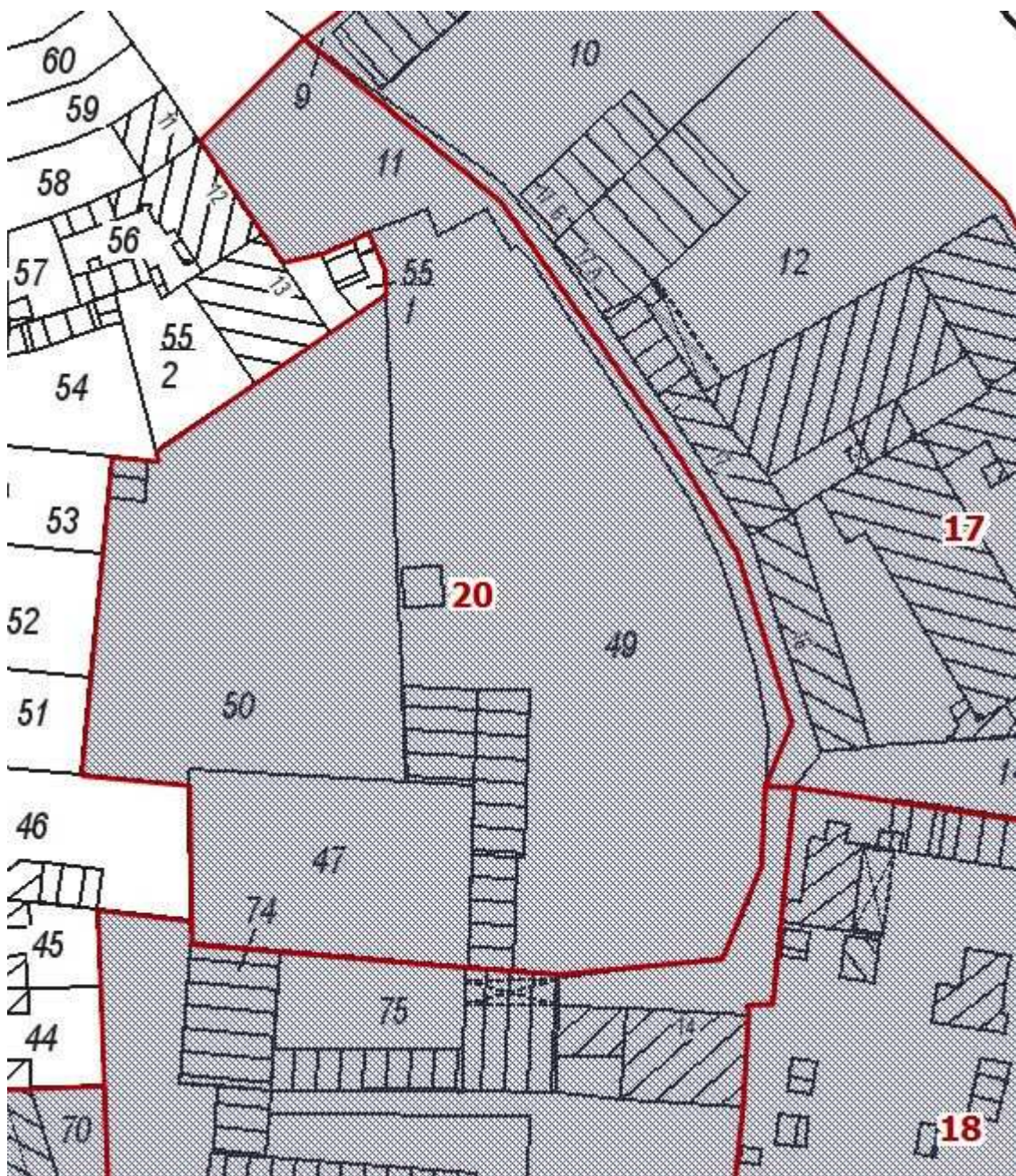
198,- EUR/m².

Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 20 - Neustädt. Wassertorstraße ungenutzt

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 120 R	M	---

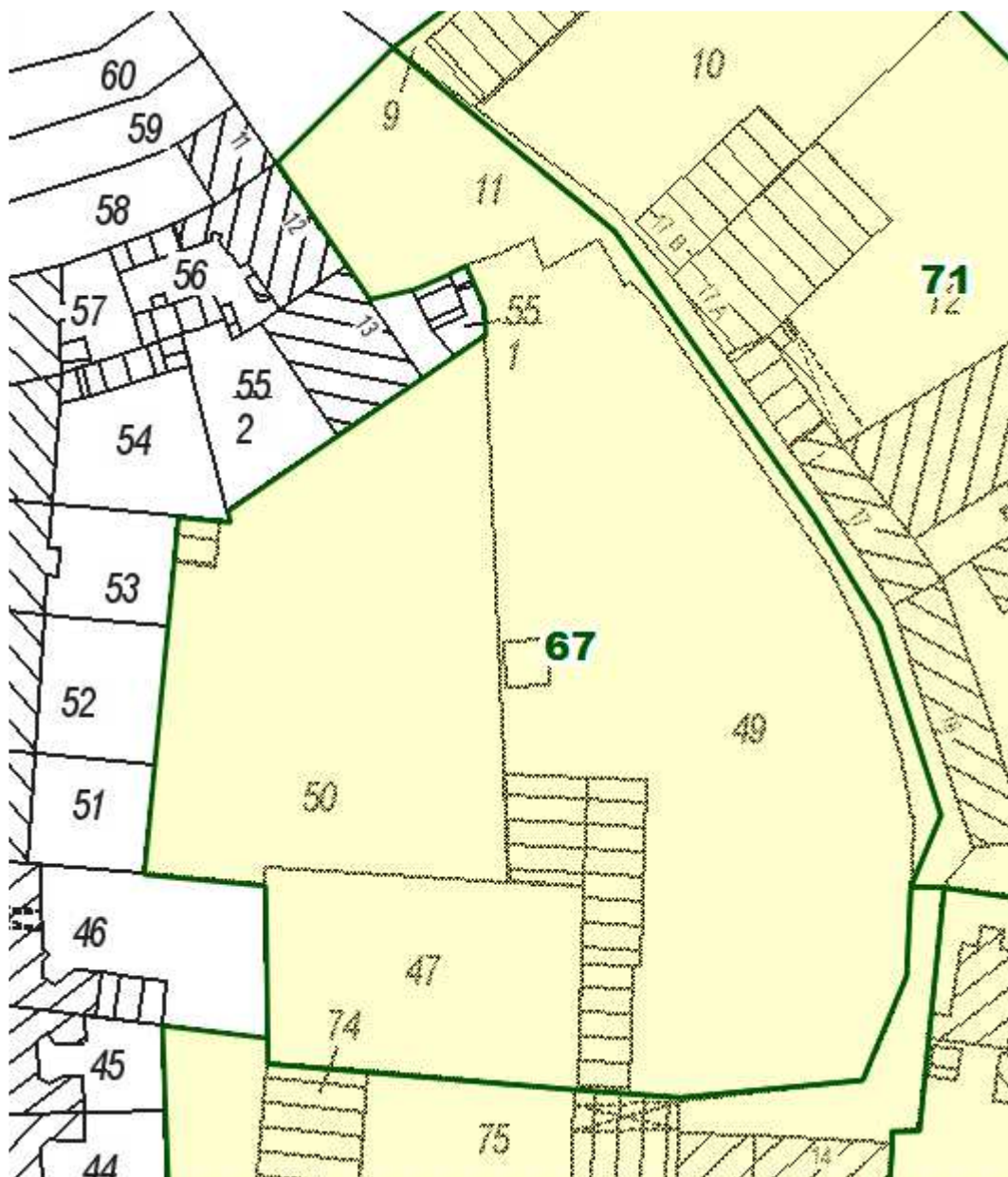


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 67 - Neustädt. Wassertorstraße ungenutzt

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 198	W-o- (II-III)	---



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 13.2.2013
 Bearbeiter: Wo, Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (68) Stadtkanal

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. kleine Gartenanlage, Nebengebäude zu 2. Gartenanlage, Bootsstege, Slipanlage zu 3. wohnortnahe Grün- und Erholungsfläche zu 4. erreicht zu 5.
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		6.2 Straßenraum	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. private Gartenanlage mit Bootslichegeplätzen zu 2. private Gartenanlage mit Bootslichegeplätzen, Bootshalle und Steganlage zu 3. Erhalt der Grünfläche zu 4. erreicht zu 5.
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu.5
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu.5
		11.3 Stellflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu.5
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu.5

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - der Erholung dienendes Sondergebiet
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - der Erholung dienendes Sondergebiet

Endwertermittlung für Sonderbaufläche Erholung Bewertungszone Nr. 68 : Stadtkanal

Die Bewertungszone "Stadtkanal" wurde vor der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet und auch heute zur Erholung genutzt. Steganlagen waren, durch die unmittelbare Lage an der Havel, schon lange vor der förmlichen Festlegung gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Bewertungszone als öffentliche oder private Grünfläche aus.

Ziel der Sanierung ist die Erhaltung/ Gestaltung von wohnortnahen Grün- und Erholungsflächen mit gleichzeitiger Nutzung der Havel für den Freizeitsport.

Nach Mitteilung der Fachgruppe Stadtentwicklung sind diese Maßnahmen abgeschlossen.

Der Gutachterausschuss unterstellt in Anlehnung an die Zuarbeit der Fachgruppe Stadtentwicklung für die Endwertermittlung die Qualität: Sonderbaufläche Erholung.

Die unmittelbar angrenzenden Zonen zum Stadtkanal wurden durch sanierungsbedingte Maßnahmen aufgewertet. Das heißt, die Sanierung hat zur Verbesserung der umfeldbezogenen Merkmale beigetragen.

Der Gutachterausschuss sieht diese Verbesserung auch für die Zone des Stadtkanals als gegeben an.

Die Bodenwertsteigerung wird für Erholungsflächen nicht mittels Zielbaumethode ermittelt.

Die maßnahmebedingte Bodenwertsteigerung wird auf der Grundlage der ermittelten prozentualen Bodenwertsteigerungen der benachbarten bzw. nahe liegenden Zonen "Deutsches Dorf", " Neustädt. Wassertorstraße" und "Abtstraße" ermittelt.

Zone	Bodenwertsteigerung in %
Deutsches Dorf:	10,7
Abtstraße:	9,4
Neustädt. Wassertorstraße:	<u>11,0</u>
Durchschnitt	10,4

Der ermittelte Durchschnittswert von 10,4 % wird auf den Anfangswert angerechnet.

$$60,- \text{ EUR/m}^2 \text{ (Anfangswert- siehe Seite 16/17)} \times 1,104 = 66,24 \text{ EUR/m}^2$$

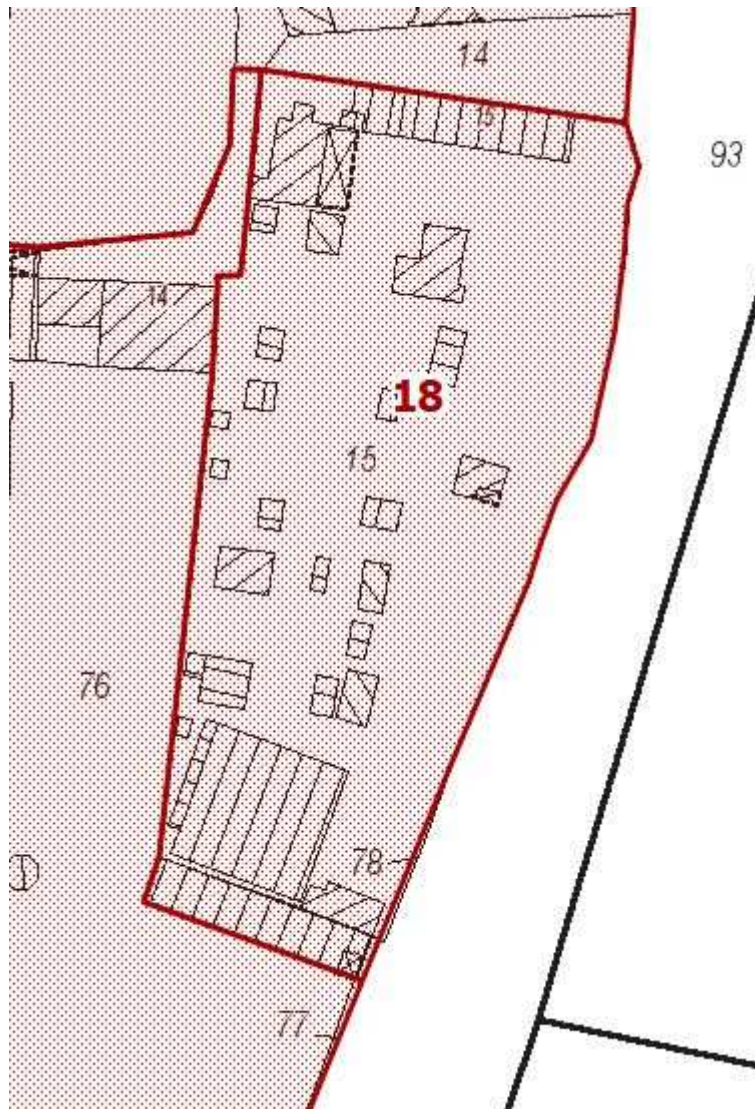
Der Endwert wird mit 66,- EUR/m² ermittelt.

Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 18 - Stadtkanal

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 60	S-o-l	Erholung

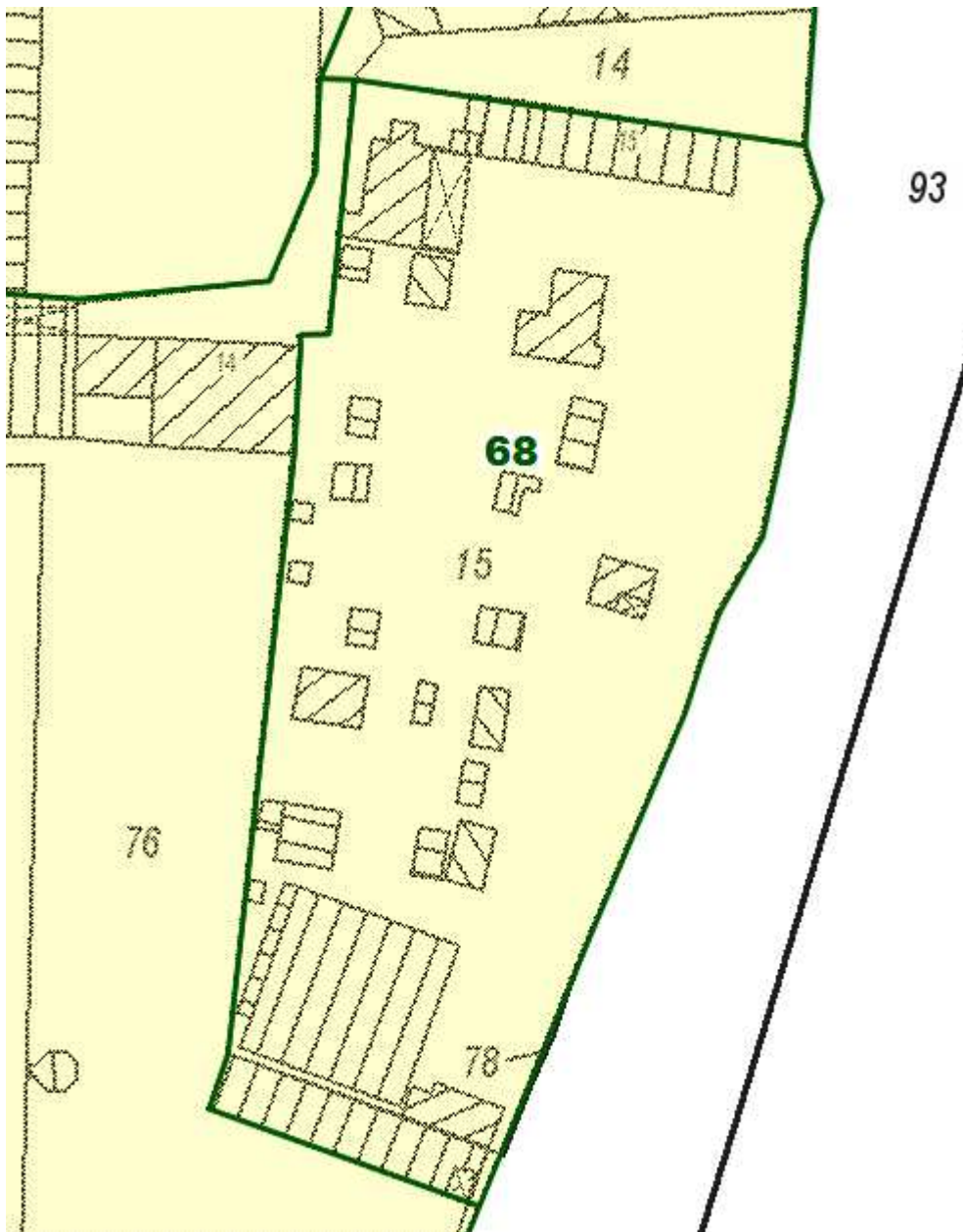


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 68 - Stadtkanal

Besonderer Bodenrichtwert (€/m²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 66	S-o - I	Erholung



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 05.12.2012
 Bearbeiter: Wo, Ke

BRW-Zone: Neustadt – (69) Heinrich-Heine-Ufer (öffentliche Grünanlage)

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. vernachlässigte Gestaltung der öffentlichen Grünanlage (Festwiese) zu 2. Neugestaltung der Festwiese und Uferzone, Schiffsanleger saniert zu 3. Erhalt und Pflege der Festwiese, Anziehungspunkt für Stadtfeste zu 4. Ziel erreicht zu 5. Neugestaltung Uferzone, Uferwanderweg neu angelegt, Befestigung des Gehweges, Straßenbeleuchtung neu
		6.2 Straßenraum	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. nicht bekannt zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		11.3 Stellflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. abgeschlossen zu 5. Erneuerung und Erweiterung des Mischwassernetzes (1993 – 1996); Regenrückhaltebecken

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - öffentliche Grünfläche
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - öffentliche Grünfläche

Endwertermittlung für die Nutzungsart: öffentliche Parkanlage

Bewertungszone Nr. 19 bzw. 69 : Heinrich-Heine-Ufer

Das "**Heinrich-Heine-Ufer**" wurde vor der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet und auch heute als öffentliche Parkanlage genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Heinrich-Heine-Ufer als Öffentliche Grünanlage/ Parkanlage aus.

Ziel der Sanierung war die vernachlässigte Parkanlage/ Festwiese herzurichten und die Uferzone/ Schiffsanleger zu sanieren.

Nach Mitteilung der Fachgruppe Stadtentwicklung sind diese Maßnahmen abgeschlossen.

Der Gutachterausschuss unterstellt für die Anfangs- und Endwertermittlung die Nutzung: öffentliche Parkanlage.

Danach liegt hier eine **bleibende Gemeinbedarfsfläche** vor.

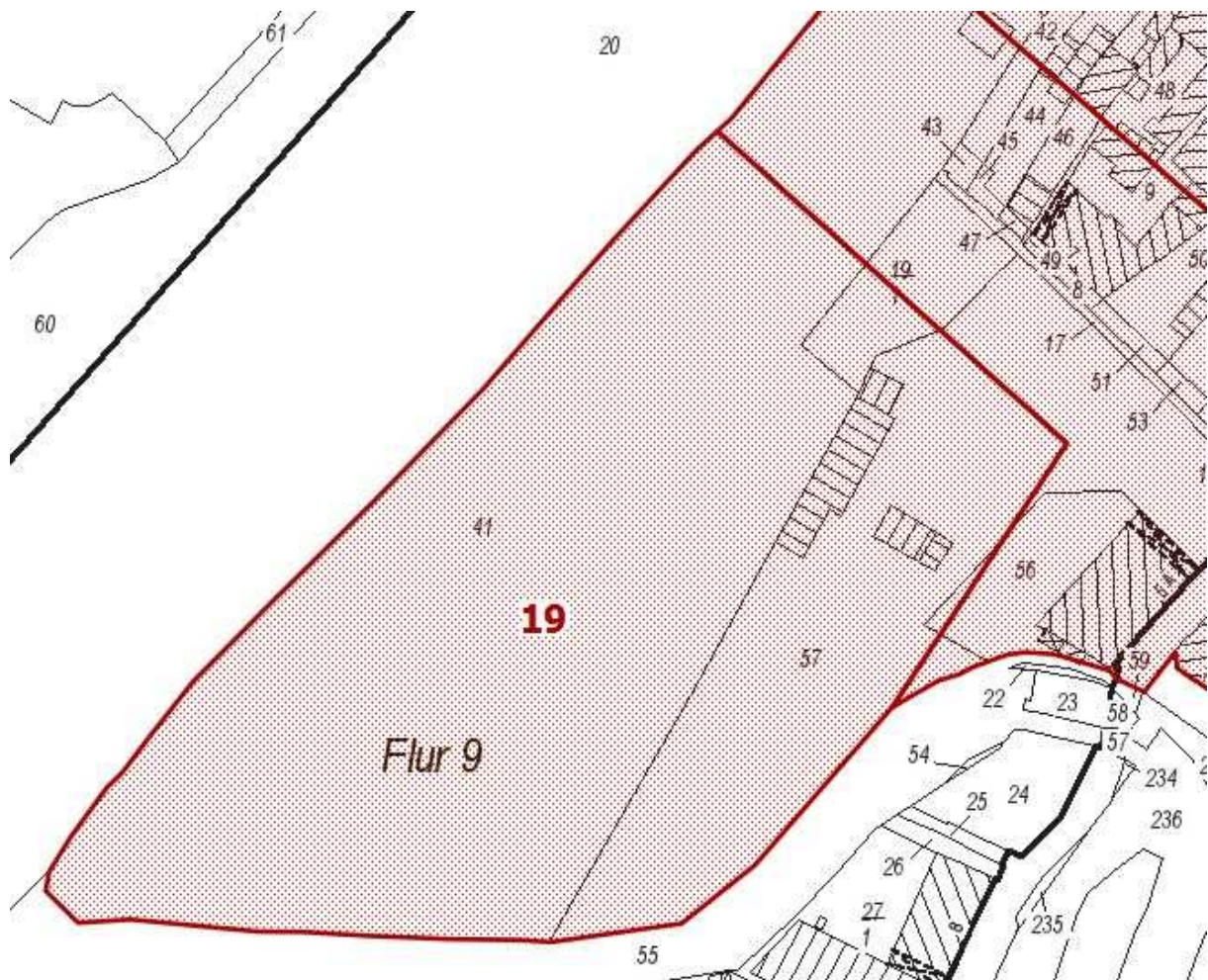
Der Gutachterausschuss ermittelt für bleibendes Gemeinbedarfsland **keine Bodenrichtwerte**.

Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 19 Heinrich-Heine-Ufer

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
---	---	Öffentliche Parkanlage

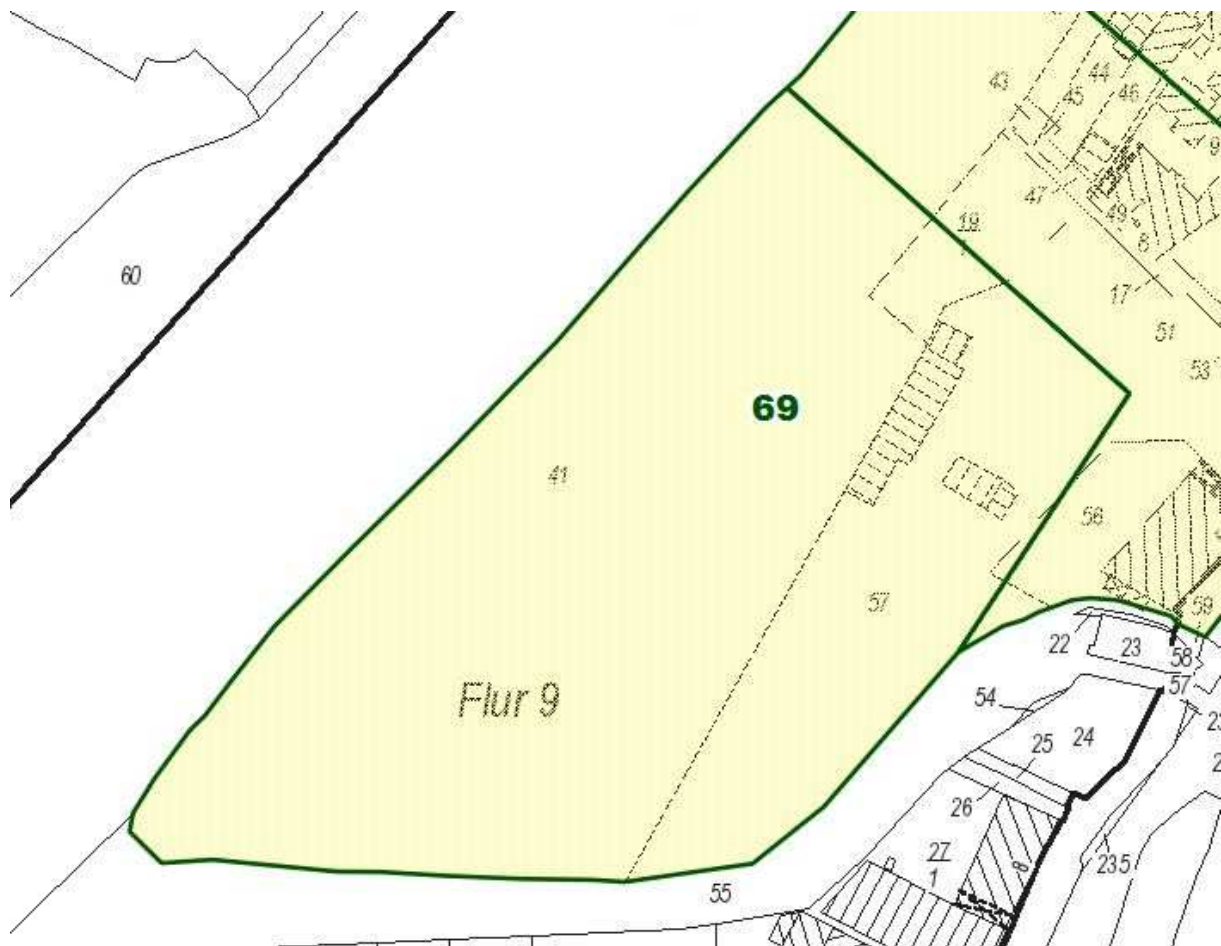


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 69 - Heinrich-Heine-Ufer

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
---	---	Öffentliche Parkanlage



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 30.04.2013
 Bearbeiter: Sto, Ke

BRW-Zone: Neustadt – (70) Havelufer

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Betriebsgelände mit Produktionshallen und Lagerflächen zu 2. Entwicklung zu einem attraktiven gesamtstädtischen Aufenthaltsbereich zu 3. Aufwertung Uferbereich, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Neubau Spielplatz, Neubau öffentlicher Uferweg/ überregionaler Radweg zu 4. Umsetzung der Planung hat 2013 begonnen, Erreichung der Zielvorgabe bis Ende der Sanierung zu 5. ---
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. hohe Versiegelung durch gewerbliche Nutzung zu 2. Entsiegelung zu 3. öffentliche Freifläche zu 4. Umsetzung bis zur BUGA zu 5. ---
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. --- zu 2. Abbruch des gesamten Gebäudebestandes zu 3. Aufwertung und Zugängigkeit des Uferbereich zu 4. erfüllt zu 5. ---

3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport-, Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. nicht vorhanden zu 2. Neugestaltung des Uferbereiches zu 3. Aufwertung Uferbereich, Entwicklung von Aufenthaltsqualitäten, Neubau Spielplatz, Neubau öffentlicher Uferweg/ überregionaler Radweg zu 4. Umsetzung hat 2013 begonnen, Erreichung der Zielvorgabe bis zur BUGA zu 5. ---
		6.2 Straßenraum	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
8.	Luft- und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzung zu 2. Beseitigung störenden Gewerbes und Entlastung durch Nutzungsänderung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Lärm- und Abgasbelästigungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. erreicht zu 5. ---
9.	Altlasten		zu 1. aufgrund der jahrzehntelangen industriell-gewerblichen Nutzung Führung im Altlastenkataster der Stadt zu 2. Altlastensanierung zu 3. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen entsprechend der angestrebten Nutzung zu 4. in Umsetzung zu 5. im Bereich der sensiblen Nutzung des Spielplatzes wird der Bodenkontakt mittels Folie unterbrochen

10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. zu 2. zu 3. keine, profitieren vom ÖPNV in der Hauptstraße zu 4. zu 5.
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		11.3 Stellflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. zu 2. zu 3. untergeordnet zu 4. zu 5.

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gewerbliche Baufläche
- b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - öffentliche Grünfläche

Endwertermittlung für die Nutzungsart: öffentliche Parkanlage Bewertungszone Nr. 70 : Havelufer

Die Zone "Havelufer" ist zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2012 in der Örtlichkeit Teil einer öffentlichen Sport- und Erholungsfläche.



Sicht auf Zone Havelufer (70) und Alter Packhof (54)
Luftbildbefliegung April 2012
© GeoBasis-DE/LGB/GEoContent

Hier befand sich bis Anfang der 1990-er Jahre ein altes heruntergekommenes Gewerbe-/Industriegebiet (Brache). Dieses wurde großflächig abgerissen.

Die jetzige Nutzung stellt nur eine Zwischenlösung dar. 2015 soll die Bundesgartenschau u.a. auf dem Gelände der Zonen 70 und 54 ausgetragen werden.

Das Ziel der Sanierung für die Zone 70 ist die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage mit gestalteter Uferzone, Bau eines Ufer-/ Radweges und Spielplatzes.

Nach Mitteilung der Fachgruppe Stadtentwicklung wurde mit der Umgestaltung im Jahr 2013 begonnen. Mit dem prognostizierten Ende der Sanierung (ca. 2020) soll die Maßnahme abgeschlossen sein.

Der Gutachterausschuss unterstellt für die Endwertermittlung die Nutzung: öffentliche Parkanlage (Gemeinbedarfsfläche).

Für derartige Flächen stellt sich in der Regel nicht die Aufgabe eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu ermitteln.

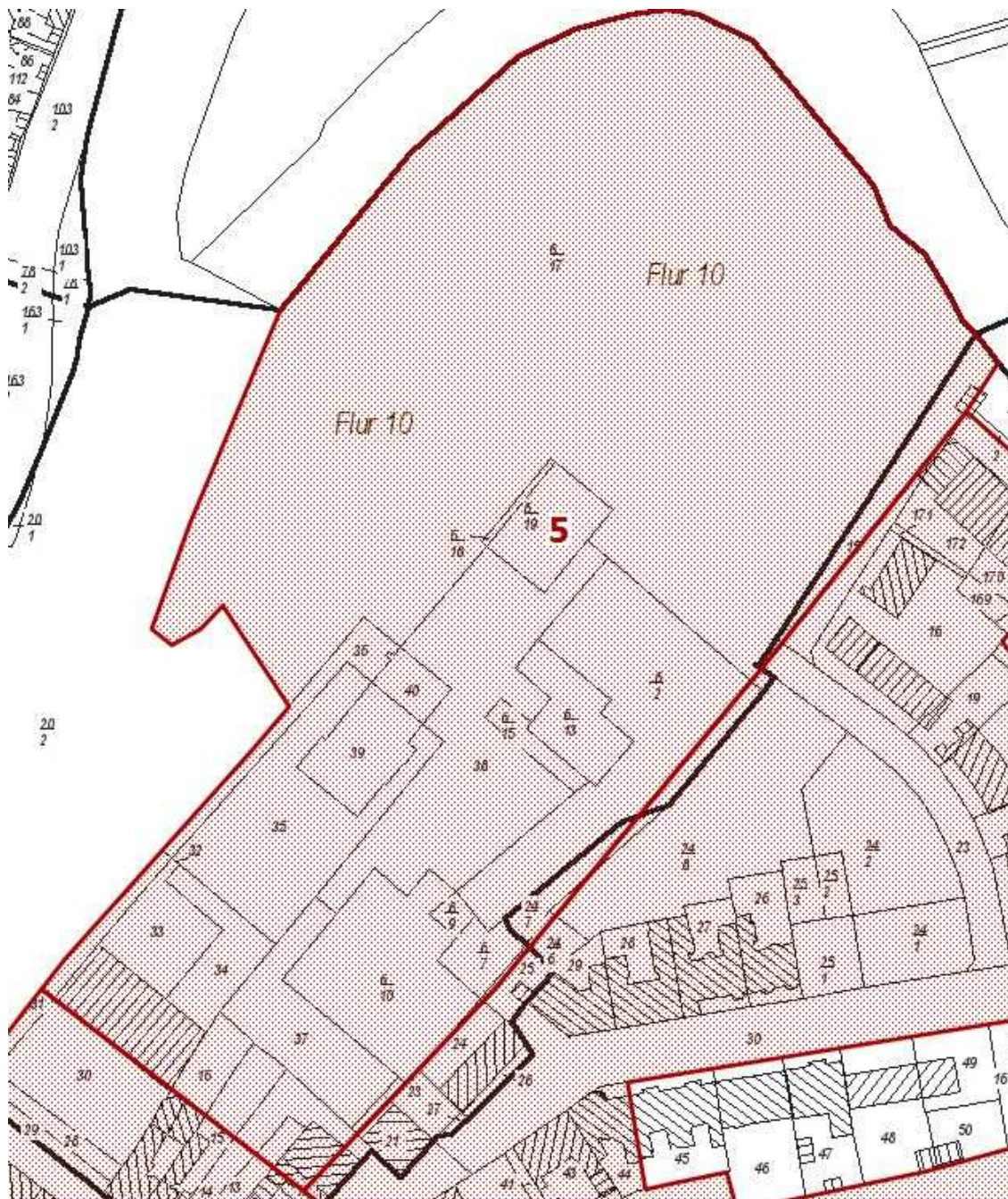
Ein Endwert für die Bewertungszone 70 „Havelufer“ mit der Nutzungsart "Öffentliche Parkanlage" wird nicht ermittelt.

Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 5 Packhofgelände

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 15	G	Industrie

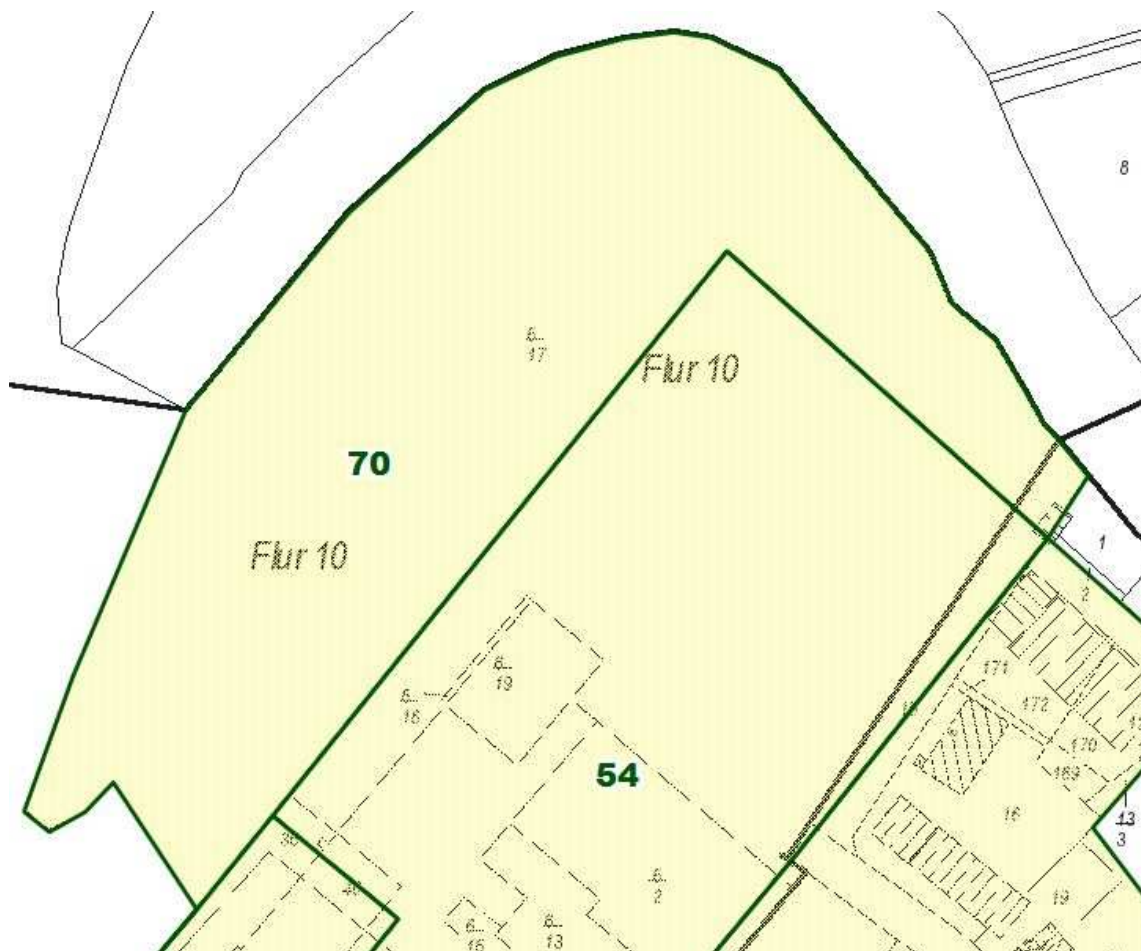


Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei
nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 70 - Havelufer

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
---	---	Öffentliche Parkanlage



Zuarbeit der FG Stadtentwicklung

Datum: 30.4.13
 Bearbeiter: Ke, Sto

BRW-Zone: Neustadt – (71) Neustädtische Wassertorstraße

Nachfolgende Kriterien sind einzuschätzen bzw. zu beschreiben:

1. Qualität vor der Sanierung (ca. 1990) – ENDE 1989
2. Qualität nach der Sanierung - ZIEL
3. Welche wesentlichen Zielvorgaben wurden für die Zone gesetzt?
4. Wie ist die derzeitige Umsetzung der Zielvorgabe (z. B. 70 Gebäude modernisierungsbedürftig, davon 50 modernisiert) einschließlich Hinweis, ob mit der Erreichung der Zielvorgaben bis zum Ende der Sanierung gerechnet werden kann.
5. Benennung einzelner Maßnahmen (z. B. Straße - denkmalgerecht verbessert, Stellflächen neu angelegt)

Kriterien		Unterkriterium	Einschätzung durch FG Stadtentwicklung
1.	Stadtbild	1.1 Erscheinungsbild	zu 1. Funktions- und Substanzschwäche zu 2. Überwindung Funktions- und Substanzschwäche zu 3. neue Identität, bauliche Aufwertung zu 4. vorh. Nutzungen (VHS Bildungswerk, Angelverein) behindern Veränderungen zu 5. Umnutzung Schloss- u. Metallwaren zu Ausbildungsstätte
		1.2 städtebauliche Nutzungskonflikte	zu 1. Gewerbebauten mit Nebenanlagen zu 2. Umnutzung der Hauptgebäude zu 3. nicht störende Nutzung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
2.	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1 Bebauungsdichte, Versiegelung, Freiflächen	zu 1. geringe bis mittlere Bebauungsdichte; teilversiegelte Freiflächen zu 2. bauliche Erweiterungen zu 3. Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
		2.2 Abrissmaßnahmen	zu 1. straßenbegleitende Nebengebäude und Anbauten zu 2. teilweise Abriss Nebengebäude und Anbauten zu 3. Neuordnung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
3.	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		zu 1. Instandsetzungsbedarf der Gewerbebauten zu 2. der Nutzung entsprechend modernisiert zu 3. Sanierung der Hauptgebäude zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. Wohnhaus(rohbau) Tischlerei

4.	Ausstattung der Wohnungen		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
5.	Bodenordnende Maßnahmen		zu 1. --- zu 2. grundstücksübergreifende Nutzungsänderung zu 3. gestalterische und bauliche Aufwertung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
6.	Begrünung/Gestaltung öffentlicher Freiflächen (z.B. wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumgestaltung einschließlich Grünflächen, öffentliche Sport,- Spiel- u. Erholungsflächen)	6.1 wohnungsnah	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		6.2 Straßenraum	zu 1. keine Begrünung im Straßenraum zu 2. Sanierung der Verkehrsfläche zu 3. Umfeldaufwertung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
7.	Begrünung privater Freiflächen (ökologische Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität)		zu 1. Grünflächendefizite durch gewerbliche Nutzung zu 2. begrünte Aufenthaltsflächen zu 3. Umfeldaufwertung zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
8.	Luft-und Lärmbelästigung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		zu 1. Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzung (Produktion mit Lagerflächen) zu 2. Beseitigung störenden Gewerbes und Entlastung durch Nutzungsänderung zu 3. Stadt soll ohne erhebliche Lärm- und Abgasbelästigungen bewohnbar und erlebbar sein zu 4. störende Bereiche der Bildungseinrichtung ausgelagert zu 5. VHS Bildungswerk
9.	Altlasten		zu 1. zu 2. zu 3. durch Vornutzung möglich, aber nicht bekannt zu 4. zu 5.
10.	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.

11.	Verkehrssituation	11.1 Anbindung an ÖPNV	zu 1. mittlere Anbindung an den ÖPNV zu 2. mittlere Anbindung an den ÖPNV zu 3. ÖPNV in Richtung Mühlendamm und Neustädt. Markt zu 4. erfüllt zu 5. ---
		11.2 Verkehrsberuhigung	zu 1. Zielverkehr zu 2. Entlastung durch Nutzungsänderung zu 3. bedarfsgerechter Ausbau zu 4. Planungsvorbereitungen zu 5. ---
		11.3 Stellflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
12.	Gewerbe und Dienstleistung	12.1 Angebot von Dienstleistungsflächen	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
		12.2 Durchmischung	zu 1. zu 2. zu 3. keine zu 4. zu 5.
13.	Erschließung, deren Erweiterung oder Verbesserung		zu 1. Erschließung vorhanden, Ver- und Entsorgungsleitungen funktionsfähig zu 2. Ergänzung und Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur zu 3. Ausbau der Netze zu 4. für derzeitige Nutzung ausreichend; durch geplante Nutzungsänderungen zu erweitern Zu 5. Erneuerung des Trinkwassernetzes

Planungsrechtliche Gegebenheiten im Sinne § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung

- a) vor der Sanierung - ENDE 1989 - gewerbliche Baufläche
 b) nach Beendigung der Sanierung - ENDE 2019 - gemischte Baufläche

Stadt Brandenburg an der Havel - Städtebauliches Entwicklungskonzept „Quartier Ziegelei“

Konzept I



Masterplan

Konzept II



Masterplan

Konzept III

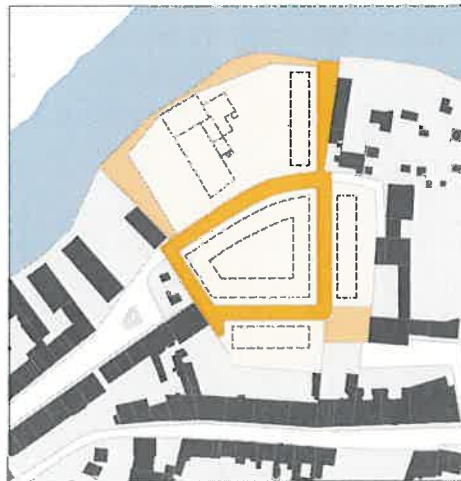


Masterplan

Konzept IV



Masterplan



Erschließung



Erschließung



Erschließung



Erschließung

Legende

Gebäude im Bestand	Abwandsgrün
Gebäude in Planung	Mischverkehrsfläche / Einfluchten
Fahrbahn	Fahrbahn - Bekropfflächer
Fußweg	Möglicher Standort für Garage / Carport
Private Grünflächen	Laubbaum im Bestand
	Laubbaum in Planung

Auftraggeber
 STADTLANDPROJEKTE
 Dipl.-Ing. Georg Balzer
 Stadtplaner + Bauassessor
 Schönhauser Allee 182
 10119 Berlin

Bearbeitung:
 Dipl.-Ing. Georg Balzer
 Dipl.-Ing. Katja Krüger
 Oktober 2010

Ruf (030) 440 50 866
 mail@stadtländprojekte.de

10m 25m 50m

Bewertungsbogen
 für die Ermittlung von Endwerten

- Qualität Anfangswert: entspricht der Wertung von 1,0
- Qualität Endwert: entspricht Anfangswert + (Anzahl der Qualitätsstufen x 0,25)
- Qualität Anfangswert gleich Qualität Endwert: entspricht der Wertung von 1,0

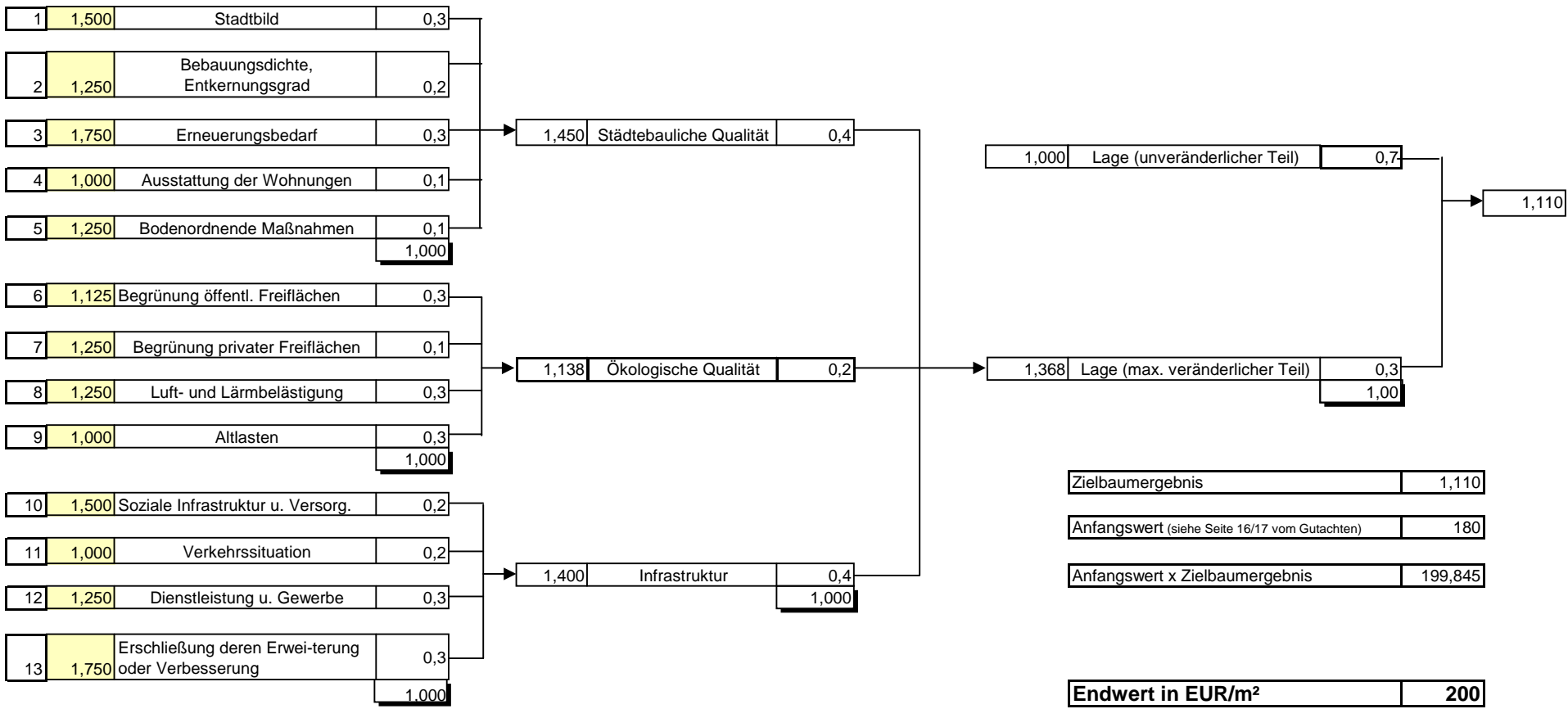
Bewertungszone:	Neustädt. Wassertorstraße
Bewertungszonen- Nr.:	71
Qualitätsstichtag:	31.12.2019
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2012

Bewertungskriterien									
Lagekriterium			Qualitätsstufen					Wertung	Mittel
			1	2	3	4	5		
1	Stadt- bild	1.1	hochwertiges Erscheinungsbild (u.a. denkmalgerechte Sanierung der Baudenkmäler)	überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	durchschnittliches Erscheinungsbild (u.a. tlw. denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern)	überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	1,50	
		1.2	keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	1,50	1,500
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	2.1	geringe Bebauungsdichte, unversiegelte Freifläche	mittlere Bebauungsdichte, teilversiegelte Freifläche	noch zumutbare Bebauungsdichte, über Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad	hohe Bebauungsdichte, hoher Versiegelungsgrad	sehr hoher Überbauungsgrad, nahezu flächendeckende Versiegelung	1,00	
		2.2	kein Abriß erforderlich	kein Abriß erforderlich	Abriß von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriß von Neben- und tlw. Hofgebäuden erforderlich	Abriß von Hofgebäuden zwingend notwendig	1,50	1,250
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)		keiner bis minimal	gering	mittel	groß	umfassend	1,75	1,750
4	Ausstattung der Wohnungen*		weitestgehende zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	Ausstattung sowohl mit Ofenheizung, Inntoilette, Bad o. Zentralheizung, Inntoilette, Bad)	überwiegende Ausstattung mit Ofenheizung, Inntoilette, kein Bad	hoher Anteil an Ofenheizung, Podesttoilette oder Außentoilette	1,00	1,000
5	Bodenordnende Maßnahmen		keine Maßnahmen erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen, z.B. Grenzregelung erforderlich	in geringem Umfang bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z.B. für grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen ohne Änderung der Erschließung	umfassende bodenordnende Maßnahmen (Erschließungsumlegung)	1,25	1,250
6	Begrünung öffentlicher Freiflächen	6.1	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängende Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	einzelne begrünte Splitterflächen in verworlostem Zustand	1,00	
		6.2	optimale Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	1,25	1,125
7	Begrünung privater Freiflächen		optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale (z. B. Dach- u. Vertikalbegrünung), mit Nutzungsqualität	gute Versorgung, mit Nutzungsqualität	qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität; vereinzelt versiegelte Flächen	unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	erhebliches Defizit an Freiflächen; hoher Versiegelungsgrad	1,25	1,250
8	Luft- und Lärmbelästigung; (Verkehr, Gewerbe, Heizung)		keine Beeinträchtigung der Wohnqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	mittlere Beeinträchtigung der Wohnqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität	1,25	1,250
9	Altlasten		keine Kontaminierung		Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster		Kontaminierung nachgewiesen	1,00	1,000
10	Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung		optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	gute bedarfsgerechte Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	1,50	1,500
11	Verkehr	11.1	gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		mittlere Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV		fehlende Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV	1,00	
		11.2	überwiegende Verkehrsberuhigung		punktueller Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen		sehr hoher Durchgangsverkehr	1,50	
		11.3	Stellflächen vorhanden		Stellflächen begrenzt vorhanden		starkes Defizit an Stellflächen	0,50	1,000
12	Gewerbe und Dienstleistung	12.1	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	mittleres Angebot an Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	1,25	
		12.2	gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben	gute Durchmischung	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Klein-unternehmer im nahen Umfeld	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	keine Gewerbeflächen	1,25	1,250
13	Erschließung und technische Ver- und Entsorgung		Erschließung neu, erweitert o. verbessert		Erschließung vorhanden		Erschließung unzureichend	1,75	1,750

* Bewertungskriterium hier nicht relevant

Zielbaum: Gemischte Baufläche

Nr.	Kriterium	Wertung	Lagekriterium	Gewichtung	Ergebnis	Bereichseigenschaft	Gewichtung	Ergebnis	Gewichtung	Ergebnis
-----	-----------	---------	---------------	------------	----------	---------------------	------------	----------	------------	----------

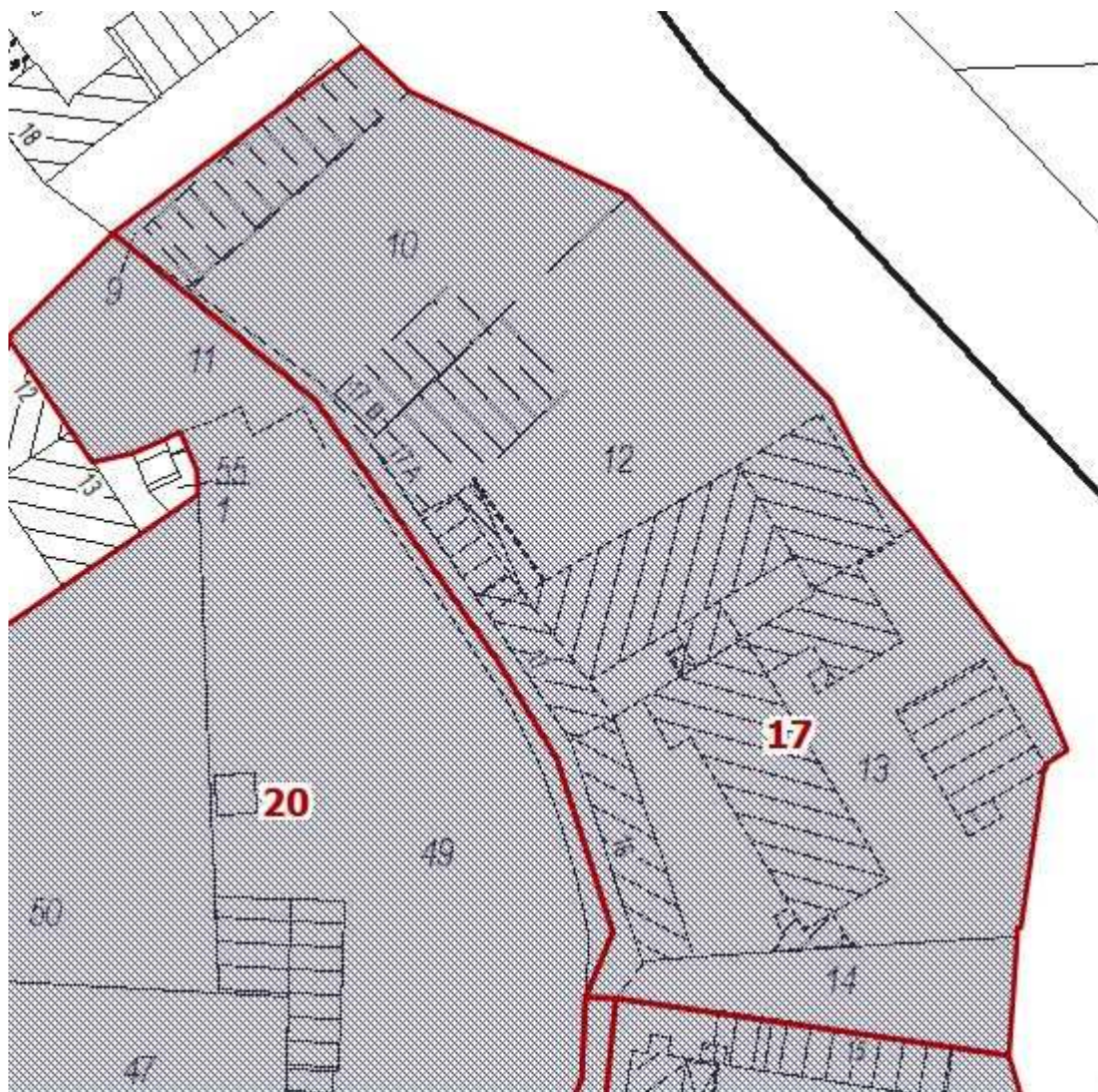


Besonderer Bodenrichtwert zur Anfangswertqualität

Qualitätsstichtag: 31.07.1990
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Zone 17 - Neustädt. Wassertorstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
A 180	M	---



Besonderer Bodenrichtwert zur Endwertqualität

Qualitätsstichtag: 31.12.2019
Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012
Erschließungsbeitragszustand: erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz

Zone 71 - Neustädt. Wassertorstraße

Besonderer Bodenrichtwert (€/m ²)	Art und Maß der baulichen Nutzung	Ergänzende Nutzungsart
E 200	M-o- (II-III)	---

