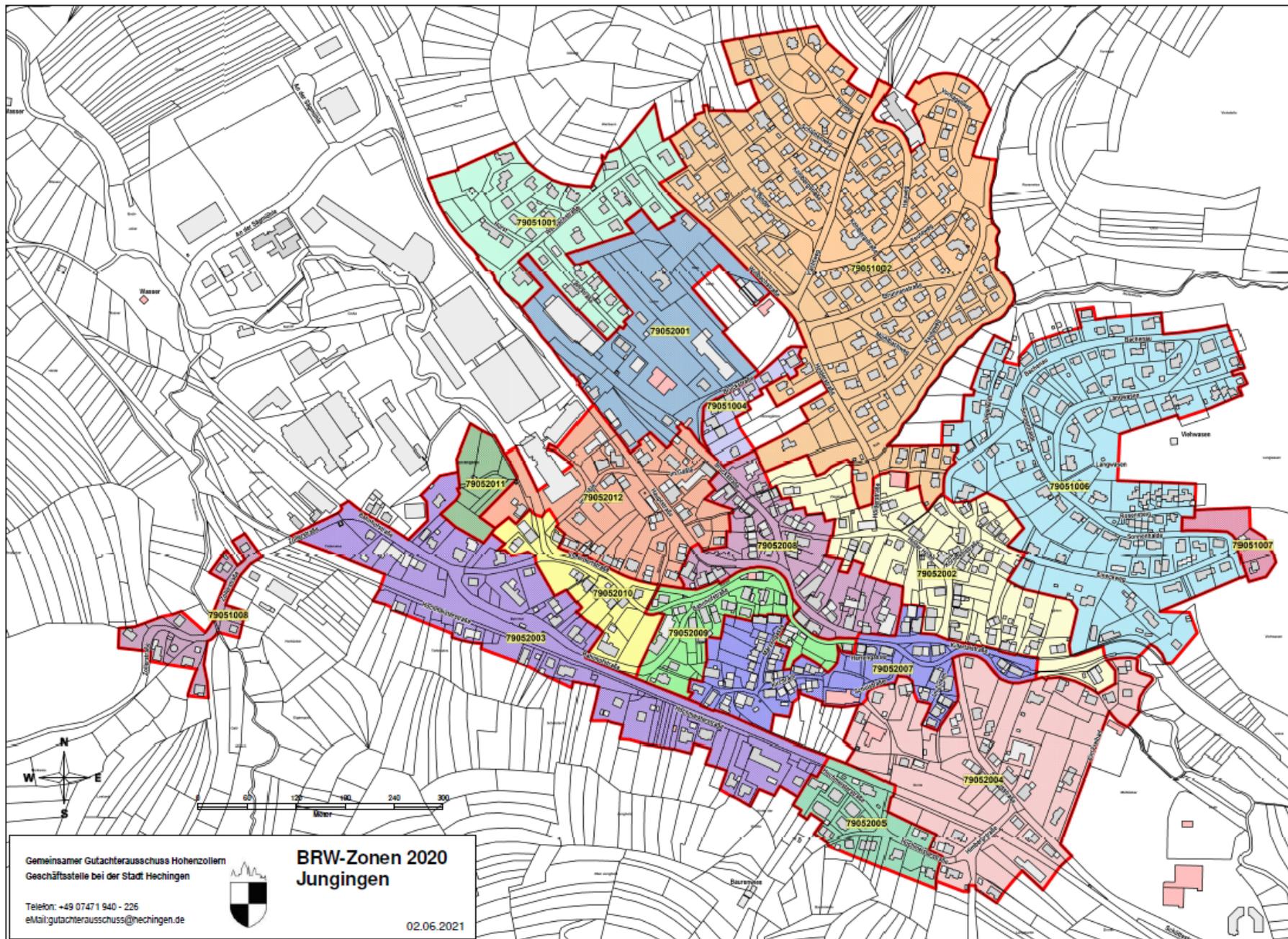


Vergleich der Aufgabenerledigung vor und nach Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern

Aufgaben nach §§ 192 - 199 BauGB, ImmoWertV, RL	vor dem 01.01.2021	nach dem 01.01.2021
--	--------------------	---------------------





Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern
 Geschäftsstelle bei der Stadt Hechingen
 Telefon: +49 07471 940 - 226
 eMail: gutachterausschuss@hechingen.de

**BRW-Zonen 2020
 Jungingen**

02.06.2021

Bewertungsbogen für Jungingen	
Zone	7905 1008

Ausrichtung und Gelände der Zone		gute Lage: Aussichtslage; in südliche Richtung orientiert; eben oder leicht geneigt mit dem Vorteil einer guten Gartennutzung; steilere Hanglage mit dem Vorteil einer guten Aussicht;						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
		schlechte Lage: Nordhang, steile Hanglage, schwer zu bebauen, teure Stützmaßnahmen; ohne Aussicht; verschattet						
Straßen, Geh-/ Fahrradwege, Parken		gute Verkehrsflächen: gut dimensioniert; übersichtlich; hochwertige Beläge; ungefährdeter Fußgänger und / oder Fahrradbereich; Gehwege, Fahrradwege oder verkehrsberuhigte Bereiche; ausreichende Parkplätze; Zebrastreifen, Fußgängerampeln; regelmäßige Beleuchtung; offensichtlich ausreichend gute Oberflächenentwässerung						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
(Schäden an den Belägen sind nur zu bewerten, wenn sie als dauerhaft wertmindernd angesehen werden)		schlechte Verkehrsflächen: zu enge Straßen; unübersichtlich, gefährliche Kurven und / oder Kreuzungen, auf Gehweg geparkte Autos; keine Trennung von Fußgängerbereich zur Straße, keine verkehrsberuhigte Zonen, schlecht eingebaute Schachtdeckel						
öffentliche Grünflächen		gute Grünflächen: Spielplätze mit guten Spielmöglichkeiten; Ruhezonen mit hoher Aufenthaltsqualität; gestaltete Grünstreifen; Büsche, Bäume, Mobiliar wie Papierkörbe, Fahrradständer, Bänke						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
		schlechte Grünflächen: nicht vorhanden; vertrocknete Rasen, ungeschnittene Hecken; kein Mobiliar						
Bebauung		gute Bebauung: repräsentative Alt- und / oder Neubauten; hochwertige, mit Gestaltungsabsichten erstellte Gebäude; ausgewogener Farb-, Material- und Formenkanon; Abstand zur Straße und zu den Nachbarn der Lage angemessen; überwiegend gepflegte Fassaden, Dächer und Gärten; wenige, gut integrierte Nebengebäude						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
		schlechte Bebauung: zweckdienliche Gebäude ohne Gestaltungsanspruch oder optische Qualitäten; viele Nebengebäude; durch enge Nachbarbebauung verschattet, schadhafte Fassaden, Fenster und ungepflegte Außenbereiche						
Zuschnitte der Grundstücke		gute Zuschnitte: gut bebaubar, mit ausreichender Grundstückstiefe und -breite; Erschließung hauptsächlich aus nördlicher Richtung; Gärten hauptsächlich in südlicher Richtung; gut von Straße / Gehweg zu Fuß und / oder Auto erreichbar						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
		schlechte Zuschnitte: zu schmal, zu eng; viele Grundstücke in zweiter Reihe; schlechte Belichtung; eingeschränkte Erreichbarkeit von Straße / Gehweg						
Immission		gute Einwirkungen: Ruhe; wenig Verkehr, Anliegerverkehr; kaum Abgase; keine Störung durch Gewerbegebiete, Werkstätten, Gastronomie; kein Geruch durch Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
(der Lärm von Schulen und Kindergärten wird nicht als Lärm bezeichnet und ist in der Bewertung nicht zu berücksichtigen)		schlechte Einwirkungen: Lärm, Abgase, Gestank						
Image		gutes Image: gutes Ambiente, eigener Flair; ausgewogene Bevölkerungs- / Sozialstruktur; die, die hier wohnen, wohnen gerne hier; man kommt gerne zu Besuch; man bewegt sich unbesorgt im Außenbereich						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
		schlechtes Image: man bewegt sich im Außenbereich verunsichert, schlechte Beleuchtung, uneinsehbare Ecken, Nischen, Hauseingänge, die Gegend ist nicht vertrauenserweckend						

1 sehr gut; 2 gut; 3 mittel; 4 schlecht, 5 sehr schlecht

Bewertungsbogen für Jungingen	
Zone	7905 1008

Ausrichtung und Gelände der Zone		gute Lage: Aussichtslage; in südliche Richtung orientiert; eben oder leicht geneigt mit dem Vorteil einer guten Gartennutzung; steilere Hanglage mit dem Vorteil einer guten Aussicht;						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
		schlechte Lage: Nordhang, steile Hanglage, schwer zu bebauen, teure Stützmaßnahmen; ohne Aussicht; verschattet						
Straßen, Geh-/ Fahrradwege, Parken		gute Verkehrsflächen: gut dimensioniert; übersichtlich; hochwertige Beläge; ungefährdeter Fußgänger und / oder Fahrradbereich; Gehwege, Fahrradwege oder verkehrsberuhigte Bereiche; ausreichende Parkplätze; Zebrastreifen, Fußgängerampeln; regelmäßige Beleuchtung; offensichtlich ausreichend gute Oberflächenentwässerung						
1	1,5		2	2,5	3	3,5	4	4,5
(Schäden an den Belägen sind nur zu bewerten, wenn sie als dauerhaft wertmindernd angesehen werden)		schlechte Verkehrsflächen: zu enge Straßen; unübersichtlich, gefährliche Kurven und / oder Kreuzungen, auf Gehweg geparkte Autos; keine Trennung von Fußgängerbereich zur Straße, keine verkehrsberuhigte Zonen, schlecht eingebaute Schachtdeckel						



Gemeinde	Jungingen
Gemarkung	7905
BRWZ	1008

Gutachter	Ausrichtung und Gelände der Zone	Straßen, Geh- und Fahrradwege, Parkplätze	öffentliche Grünflächen	Bebauung	Zuschnitte der Grundstücke	Immissionen	Image
2	1,5	4,0	3,5	2,5	3,0	1,0	3,0
5	2,5	2,5	3,0	3,0	2,5	2,5	2,0
7	2,5	4,0	4,0	2,0	2,0	2,0	1,5
9	2,5	3,0	4,5	2,5	1,5	1,5	1,5
10	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5	2,0	2,5
18	2,0	4,0	3,0	2,0	3,0	1,0	2,0
20	1,5	2,5	2,5	3,0	3,5	3,0	2,5
24	3,0	3,5	4,0	3,0	3,5	3,0	2,5

Summe	18,5	26,5	27,5	21,0	21,5	16,0	17,5
Mittelwert	2,31	3,31	3,44	2,63	2,69	2,00	2,19
Gewichtung	0,20	0,10	0,05	0,15	0,20	0,20	0,10
gewi. Note	0,46	0,33	0,17	0,39	0,54	0,40	0,22
Endnote	2,52						



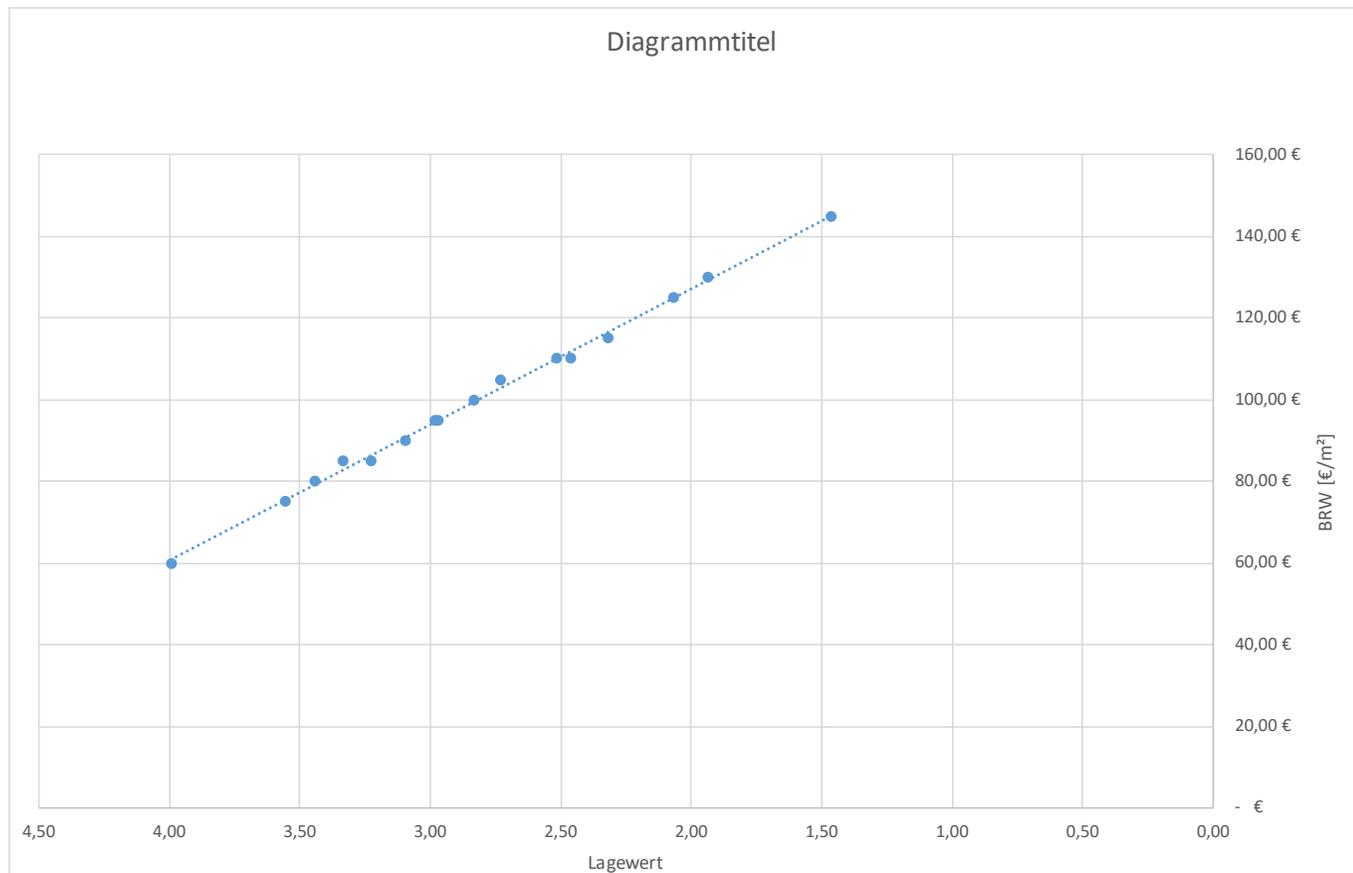
Jungingen

Zone	x	y	BRW	Alter BRW	bereinigte BRW
	Bwertung				
79051002	1,46		145,00 €	125,00 €	145,00 €
79051001	2,32		116,76 €	95,00 €	115,00 €
79051004	2,73		103,21 €	60,00 €	105,00 €
79051006	1,94		129,39 €	110,00 €	130,00 €
79051007	2,07		125,08 €	110,00 €	125,00 €
79051008	2,52		110,39 €	60,00 €	110,00 €
79052001	2,97		95,51 €	30,00 €	95,00 €
79052002	3,23		86,98 €	60,00 €	85,00 €
79052003	2,98		95,09 €	60,00 €	95,00 €
79052004	2,83		99,92 €	60,00 €	100,00 €
79052005	2,47		112,04 €	60,00 €	110,00 €
79052007	3,56		76,20 €	60,00 €	75,00 €
79052008	3,99		61,82 €	60,00 €	60,00 €
79052009	3,33		83,49 €	60,00 €	85,00 €
79052010	3,10		91,30 €	60,00 €	90,00 €
79052012	3,44		80,00 €	60,00 €	80,00 €

Mittelwert 100,31 €

Maximum 145,00 €

Mminimum 60,00 €



Rangliste Infrastrukturvergleich

Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Ergebnis	Prozent	Punkte	Bodenrichtwerte		
						Mittelwert	Maximum	Minimum
5	Burladingen	Burladingen	2111	181,30	1,81	106,52 €	137,50 €	60,50 €
34	Jungingen	Jungingen	2262	184,20	1,84	98,13 €	145,00 €	55,00 €
1	Bisingen	Bisingen	2285	197,37	1,97	107,64 €	130,00 €	90,00 €

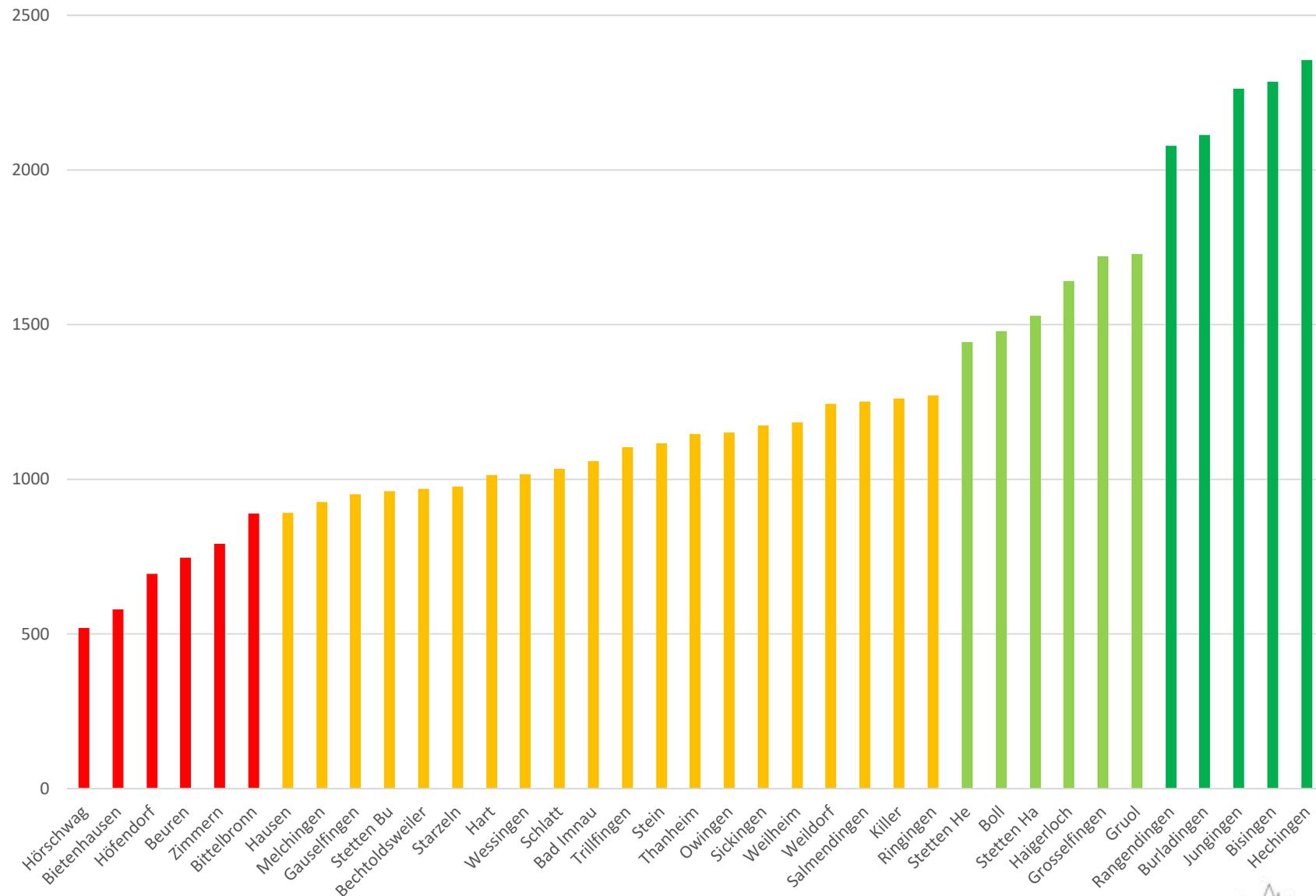


Gesamtpunktzahl	Hauptkriterium				Aspekt							
	Summe	Wertungsfaktor Gewichtung	Kriterium	Basis	Summe	Wertungsfaktor Gewichtung	Teilaspekt	Wertung				
								2	1	0		
2262	500	5	Lebensmittel im Ort	100				normal	eingeschränkt	keine	Öffnungszeiten	Infrastruktur im Ort
					150	75	Lebensmittel / Dorfladen	2				
					50	25	Bäcker / Metzger	2				
	500	5	Gesundheit im Ort	100				normal	eingeschränkt	keine		
					100	50	Allgemeinarzt, Internist	2				
					100	50	Apotheke	2				
	382	5	Bildung, Betreuung im Ort	76				normal	eingeschränkt	nicht vorhanden	Öffnungszeiten, Verfügbarkeit, Klassenzüge	
					200	100	KiGa, KiTa	2				
					200	100	Grundschule	2				
					0	20	Werkrealschule			0		
					0	20	Realschule			0		
					0	20	Gymnasium			0		
					0	50	Jugendhaus, -raum			0		
					0	20	Seniorenzentrum			0		
					150	75	Sporthalle, MZH	2				
					100	50	Sportplatz	2				
					150	75	Spielplatz	2				
	40	20	Kirche, Gemeindezentrum	2								
	300	3	ÖPNV	100				gut	normal	eingeschränkt	Anzahl pro Tag, erste letzte Fahrt	
					100	50	Taktung der Verbindungen	2				
	300	3	Anbindung	100				> 50 Mbit	50 bis 16 Mbit	< 16 Mbit	Anzahl Mbit	
					100	50	Internetgeschwindigkeit	2				
280	3	Entfernung zu Zentralen Orten	93				unter 10 min	unter 20 min	über 20 min	Messbar über maps unter 10 km, unter 20 km, über 20 km		
				170	85	Mittelzentrum	2					
				90	45	Unterzentrum	2					
				20	20	Kleinzentrum		1				



Rangliste Infrastrukturvergleich

Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Ergebnis	Punkte
8	Burladingen	Hörschwag	517	0,45
36	Rangendingen	Bietenhausen	579	0,51
37	Rangendingen	Höfendorf	693	0,60
27	Hechingen	Beuren	746	0,65
4	Bisingen	Zimmern	791	0,69
18	Haigerloch	Bittelbronn	888	0,77
7	Burladingen	Hausen	890	0,78
10	Burladingen	Melchingen	925	0,81
6	Burladingen	Gauselfingen	950	0,83
14	Burladingen	Stetten Bu	962	0,84
26	Hechingen	Bechtoldsweiler	967	0,84
13	Burladingen	Starzeln	975	0,85
20	Haigerloch	Hart	1013	0,88
3	Bisingen	Wessingen	1014	0,88
29	Hechingen	Schlatt	1033	0,90
17	Haigerloch	Bad Imnau	1058	0,92
23	Haigerloch	Trillfingen	1104	0,96
31	Hechingen	Stein	1115	0,97
2	Bisingen	Thanheim	1146	1,0
21	Haigerloch	Owingen	1149	1,00
30	Hechingen	Sickingen	1171	1,00
33	Hechingen	Weilheim	1183	1,02
24	Haigerloch	Weildorf	1243	1,03
12	Burladingen	Salmendingen	1249	1,08
9	Burladingen	Killer	1260	1,09
11	Burladingen	Ringingen	1271	1,10
32	Hechingen	Stetten He	1443	1,11
28	Hechingen	Boll	1479	1,26
22	Haigerloch	Stetten Ha	1527	1,29
16	Haigerloch	Haigerloch	1640	1,33
15	Grosselfingen	Grosselfingen	1721	1,43
19	Haigerloch	Gruol	1727	1,50
35	Rangendingen	Rangendingen	2078	1,51
5	Burladingen	Burladingen	2111	1,81
34	Jungingen	Jungingen	2262	1,84
1	Bisingen	Bisingen	2285	1,97
25	Hechingen	Hechingen	2355	1,99





Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 07.10.2021

Vergleich der Aufgabenerledigung vor und nach Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern

Aufgaben nach §§ 192 - 199 BauGB, ImmoWertV, RL	vor dem 01.01.2021	nach dem 01.01.2021
Kaufpreissammlung führen	meist als Eingangsbuch mit Datum, Käufer, Verkäufer, Kaufpreis	einheitlich durch Software WinAKPS, Handlungsanweisungen für Nutzer, alle Parameter - im Aufbau
Bodenrichtwerte ermitteln		
Anzahl der Bodenrichtwertzonen	530	1635
rechtskonform	nein	ja
BORIS-BW-konform	nein	ja
einheitlich	nein	ja
flächendeckend	nein	ja
Entwicklungszustand	oft nicht berücksichtigt	berücksichtigt (soweit Gemeinden Informationen gegeben haben)
Art der baulichen Nutzung	oft nicht berücksichtigt	berücksichtigt
Maß der baulichen Nutzung	selten berücksichtigt	berücksichtigt
Sanierung- / Entwicklungssatzung	fast nie berücksichtigt	berücksichtigt
abgaberechtlicher Zustand	oft nicht berücksichtigt	berücksichtigt (soweit Gemeinden Informationen gegeben haben)
Gemarkungsgrenze	oft nicht berücksichtigt	berücksichtigt
Grenze Innen- zu Außenbereich	unklare Grenzziehung	in Absprache mit den Planungsämtern von Stadt Hechingen und LRA (außer Haigerloch u. Burladingen)
Lagemerkmale wie Immission, Infrastruktur...	fast nie berücksichtigt	berücksichtigt, gemäß Infrastrukturvergleich
Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstücks	nicht angeben	angegeben
Acker- und Grünlandzahlen	nie mit Angaben der Acker- oder Grünlandzahlen (keine Daten)	nie mit Angaben der Acker- oder Grünlandzahlen (keine Informationen vom LGL)

