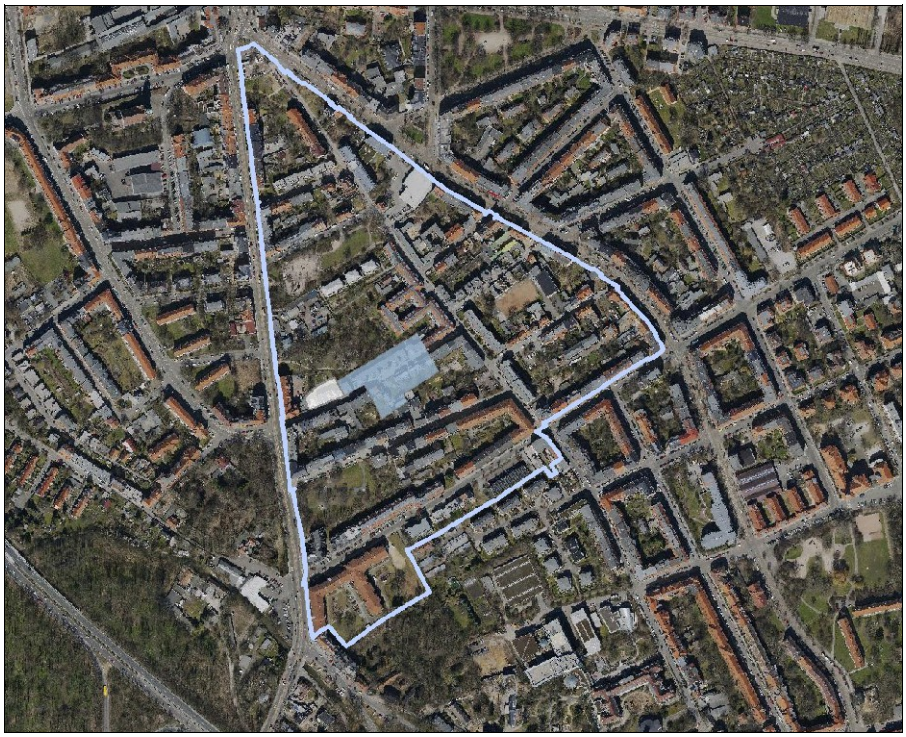
G U T A C H T E R A U S S C H U S S

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

G U T A C H T E N

Nr.: 14_00184643_gg.7

1. Ausfertigung



Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone VII im Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße.

Stadt Leipzig
Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig
Postfach
04092 Leipzig

Telefon: +49 341 123 5072
Fax: +49 341 123 5015
E-mail: gutachterausschuss@leipzig.de
Web: www.gutachterausschuss.leipzig.de

Allgemeine Angaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig ermittelt gemäß § 199 BauGB i.V.m. § 8 SächsGAVO für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 BauGB. Hierfür kommt ein 3-stufiges Verfahren zum Einsatz.

Das Rahmengutachten stellt die 1. Stufe dar. In ihm werden grundlegende Regelungen zum Wertermittlungsverfahren sowie stadtweit einheitliche Parameter festgelegt. Es wurde am 25.10.2012 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig beschlossen.

Das vorliegende Gutachten - als die 2. Stufe - beinhaltet die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für eine Bodenrichtwertzone. Weiterhin werden stichtagsbezogen der sanierungsunbeeinflusste und der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert als besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB ausgewiesen.

In der 3. Stufe werden in Einzelgutachten für jedes Grundstück durch Anpassung des Bodenrichtwerts die grundstücksspezifischen Merkmale berücksichtigt. Als Ergebnis wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung pro Grundstück ausgewiesen, welche gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus der Differenz zwischen Endwert und Anfangswert bestimmt wird.

Beschlussfassung

Das vorliegende **Zonengutachten** mit der Gutachtennummer 14_00184643_gg.7 betrifft die **Zonen VII und Ie** des **Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße**. Es schreibt das Gutachten 13_00175570_gg.7 vom 25.11.2013 fort und wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig **am 19.06.2014** in der unten angegebenen Besetzung beraten und **beschlossen**.

Stellvertretender Vorsitzender	:	Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Dieter Strümpel
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. (FH) Uwe Brummer (Mitarbeiter Finanzamt)
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Kfm. (FH) Dipl.-Ing. agr. Matthias Amm
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Jens Rödiger
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Wertermittlungsstichtag ist der **15.02.2014**.

Qualitätsstichtag für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert ist der **23.02.1991**.

Qualitätsstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung**. Im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung ist dies konkret der **15.02.2014**.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zonen VII und VIIe zu

165 €/m² (gerundet) für **W III g 150-200**

ermittelt. Unter Anwendung des Zielbaumverfahrens wird die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** für die Zonen VII und VIIe ermittelt zu

15,11 % (gerundet).

Der sich aus diesen Ansätzen ergebende **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** beträgt

190 €/m² (gerundet) für **W III g 150-200**.

Bodenrichtwerte unterliegen der Fortschreibung und sind daher nur stichtagsbezogen gültig.

Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten inklusive der Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung (Auftraggeber und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) erstattet.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT **1**

ALLGEMEINE ANGABEN **2**

INHALTSVERZEICHNIS **3**

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS **5**

1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG **6**

1.1 ZONENDATEN 6
1.2 AUFTRAGGEBER 6
1.3 ANLASS DER WERTERMITTLUNG 6
1.4 UMFANG DER WERTERMITTLUNG 6
1.5 ORTSBESICHTIGUNG 6
1.6 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG 6
1.7 SANIERUNGSTRÄGER 7
1.8 ARBEITSUNTERLAGEN UND INFORMATIONEN 7
1.8.1 UNTERLAGEN DES AUFTRAGGEBERS 7
1.8.2 SONSTIGE UNTERLAGEN 7

2. BEZUGNAHME AUF ANDERE GUTACHTEN **8**

2.1 RAHMENGUTACHTEN 8
2.1.1 PRÜFUNG DER FESTLEGUNGEN DES RAHMENGUTACHTENS 8
2.1.2 FESTLEGUNGEN DES RAHMENGUTACHTENS 8
2.2 ZONENGUTACHTEN 8
2.2.1 BESCHLUSS RBV-1628/13 SANIERUNGSSATZUNG 9
2.2.2 BESCHLUSS RBV-1955/14 TEILAUFHEBUNGSSATZUNG 9
2.2.3 KONJUNKTURELLE FORTSCHREIBUNG DER BODENRICHTWERTE 14
2.2.4 DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN 14

3. SANIERUNGSGEBIET LEIPZIG/CONNEWITZ-BIEDERMANNSTRASSE **16**

3.1 ÜBERBLICK ÜBER DAS SANIERUNGSGEBIET 16
3.2 SANIERUNGSZIELE 17
3.3 DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN UND EINGESETZTE MITTEL 17

4. ZONE VII DES SANIERUNGSGEBIETS LEIPZIG/CONNEWITZ-BIEDERMANNSTRASSE **19**

4.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET 19
4.2 BESCHREIBUNG DER SITUATION ZUR ANFANGSQUALITÄT 19
4.2.1 TATSÄCHLICHE NUTZUNG 19
4.2.2 PLANUNGSRECHT 19
4.2.3 VORHANDENE MISSSTÄNDE 19
4.3 BESCHREIBUNG DER SITUATION ZUR ENDQUALITÄT 19
4.3.1 TATSÄCHLICHE NUTZUNG 19
4.3.2 PLANUNGSRECHT 20
4.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation 20
4.3.2.2 Berücksichtigung von Bebauungsplänen 20
4.3.2.3 Würdigung Bebauungsplan 3 „Connewitz/Biedermannstraße“ 21
4.3.2.4 Würdigung Bebauungsplan 3.1 „Am Herderplatz“ 21
4.3.3 VORHANDENE MISSSTÄNDE 22
4.4 STAND DER SANIERUNGSMASSNAHMEN 23

5. WERTERMITTLUNG **24**

5.1 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN 24
5.2 KAUFPREISSAMMLUNG 24
5.3 SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT 25
5.4 SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG 26
5.4.1 EINSTUFUNG DER ANFANGS- UND ENDWERTQUALITÄT 26
5.4.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild 27
5.4.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte 28
5.4.1.3 Kategorie 1.3 MOD/INST Bedarf 28
5.4.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattung 28
5.4.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen 29
5.4.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen 29
5.4.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen 30
5.4.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung 30

5.4.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten 30
5.4.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur 31
5.4.1.11 Kategorie 3.2 technische Infrastruktur 31
5.4.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr 31
5.4.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistung 32
5.4.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 32
5.5 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert 33
6. ERGEBNIS 34
7. ANLAGEN 35
7.1 Quellenverzeichnis 35
7.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften 35
7.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare 35
7.1.3 Herkunft des Bildmaterials 36
7.2 Begriffsbestimmungen 36
7.2.1 Bodenrichtwert 36
7.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten 36
7.2.2.1 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert 37
7.2.2.2 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert 37
7.2.3 Grundstück 37
7.2.4 Richtwertgrundstück 37
7.2.5 Verkehrswert 37
7.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB 37
7.2.6.1 Anfangswert 38
7.2.6.2 Endwert 38
7.2.7 Zielbaumverfahren 38
7.2.8 Arrondierungsflächen 38
7.3 Übersichtskarte Gebäudebestand Anfangsqualität 39
7.4 Luftbilder 40

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert
Abs.	Absatz, bei Gesetzeszitaten
ASW	Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
B-Plan	Bebauungsplan
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
d.h.	das heißt
E	Endwert
FNP	Flächennutzungsplan
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit, bei Gesetzeszitaten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Kita	Kindertagesstätte
o.g.	oben genannte
rd.	rund/gerundet
S.	Satz, bei Gesetzeszitaten
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß BRW-RL)
sB%	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent (vom Bodenwert)
sB€	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß BRW-RL)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
u.a.	unter anderem
VEB	Volkseigener Betrieb (Unternehmensrechtsform in der DDR)
vgl.	vergleiche
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
z.B.	zum Beispiel

1. Angaben zum Bewertungsauftrag

1.1 Zonendaten

Sanierungsgebiet:	*Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße*
Zone:	*VII*
Bodenrichtwertzonennummer:	*0300463*
Größe:	*ca. 0,7 ha*
Gemarkung(en):	*Connewitz*
Ortsteil	*Connewitz*

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist die Stadt Leipzig als Verantwortliche für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB. Gemäß § 199 BauGB i.V.m. § 8 Nr. 2 SächsGAVO hat die Stadt Leipzig für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig beauftragt.

1.3 Anlass der Wertermittlung

Mit Beschluss SVV 99/90 vom 14.11.1990, ortsüblich bekannt gemacht vom 20.03.-24.03.1991, und erneutem Beschluss RBV - 1628/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013, wurde das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB förmlich festgelegt.

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss RBV - 1955/14 vom 22.01.2014, ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2014) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße aus dem Sanierungsverfahren entlassen.

Für das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße werden gemäß § 154 BauGB Anfangs- und Endwerte zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen benötigt.

Durch die Teilaufhebungssatzung ist eine Aktualisierung des bestehenden Gutachtens 13_00175570_gg.7 vom 25.11.2013 auf den Stichtag 15.02.2014, den Tag des Inkrafttretens der ersten Teilaufhebungssatzung, notwendig. Die aktualisierten Bodenrichtwerte werden als Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen benötigt.

1.4 Umfang der Wertermittlung

In diesem Gutachten werden die mit dem Gutachten 13_00175570_gg.7 vom 25.11.2013 für die Zone VII des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert sowie der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert auf den Stichtag 15.02.2014 fortgeschrieben.

1.5 Ortsbesichtigung

Am 24.07.2012 fand eine erste Ortsbesichtigung statt. An dieser nahmen Mitarbeiter des ASW, des Sanierungsträgers DSK sowie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teil.

Die zweite Ortsbesichtigung fand am 17.10.2013 statt. An dieser nahmen die beschließenden Gutachter sowie ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teil.

Das Bewertungsgebiet ist den Gutachtern hinreichend gut bekannt. Für die vorliegende Aktualisierung wurde keine weitere Ortsbesichtigung durchgeführt.

1.6 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte grundsätzlich jeweils zum Ende mindestens jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Nach § 196 Abs. 1 S. 2 BauGB können Bodenrichtwerte auch auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Die zonalen sanierungsunbeeinflussten und sanie-

rungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind gemäß § 15 Abs. 5 ImmoWertV auf den gleichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

Die Wertfestsetzung eines Ausgleichsbetrags i.S.d. § 154 BauGB ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebung der Sanierungssatzung zu beziehen. Für das erste Teilgebiet des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße ist die Aufhebungssatzung am 15.02.2014 in Kraft getreten. Zu diesem Stichtag sind als Grundlage für die Erstellung von Bescheiden zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen Bodenwerte zu ermitteln. Der **Wertermittlungsstichtag** wird daher auf den Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung des ersten Teilgebiets, den **15.02.2014,** festgelegt.

Relevante Qualitätsstichtage sind regelmäßig der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert und der Tag des Inkrafttretens der Satzung mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert. Weitere Erläuterungen zu den Stichtagen sind im Rahmengutachten im Kapitel 5.4.3 zu finden.

Der Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss SVV 77/90 vom 12.09.1990) für das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße wurde am 23.02.1991 veröffentlicht. Für die zu bewertende Zone VII ist der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** somit der **23.02.1991**.

Der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert** ist für die **Grundstücke im Geltungsbereich der ersten Teilaufhebungssatzung** konkret der **15.02.2014**. Für die im Sanierungsverfahren verbleibenden Grundstücke ist der **Qualitätsstichtag** für den **Endwert** der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung** für das weiter bestehende Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße.

1.7 Sanierungsträger

Als Sanierungsträger nach § 157 BauGB ist im Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße die DSK GmbH[1] beauftragt. Diese bearbeitet im Auftrag der Stadt Leipzig, gemeinsam mit den zuständigen Ämtern, die im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme anfallenden Aufgaben.

1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen

1.8.1 Unterlagen des Auftraggebers

- Beschlussdatenbank und -archiv der Stadt Leipzig (LAuRa)
- Zonenakten der Sanierungsgebiete
- aktuelle und historische Luftbilder
- Stadtkarte der Stadt Leipzig
- Liegenschaftskarte für den Bereich der Stadt Leipzig
- Liegenschaftsbuch für den Bereich der Stadt Leipzig
- Ortsteilkatalog (Stadt Leipzig, Amt für Wahlen und Statistik)
- Verfahrensdaten und Karten zu Bebauungsplänen

1.8.2 Sonstige Unterlagen

- Bodenrichtwertkarte für die Stadt Leipzig
- Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leipzig
- Rechts- und Verwaltungsvorschriften siehe Anlage 7.1.1
- Einschlägige Fachliteratur siehe Anlage 7.1.2

[1] Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, http://dsk-gmbh.de/, Büro Leipzig: Anna-Kuhnow-Straße 20, 04317 Leipzig

2. Bezugnahme auf andere Gutachten

2.1 Rahmengutachten

Das vorliegende Gutachten nimmt direkt Bezug und steht im Zusammenhang mit dem Rahmengutachten 12_00169733_gg des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig vom 25.10.2012.

2.1.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens

In der Zeit seit dem Beschluss des Rahmengutachtens bis zum Wertermittlungsstichtag hat sich der Leipziger Immobilienmarkt nicht grundlegend verändert. Die Festsetzungen des Rahmengutachtens werden auch für diese Aktualisierung als weiterhin gültig erachtet.

2.1.2 Festlegungen des Rahmengutachtens

Folgende wesentliche Festlegungen des Rahmengutachtens gelten als Grundlage für das vorliegende Zonengutachten:

- als Wertermittlungsverfahren kommen das Vergleichswertverfahren und als alternatives Verfahren das Zielbaumverfahren zum Einsatz
- es gelten die im Rahmengutachten festgelegten stadteinheitlichen Gewichte für den Zielbaum
- der Klassifikationsrahmen ist gemäß Anlage 9.2 des Rahmengutachtens zu verwenden
- der veränderliche Lagewertanteil beträgt für das gesamt Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße 35 %

Das Rahmengutachten kann vollständig eingesehen werden:

- als Druckexemplar zur Einsicht

  in den Räumen des ASW

  Technisches Rathaus, Haus C

  Prager Straße 118 – 136

  04317 Leipzig

  Hinweis: Für die persönliche Einsichtnahme wird empfohlen, einen Termin zu vereinbaren, da die Büroräume nicht ständig besetzt sind.
- als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Leipzig (www.leipzig.de)

  Menü → *Bauen und Wohnen* → Stadterneuerung in Leipzig → *Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten*

  bzw. über die folgende direkte Verknüpfung

  http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/ausgleichsbeitraege-in-sanierungsgebieten/

  per QR-Code:

2.2 Zonengutachten

Das vorliegende Gutachten ist eine Aktualisierung des Zonengutachtens 13_00175570_gg.7 vom 25.11.2013 für die Zone VII des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße. Soweit sich die Inhalte dieses Gutachtens nicht geändert haben werden sie übernommen.

Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen sind nachfolgend aufgeführt und erläutert. Da die Änderungen meist mehrere Zonen betreffen, sind die Änderungen als Zusammenfassung für das gesamte Sanierungsgebiet aufgeführt.

2.2.1 Beschluss RBV-1628/13 Sanierungssatzung

Mit dem Beschluss RBV-1628/13 vom 19.06.2013 erfolgte unter anderem eine Klarstellung der Sanierungsgebietsgrenzen. Dadurch ergeben sich insgesamt drei geringfügige Korrekturen am Umring des Sanierungsgebiets. Zwei Änderungen betreffen die Zone II, eine Änderung betrifft die Zone I.

Diese Änderungen werden vollständig auf die Grenzen der Bodenrichtwertzonen übernommen, da der Umring des Sanierungsgebiets eine rechtsverbindliche Grenze darstellt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen (Fußwege) im Eigentum der Stadt Leipzig. Diese Flächen nehmen nicht am gewöhnlichen Grundstücksverkehr teil, für sie wird regelmäßig kein Verkehrswert ermittelt. Sie werden lediglich einer anderen Bodenrichtwertzone zugeordnet.

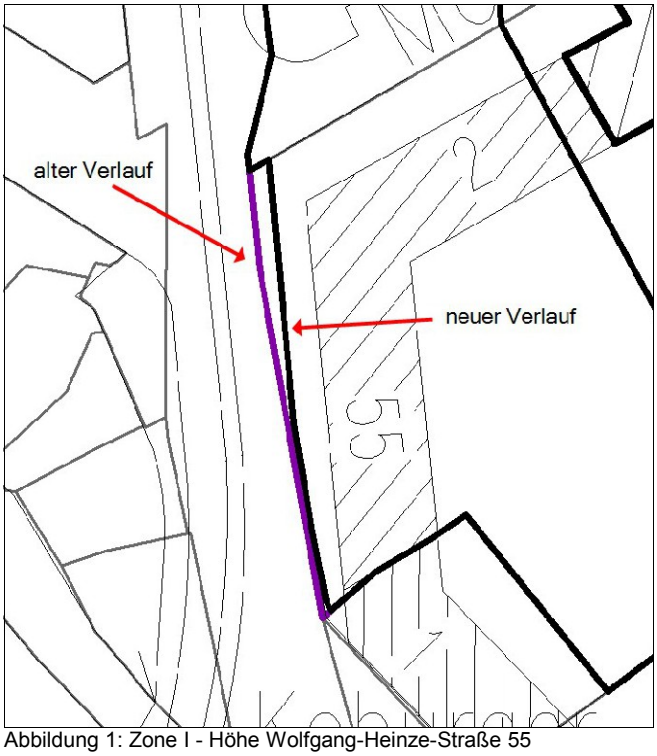


Abbildung 1: Zone I - Höhe Wolfgang-Heinze-Straße 55

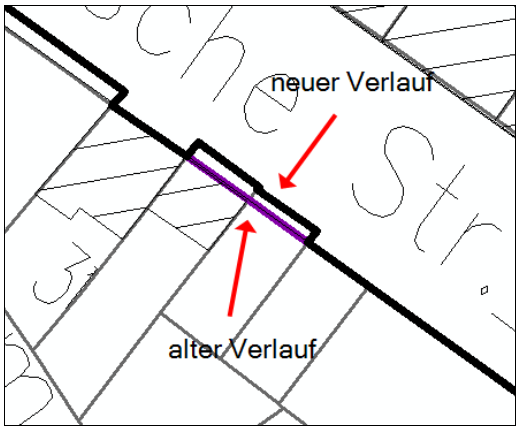


Abbildung 2: Zone II - Höhe Bornaische Straße (5)

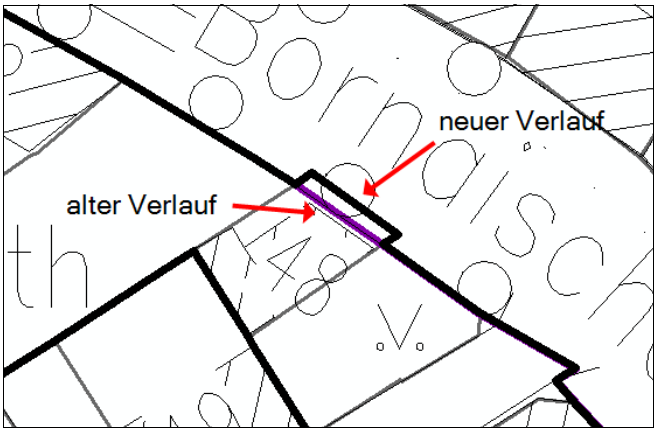


Abbildung 3: Zone II - Höhe Bornaische Straße 48

2.2.2 Beschluss RBV-1955/14 Teilaufhebungssatzung

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss RBV - 1955/14 vom 22.01.2014, ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2014) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Für diesen Teilbereich sind damit zum einen alle sich aus der Zugehörigkeit zum Sanierungsverfahren ergebenden Rechtswirkungen entfallen, zum anderen hat diese Änderung wertermittlungstechnische Einflüsse.

2.2.2.1.1 <u>Wertermittlungsstichtag</u>

§ 154 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass der Ausgleichsbetrag grundsätzlich *„nach Abschluss der Sanierung“* zu entrichten ist. Ausnahmen sind möglich, z.B. die freiwillige vorzeitige Ablösung nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB.

Die Wertfestsetzung eines Ausgleichsbetrags und damit auch die zu Grunde liegende Wertermittlung sind auf den selben Zeitpunkt zu beziehen. Bei Abschluss der Sanierung nach § 162 BauGB durch Aufhebung der Sanierungssatzung ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung für das entsprechende Sanierungsgebiet oder Teile davon.

Für das erste Teilgebiet des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße ist die Aufhebungssatzung am 15.02.2014 in Kraft getreten. Auf dieses Datum ist auch der Wertermittlungsstichtag festzulegen, so dass die Bodenwerte auftragsgemäß als Grundlage für die Erstellung von Bescheiden zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verwendet werden können.

2.2.2.1.2 Qualitätsstichtag

§ 154 Abs. 2 BauGB definiert den Endwert als den Grundstückszustand, welcher sich nach rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Dieser Zustand bzw. diese Qualität ist nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen bei Beendigung des Sanierungsverfahrens gegeben. Beendet ist ein Sanierungsverfahren regelmäßig an dem Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung.

Somit ist der Qualitätsstichtag für grundstücksbezogene Endwerte und gleichzeitig auch für sanierungsbeeinflusste zonale Bodenrichtwerte für die im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung liegenden Grundstücke auf den Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung, im vorliegenden Fall konkret auf den 15.02.2014, festzulegen.

Für die im Sanierungsverfahren verbleibenden Grundstücke ist der Qualitätsstichtag für den Endwert weiterhin der in der Zukunft liegende Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße.

Es gelten damit unterschiedliche Qualitätsstichtage innerhalb des Sanierungsgebiets, teilweise sogar innerhalb der bisherigen Zonen.

2.2.2.1.3 Berücksichtigung der Wartezeit

In dem im Sanierungsverfahren verbleibenden Bereich sind noch Maßnahmen geplant bzw. wird deren Realisierung noch erwartet. Konkret sind dies einzelne Neubau- bzw. Sanierungsvorhaben auf Privatgrundstücken, Verkäufe von sich noch im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers befindlichen Grundstücken, der Straßenausbau in der Stockartstraße sowie die Anlage des Streetballplatzes am Connewitzer Kreuz.

Bei den im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung liegenden Grundstücke kann nach Ihrer Entlassung aus dem Sanierungsverfahren die durch diese Maßnahmen bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht mehr über den Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden. Da es sich allerdings um sanierungsbedingte Maßnahmen handelt, deren Vorteile den Eigentümern letztendlich zugutekommen, ist die dadurch bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit abzuschöpfen. Bei der Einstufung der Kategorien des Zielbaums dieser Zonen wurden daher die oben aufgeführten Maßnahmen bei der Endqualität als realisiert unterstellt[2].

Der Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung zahlt seinen Ausgleichsbetrag so, als ob die Maßnahmen schon realisiert wären, muss aber tatsächlich noch eine gewisse Zeit warten (bis zur tatsächlichen Realisierung der Vorhaben) um die dadurch bewirkten Verbesserungen nutzen zu können. Diese Wartezeit ist bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in den Zonen im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung mit zu berücksichtigen[3]. Für die Bemessung der Berücksichtigung der Wartezeit sind vor allem die beiden Kriterien Dauer der Wartezeit und Auswirkung der Maßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Bedeutung.

Nach gegenwärtigem Planungsstand wird von einer Fertigstellung der öffentlichen Maßnahmen sowie von weiteren privaten Maßnahmen in den nächsten zwei Jahren ausgegangen. Es handelt sich damit um einen relativ kurzen Zeitraum.

Da die Maßnahmen allesamt nicht direkt in den von der Teilaufhebungssatzung betroffenen Zonen stattfinden sollen, kommen nur die gebietsbezogenen Einflüsse zum tragen. Für eine Abschätzung der Höhe der Auswirkung der Maßnahmen, ist zu prüfen, ob sich bei isolierter Betrachtung der Maßnahmen ohne deren Realisierung eine andere Einstufung der Kategorien des Zielbaums ergeben würde.

Die indirekte Wirkung der noch ausstehenden Maßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in den betroffenen Zonen I, IV, V, VI und VII wird als relativ gering eingeschätzt. Es wird in kei-

[2]Berücksichtigung noch nicht fertiggestellter Maßnahmen, vgl. Schwenk, Walter S. 56 oben
[3]in der nicht mehr gültigen WertV unter § 27 Abs. 2 explizit geregelt, in der aktuell gültigen ImmoWertV nur noch sinngemäß für Bebauungspläne in § 2 festgelegt

ner der Kategorien des Zielbaums eine Anpassung als gerechtfertigt angesehen. Damit ist im Rahmen dieser Wertermittlung für diese Maßnahmen der Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als nicht signifikant festzustellen.

Angesichts der kurzen Wartezeit und vor allem wegen der geringen Auswirkung der noch ausstehenden Maßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird **keine Anpassung auf Grund der Wartezeit** für notwendig erachtet.

2.2.2.1.4 Zonenumringe

Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung zerschneidet mehrere Zonen des Sanierungsgebiets. Diese Teile haben für zukünftige Bewertungen dadurch eine unterschiedliche rechtliche und damit auch wertermittlungstechnische Qualität. Es ergeben sich verschiedene Qualitätsstichtage und das besondere Sanierungsrecht gilt in dem entlassenen Bereich nicht mehr. Bei den Bodenrichtwerten entfällt der Verfahrensvermerk (SU oder SB), sie werden wieder zu „normalen“ Bodenrichtwerten.

Eine Teilung der betroffenen Bodenrichtwertzonen ist daher unumgänglich.

In der nebenstehenden Karte ist der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung (farbig hinterlegt) mit Zuordnung zu den Zonen dargestellt. Betroffen sind die Zonen I, IV, V, VI und VII.

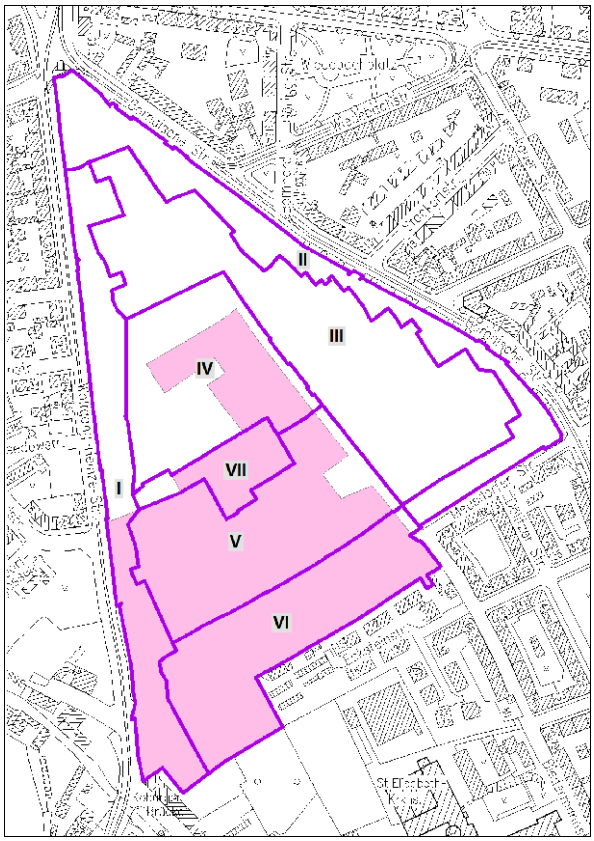


Abbildung 4: Zonen und Entlassungsbereich

2.2.2.1.4.1 Neuaufteilung der Zonen

Die Richtwertzonen werden zunächst streng an den Grenzen des Geltungsbereichs der Teilaufhebungssatzung geteilt, da hier durch die rechtliche Grenze eine Teilung zwingend erforderlich ist. Bei den im Sanierungsverfahren verbleibenden Zonenteilen wurde geprüft, ob diese als eigenständige Zone bestehen bleiben können oder ob diese einer anderen Zone zugeordnet werden müssen.

Bei der Neuzuordnung sind mehrere Kriterien zu beachten, insbesondere:

- Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Grundstücke
- prozentuale Bodenwerterhöhung der zu den Zonen gehörenden Zielbäume
- Größe und Marktfähigkeit der Grundstücke
- die Höhe und die beschreibenden Merkmale des Bodenrichtwerts

Auf Grundlage der folgenden, in dieser Form so beschlossenen, Zuordnung ergeben sich die neuen Bodenrichtwertzonen wie folgt. Bei der Benennung der Zonen wurde bei den Zonen(-teilen), welche durch die Teilaufhebungssatzung aus dem Sanierungsverfahren entlassen werden ein „e“ hinzugefügt.

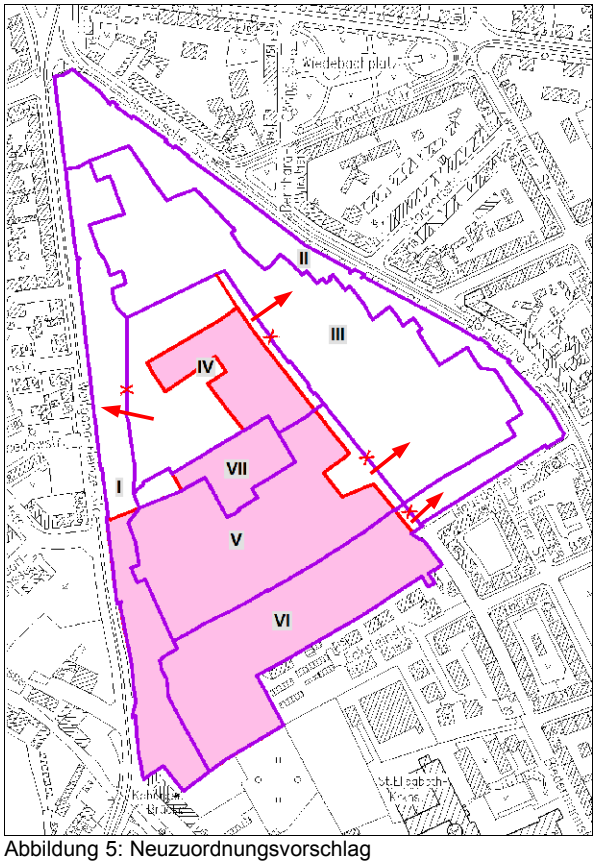


Abbildung 5: Neuzuordnungsvorschlag

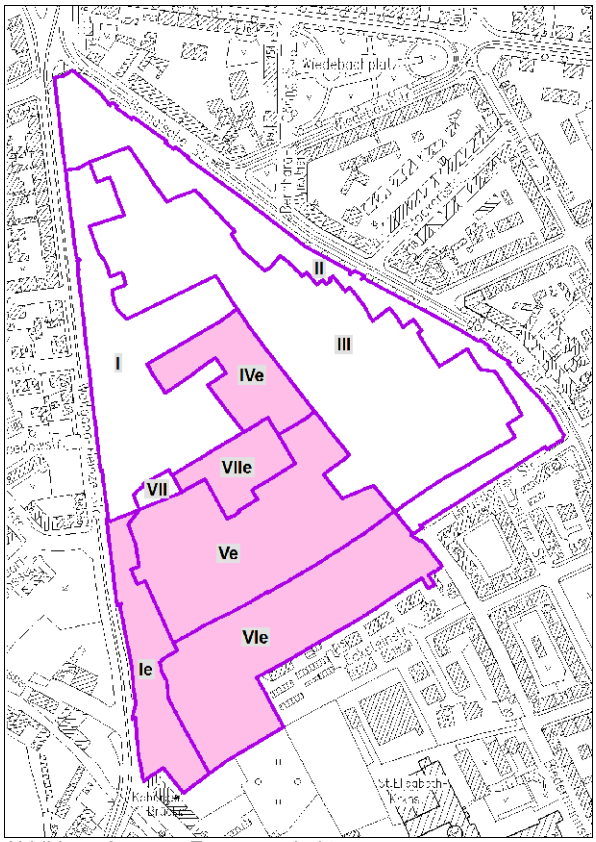


Abbildung 6: neuer Zonenzuschnitt

bisherige Grenze neue Grenze wegfallende Grenze

2.2.2.1.4.2 Zone I

Die ursprüngliche Zone I wird in zwei neue Zonen I und Ie geteilt. Dabei wird der im Sanierungsverfahren verbleibende Teil der Zone IV, mit Ausnahme der Teilfläche der Biedermannstraße, der neuen Zone I zugeordnet.

Da es sich bei den Flächen der Zone IV fast ausschließlich um öffentliche Grünflächen handelt (Herderplatz und Kronengarten), welche ihren Anteil an der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung im Zielbaum primär gebietsbezogen bewirken, wirkt sich diese Zuordnung hinsichtlich der Einstufung der Kategorien des Zielbaums für die beiden Zonen I und IV (bzw. neu IVe) nur geringfügig aus. Die Freiflächen der ehemaligen Kronenbrauerei verbessern, bei Betrachtung der gesamten Zone, die Einstufung der Bebauungsdichte zur Anfangsqualität (Kategorie 1.2 A + 10 %). Durch den Abriss der Garagen und der Entsiegelung dieser Flächen verbessert sich die Einstufung zur Endqualität gleichfalls (Kat. 1.2 E + 20 %).

Der Bodenrichtwert beider Zonen ist für diese öffentlichen Grünflächen nicht zutreffend. Da diese Flächen normalerweise auch nicht am gewöhnlichen Grundstücksverkehr teilnehmen, ist der Unterschied im Bodenrichtwertniveau zwischen den beiden Zonen bei der Neuzuordnung dieser Flächen unerheblich.

Für die weitere Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sowie des Bodenrichtwerts wird die ursprüngliche Zone I in ihrer Gesamtheit zugrunde gelegt. Ausnahme ist lediglich die Festlegung der fiktiven Richtwertgrundstücke (vgl. unten). Die beiden neuen Zonen I und Ie haben den gleichen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert sowie die gleiche angepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der ursprünglichen Zone I. Die Trennung erfolgt primär für zukünftige Betrachtungen, da sich die Zonenteile durch den unterschiedlichen rechtlichen Status nicht mehr gleich weiterentwickeln.

2.2.2.1.4.3 Zone II

Die Zone II ist durch die Teilaufhebungssatzung nicht direkt betroffen. Ihr wird allerdings der im Sanierungsverfahren verbleibende Teil der ursprünglichen Zone VI zugeordnet. Es handelt sich hierbei um ein kleines Teilstück der Biedermannstraße.

Da öffentliche Verkehrsflächen nicht am gewöhnlichen Grundstücksverkehr teilnehmen, ist auch der Unterschied im Bodenrichtwertniveau zwischen den beiden Zonen unerheblich.

Diese Veränderung wird als bewertungsneutral hinsichtlich der Einstufung der Kategorien des Zielbaums für die Zonen VI (bzw. VIe) und II erachtet.

2.2.2.1.4.4 Zone III

Die Zone III ist durch die Teilaufhebungssatzung gleichfalls nicht direkt betroffen. Ihr werden aber die im Ergebnis der Umzonierung im Sanierungsverfahren verbleibenden Flächen der Zone V sowie das im Verfahren verbleibende Teilstück der Biedermannstraße aus der ursprünglichen Zone IV zugeordnet.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Maßnahmen an der Straßenfläche der Biedermannstraße ist als Umfeldmaßnahme in den angrenzenden Zonen teilweise schon mit berücksichtigt, unabhängig von ihrer tatsächlichen Zonenzugehörigkeit. Die Auswirkung der tatsächlichen Zonenzugehörigkeit im Zielbaum wird als so geringfügig eingeschätzt, dass die Einstufungen der betroffenen Zonen unverändert beibehalten werden können. Da öffentliche Verkehrsflächen nicht am gewöhnlichen Grundstücksverkehr teilnehmen, ist auch der Unterschied im Bodenrichtwertniveau zwischen den beiden Zonen für diesen Teilbereich unerheblich.

Die Neuzuordnung der im Verfahren verbleibenden Flurstücke der Zone V an der Ecke Leopoldstraße/Biedermannstraße wird auch als einstufungsneutral im Bezug auf den Zielbaum erachtet. Bei diesen Flurstücken muss bei einer späteren Bewertung ggf. die ursprüngliche Lage in einer Zone mit einem anderen Bodenrichtwert sowie einer abweichenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch geeignete Zu- und Abschläge gewürdigt werden.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sowie der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Zone III werden beibehalten.

2.2.2.1.4.5 Zone IV

Die ursprüngliche Zone IV wird in drei Teile zerlegt. Die beiden im Sanierungsverfahren verbleibenden Teile werden, wie oben schon beschrieben, den Zonen I und III zugeordnet. Der aus dem Sanierungsgebiet entlassene Bereich bildet die neue Zone IVe. Durch die Zuordnung von Flächen der ursprünglichen Zone IV zur Zone I werden geringfügige Anpassungen bei der Einstufung als notwendig erachtet.

Bei Betrachtung der neu zugeschnittenen Zone IV und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Gewerbebetrieb in der Wolfgang-Heinze-Straße vollständig der Zone I zugeordnet ist, wird die Einstufung der Kategorie 1.1 in der Endqualität auf 90 % angehoben. Die Entsiegelung der Garagen und Schuppen im Gelände der ehemaligen Kronenbrauerei wirkt sich zwar indirekt auch in dieser Zone aus, aber die Bebauungsdichte wird insgesamt in der neu geformten Zone schlechter eingeschätzt. Die Kategorie 1.2 wird zur Anfangsqualität mit 50 % und zur Endqualität mit 70 % eingeschätzt.

Für die neue Zone IVe gelten der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der ursprünglichen Zone IV sowie die angepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Zone IV.

2.2.2.1.4.6 Zone V

Der im Sanierungsverfahren verbleibende Teil der Zone V wird der Zone III zugeordnet, der entlassene Teil bildet die neue Zone Ve und behält den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert sowie die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der ursprünglichen Zone V.

2.2.2.1.4.7 Zone VI

Die Zone VI wird fast unverändert mit ihrer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sowie ihrem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in die Zone VIe überführt. Das im Sanierungsverfahren verbleibende Teilstück der Zone VI, ein Teil der Biedermannstraße, wird der Zone II zugeordnet.

2.2.2.1.4.8 Zone VII

Die ursprüngliche Zone VII wird in zwei neue Zonen VII und VIIe zerlegt. Da für beide Teilstücke, insbesondere für das relativ kleine im Verfahren verbleibende Teilstück, sowohl der geltende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert als auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung stark vom Umfeld abweichen, ist hier eine Zuordnung zu anderen Zonen nicht möglich.

Für die weitere Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sowie des Bodenrichtwerts wird die ursprüngliche Zone VII in ihrer Gesamtheit zugrunde gelegt. Ausnahme ist lediglich die Festlegung der fiktiven Richtwertgrundstücke (vgl. unten). Die beiden neuen Zonen VII und VIIe haben den gleichen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert sowie die gleiche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der ursprünglichen Zone VII. Die Trennung erfolgt primär für zukünftige Betrachtungen, da sich die Zonenteile durch den unterschiedlichen rechtlichen Status nicht mehr gleich weiterentwickeln.

2.2.2.1.4.9 Flächen

Die Flächen der neuen Zonen ergeben sich nach der Neueinteilung wie folgt[4]:

Fläche vorher		Fläche neu	
Zone I	2,3 ha	Zone I	Teil I 2,7 ha, Teil Ie 1,0 ha, gesamt 3,7 ha
Zone II	2,4 ha	Zone II	2,4 ha
Zone III	4,7 ha	Zone III	5,1 ha
Zone IV	2,5 ha	Zone IVe	0,9 ha
Zone V	3,0 ha	Zone Ve	2,7 ha
Zone VI	2,6 ha	Zone VIe	2,6 ha
Zone VII	0,7 ha	Zone VII	Teil VII 0,1 ha, Teil VIIe 0,6 ha, gesamt 0,7 ha

2.2.2.1.5 Richtwertgrundstücke

Durch den geänderten Zuschnitt der Zonen bzw. die damit verbundene Neubildung von Zonen ist auch eine Neufestlegung der Lage von zwei fiktiven Bodenrichtwertgrundstücken notwendig.

Die Lage des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks für die neue Zone I wird auf das Grundstück Wolfgang-Heinze-Straße 35 festgelegt.

Die Lage des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks für die neue Zone IVe wird auf das Grundstück Biedermannstraße 30 festgelegt.

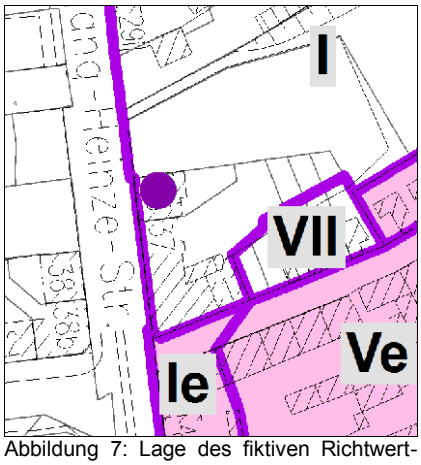


Abbildung 7: Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks Zone I

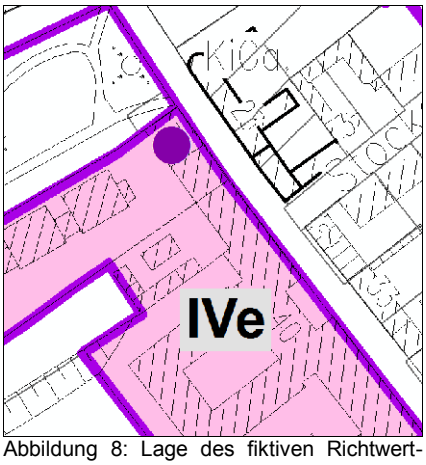


Abbildung 8: Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks Zone IVe

Alle anderen Zonen behalten die Lage ihrer bisherigen fiktiven Richtwertgrundstücke bei.

2.2.3 konjunkturelle Fortschreibung der Bodenrichtwerte

Der Wertermittlungsstichtag des Gutachtens 13_00175570_gg.7 vom 25.11.2013 war der 31.12.2012. Der Wertermittlungsstichtag für das vorliegende Gutachten ist der 15.02.2014. In der Zeit zwischen diesen beiden Zeitpunkten hat sich der Grundstücksmarkt weiterentwickelt.

Die Berücksichtigung dieser konjunkturellen Entwicklung wird in den Kapiteln 5.2 und 5.3 vorgenommen.

2.2.4 Durchgeführte Maßnahmen

Im Sanierungsgebiet wurden seit dem Beschluss des Gutachtens 13_00175570_gg.7 am 25.11.2013 keine größeren öffentlichen Maßnahmen durchgeführt.

[4]Abweichungen in der Gesamtsumme sind rundungsbedingt

Der Straßenausbau der Auerbachstraße war zum Beschlusstermin schon abgeschlossen. Der Straßenausbau der Stockartstraße ist weiterhin in Planung und Realisierung. Der erfolgreiche Ausbau beider Straßen ist bei der Bewertung des Zielbaums unterstellt und bereits berücksichtigt.

Nach Entscheidung eines Rechtsstreits darf der Streetballplatz am Connewitzer Kreuz jetzt fertiggestellt werden. Dieses Vorhaben ist zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag der Endqualität des vorliegenden Gutachtens, dem 15.02.2014, in Planung und soll bis Juli 2014 realisiert werden. Bei der Einstufung der Kategorien des Zielbaums ist die Ausgestaltung der Freifläche am Connewitzer Kreuz als öffentliche Grünfläche bereits berücksichtigt. Auch wenn der Streetballplatz eine weitere - im Zielbaum bisher unberücksichtigte - Aufwertung dieser Fläche darstellt, wird die Auswirkung als zu gering erachtet, als dass eine Anpassung der Einstufungen notwendig wäre. Die Einstufungen des Zielbaums werden unverändert belassen.

In der Meusdorfer Straße war zum Zeitpunkt der Bearbeitung des vorangehenden Gutachtens ein Erweiterungsbau auf den Flurstücken 1691 und 1692 geplant. Nach aktuellen Kenntnissen ist die Realisierung dieses Bauvorhabens gegenwärtig in absehbarer Zeit nicht mehr zu erwarten. Eine Anpassung der Einstufungen des Zielbaums wird aber deshalb nicht als notwendig erachtet.

3. Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße

3.1 Überblick über das Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße liegt im Leipziger Süden ca. 3,75 km vom Stadtzentrum entfernt im Ortsteil Connewitz. Mit einer Größe von ca. 18 ha ist das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße zwar eines der kleineren Sanierungsgebiete in Leipzig, aber es ist das älteste Sanierungsgebiet der Stadt.

Schon im Jahre 1990 wurde im Stadtrat der Beschluss gefasst, diesen Teil von Connewitz zum Sanierungsgebiet zu erklären. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße erfolgte mit Beschluss SVV 99/90 vom 14.11.1990, ortsüblich bekannt gemacht vom 20.03.-24.03.1991, und erneutem Beschluss RBV - 1628/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013. Es wurde das klassischen Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis § 156a BauGB festgelegt. Zuvor war das Gebiet als Standort für den komplexen Wohnungsbau[5] vorgesehen. Im Bereich des Sanierungsgebiets Connewitz gab es so gravierende Missstände, dass unmittelbar nach der Festsetzung als Sanierungsgebiet mit Sofortmaßnahmen begonnen wurde.

Auch damals schon musste man sich mit einer sehr differenzierten Bevölkerungsstruktur auseinandersetzen. Neben der überall notwendigen Einbeziehung der herkömmlichen Bevölkerung wie ältere Bewohner, junge Familien oder alteingesessene Handwerker und Läden, galt es gerade die in Connewitz starke Hausbesetzerszene mit in der Sanierung zu berücksichtigen.

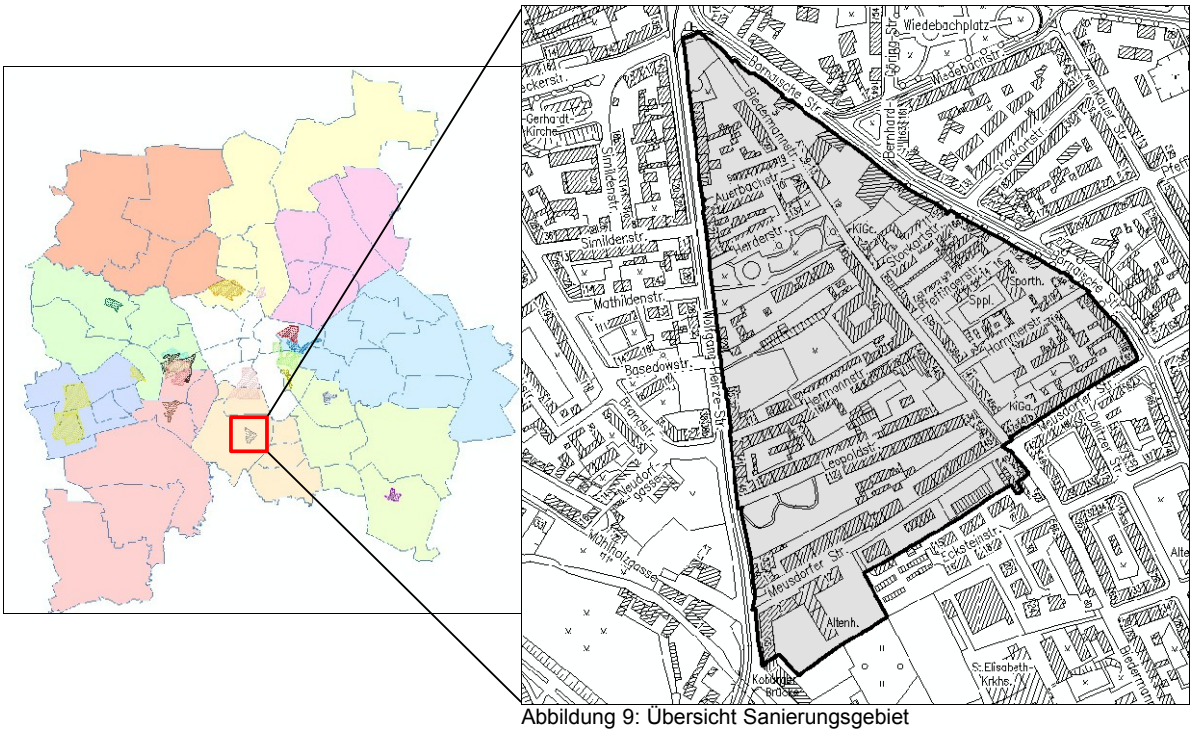


Abbildung 9: Übersicht Sanierungsgebiet

In Connewitz findet man heute fast alle in Leipzig vorhandenen Wohnformen wieder. Moderne Stadthäuser reihen sich in gründerzeitliche Mehrfamilienhausbebauung ein. Geschossbauten aus Vorwendezeiten wechseln sich mit alternativen Wohnformen ab. Kronengarten und Herderplatz laden Bewohner und Gäste zum Verweilen ein.

Der Stadtteil bietet für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld. Er wird zusätzlich geprägt durch das Connewitzer Kreuz, welches das südliche Ende der bekannten Karl-Liebknecht-Straße bildet.

Mit der Teilaufhebungssatzung (Beschluss RBV - 1955/14 vom 22.01.2014, ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2014) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Für diesen Teilbereich sind damit alle Rechtswirkungen, welche sich aus der Zugehörigkeit zum Sanierungsverfahren ergeben haben, entfallen.

[5]Bezeichnung für die mehrgeschossigen Fertigteilbauten („Plattenbauten“) in der ehemaligen DDR

3.2 Sanierungsziele

Im Beschluss SVV 99/90 wurden bei Festsetzung des Sanierungsgebiets die Sanierungsziele zusammengefasst wie folgt formuliert:

„Ziel der Sanierung ist die Beseitigung der im Gebiet Biedermannstraße vorliegenden städtebaulichen Missstände. Das Gebiet soll durch behutsame erhaltende Sanierung verbessert werden. Die stadttechnische Infrastruktur wird umfassend rekonstruiert bzw. erneuert. Es werden gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und gleichzeitig die Funktion als Mischgebiet gestärkt.“

Einzelne Ziele sind dabei (Auszug, keine vollständige Auflistung):

- bestandsorientierte grundsätzliche Modernisierung und Rekonstruktion der Bausubstanz
- Beseitigung von Baulücken und Mindernutzungen
- Verbesserung des Wohnumfelds bei Erhalt der Nutzungen Wohnen und Gewerbe
- Bedarfsgerechte Erneuerung bzw. Herstellung der stadttechnischen Erschließung
- Verbesserung des Angebots im Bereich der sozialen Infrastruktur
- Schaffung von Spielplätzen
- Erhaltung der vielfältigen und vorwiegend kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsstruktur
- Entsiegelung und Begrünung
- flächenhafte Verkehrsberuhigung
- Schaffung von Stellplätzen
- Verbesserung des Angebots für Fußgänger und Radfahrer

Durch den Beschluss RB 1513/99 vom 24.02.1999 werden die 1990 erarbeiteten Sanierungsziele auf Basis der 1998 festgelegten „Leitlinien der Stadterneuerung“ aktualisiert. Unter anderem werden die nachstehenden Ziele ergänzend formuliert:

- Schaffung von Freiflächen, insbesondere durch Entfernung/Vermeidung von Bebauung in den Blockinnenbereichen
- Erhaltung der „alternativen Wohnnutzung“
- Verwirklichung moderner alternativer Bauformen (z.B. Stadthäuser, Reihenhäuser)
- Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung durch Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum
- Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und differenzierten Büronutzungen
- Förderung von privaten Initiativen und Vereinen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Ausbau überörtlicher Grünzüge auf öffentlichen Grünflächen
- Schaffung von grundstücksübergreifendem Grün auf den privaten Freiflächen
- ökologische Stadterneuerung durch Reduzierung von Emissionen und Immissionen sowie Vergrößerung des Grünanteils

Mit Beschluss RBV 1143/12 vom 29.02.2012 wurden die im Stadtentwicklungsplan (STEP) festgelegten „Grundsätze zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels“ auch für die Sanierungsgebiete als verbindliche Sanierungsziele, als Ergänzung der bestehenden Ziele, übernommen.

3.3 durchgeführte Maßnahmen und eingesetzte Mittel

Im Verlauf der Sanierung haben nicht nur die Stadt Leipzig selbst sowie der Sanierungsträger DSK GmbH viele Maßnahmen umgesetzt, es wurden gleichfalls viele private Vorhaben gefördert. Insgesamt wurden bisher im Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße Finanzmittel in einer Höhe von über 20 Mio. Euro investiert.

Eine Zuordnung der Mittel zu einzelnen Maßnahmenbereichen ermöglicht die nachstehende Auflistung der eingesetzten Fördermittel untergliedert nach Verwendungszweck.

Fördermitteleinsatz nach Verwendungszweck (Stand Ende 2013)

Grunderwerb	rd. 4,1 Mio. €
Ordnungsmaßnahmen	rd. 5,2 Mio. €
z.B. Bodenordnung, Umzug von Bewohnern, Rückbau baulicher Anlagen (privat und kommunal), Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen	
Baumaßnahmen	rd. 4,8 Mio. €
z.B.Sportstätten, Soziokulturelle Einrichtungen, Förderung von Maßnahmen privater Dritter	
Sicherungsmaßnahmen	rd. 3,3 Mio. €
z.B. an Gebäuden privater Dritter, an gemeindeeigenen Gebäuden	
Vorbereitung/Vergütungen	rd. 3,8 Mio. €
Summe:[6]	**rd. 21,3 Mio. €**

Hinter diesen Geldsummen stehen vielfältige Maßnahmen größeren oder kleineren Umfangs.

Die wichtigsten Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sind nachfolgend aufgestellt (gesamtes Sanierungsgebiet).

Maßnahme	Fertigstellung	Förderhöhe (rd.)
Straßenbaumaßnahme Biedermannstraße	1992	18.500 €[7]
Neugestaltung Herderplatz	1993	475.000 €
Straßenbaumaßnahme Meusdorfer Straße	2002	477.200 €
Straßenbaumaßnahme Hermannstraße	2002	310.800 €
Straßenbaumaßnahme Herderstraße	2002	296.400 €
Straßenbaumaßnahme Hammerstraße	2002	135.200 €
Straßenbaumaßnahme Pfeffingerstraße	2002	121.700 €
Neugestaltung Kronengarten 1. Bauabschnitt	2002	242.000 €
Neugestaltung Kronengarten 2. Bauabschnitt	2004	146.000 €
Sporthalle Biedermannstraße	2004	135.800 €
Neugestaltung Kronengarten 3. Bauabschnitt	2008	133.000 €
Straßenbaumaßnahme Auerbachstraße	2013	197.400 €
Streetballplatz und Grünfläche Connewitzer Kreuz	2014	167.800 €[8]
	Summe	***2.856.800 €***

[6]Abweichungen in der Summe durch Rundung bedingt
[7]hier nur Finanzierungsanteil Sanierungsmittel, Kostenanteile anderer Quellen nicht bekannt
[8]Maßnahme noch nicht fertiggestellt, daher noch keine endgültigen Zahlen

4. Zone VII des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße

4.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Ursprüngliche Zone VII wird mit diesem Gutachten unterteilt in die neuen Zonen VII und VIIe. Die Zonen VII und VIIe liegen im Zentrum des Sanierungsgebiets beiderseits der Hermannstraße und werden begrenzt durch die Zonen IV und V bzw. im Westen durch die Zone I. Die im Sanierungsverfahren verbleibende Zone VII liegt nördlich der Hermannstraße zwischen den Hausnummern 1 und 7. Der aus dem Sanierungsverfahren entlassene Bereich der Zone VIIe liegt nördlich der Hermannstraße von Nr. 7 bis Nr. 19b sowie südlich der Hermannstraße von Nr. 16a bis Nr. 26a.

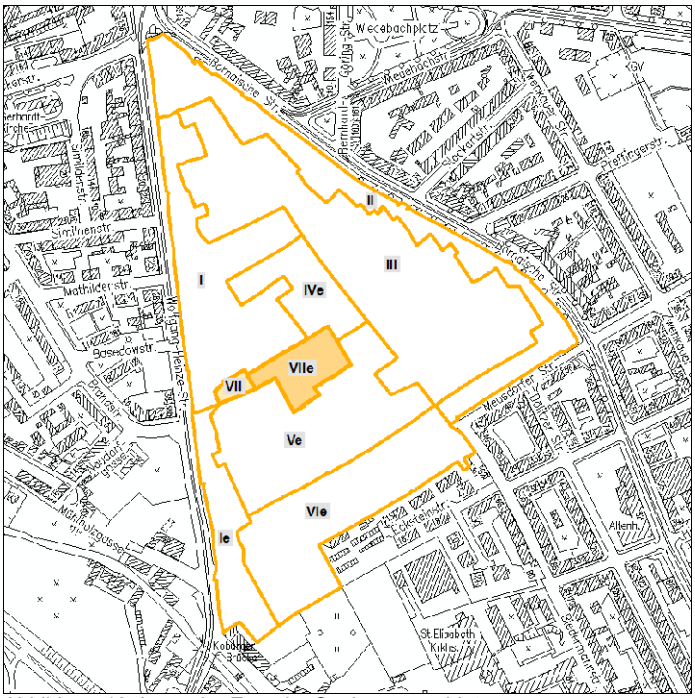


Abbildung 10: Lage der Zone im Sanierungsgebiet

4.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität

4.2.1 tatsächliche Nutzung

Der größte Teil dieser Zonen lag brach. Auf der nördlichen Straßenseite der Hermannstraße befanden sich noch 3 Mehrfamilienhäuser, auf der südlichen Seite standen noch einige Nebengebäude. Die wenigen vorhandenen Gebäude waren größtenteils in einem schlechten Zustand. Im Bereich der jetzigen Hermannstraße 3 bis 5b befand sich ein gewerblicher Lagerplatz. Auf dem Grundstück der Hermannstraße 20 befand sich früher eine Sauerkraut- und Gurkeneinlegerei.

4.2.2 Planungsrecht

Zum Stichtag der Anfangsqualität richtete sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Es war kein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt.

4.2.3 vorhandene Missstände

Die bestehenden Gebäude bedurften einer grundlegenden Sanierung. Die sanitären Einrichtungen und Heizsysteme entsprachen nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Außen-WC, Kohleheizung, …). Der größte Teil der Zonen lag brach und musste entsprechend einer neuen Nutzung zugeführt werden. In den Bereichen soziale Infrastruktur und technische Infrastruktur bestand eine Unterversorgung. Privaten Grünflächen war quasi nicht vorhanden. Der Herderplatz, als nächstgelegene öffentliche Grünfläche, war in einem schlechten Zustand.

4.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität

4.3.1 tatsächliche Nutzung

Die bestehenden Gebäude wurden bis auf eine Ausnahme vollständig abgerissen. In der gesamten Zone wurden flächendeckend moderne Stadthäuser errichtet. Die einzige vorhandene Nutzung in den Zonen ist Wohnen.

4.3.2 Planungsrecht

4.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich gilt für den größten Teil des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße der § 34 BauGB „*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*“.

Mit Beschluss SVV 302/91 vom 18.09.1991 wurde für das durch Wolfgang-Heinze-Straße, Bornaische Straße und Meusdorfer Straße eingeschlossene Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes 3 „Connewitz/Biedermannstraße“ sowie die Satzung für ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verabschiedet. Dieser Bebauungsplan erlangte keine Planreife.

Im Bereich des Sanierungsgebiets gibt es allerdings auch zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der Beschluss RBIII-174/00 vom 19.01.2000 beinhaltete die Satzung des Bebauungsplanes 3.1 „Am Herderplatz“. Am 16.12.1998 wurde die Satzung des Bebauungsplanes 31 „Meusdorfer Straße - Südseite“ durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss RB-1383/98).

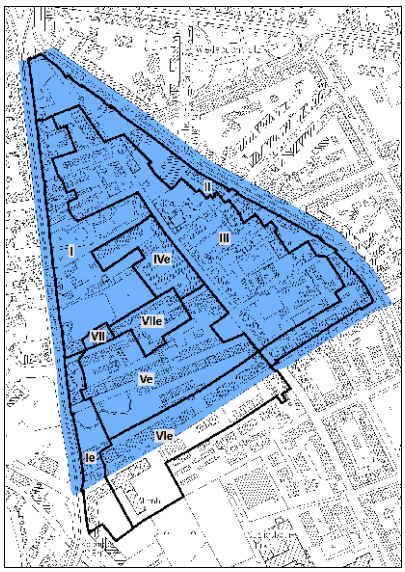


Abbildung 11: Planungsgebiet B-Plan 3

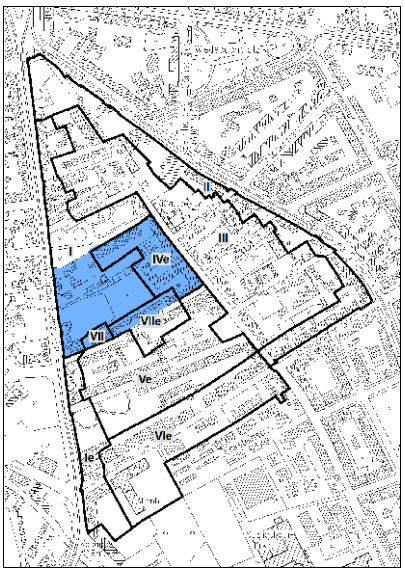


Abbildung 12: Planungsgebiet B-Plan 3.1

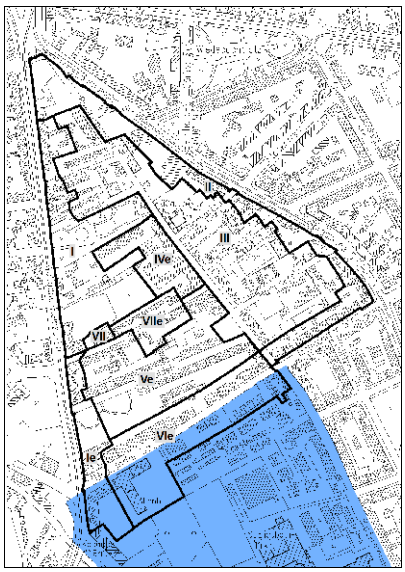


Abbildung 13: Planungsgebiet B-Plan 31

Der Bebauungsplan 31 berührt die Zonen VII und VIIe nicht. Der Bebauungsplan 3.1 dagegen überplant den Bereich nördlich der Hermannstraße. Die von dem Bebauungsplan betroffenen Bereiche sind planungsrechtlich nach § 30 BauGB *„Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“* zu bewerten, die nicht betroffenen Flächen nach § 34 BauGB.

4.3.2.2 Berücksichtigung von Bebauungsplänen

Für die Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind alle Maßnahmen zu betrachten, welche eine tatsächliche oder rechtliche Neuordnung bewirken. Bebauungspläne fallen dabei in den Bereich der rechtlichen Neuordnung. Mit den enthaltenen Festlegungen erfolgt eine Neuordnung des Planungsrechts für die entsprechenden Bereiche. Bebauungspläne sind durch ihre planungsrechtliche Neuordnung die Grundlage für weiterführende Maßnahmen und bodenordnende Verfahren.

Nicht jeder Bebauungsplan im Sanierungsgebiet bewirkt allerdings eine Bodenwerterhöhung. Wurden im Verfahren einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Bebauungspläne aufgestellt, sind diese zu prüfen. Prüfkriterium ist dabei, ob ein Bebauungsplan „sanierungsbedingt“ aufgestellt wurde. Er muss dazu der Umsetzung der Sanierungsziele dienen und sollte vollständig oder zumindest zu großen Teilen im Sanierungsgebiet liegen. Für die Prüfung kann unter anderem die Begründung im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans herangezogen werden. Sanierungsbedingte Bebauungspläne sind dann, bei erfolgreicher Prüfung, bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen.

Es ist nicht zwingend erforderlich, dass ein sanierungsbedingter Bebauungsplan auch tatsächlich als Satzung beschlossen wird und in Kraft tritt. Ist das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans so weit fortgeschritten, dass auf dieser Grundlage Baugenehmigungen nach § 33 BauGB erteilt werden,

kann, auch wenn das Planaufstellungsverfahren nicht zu Ende geführt wird, dadurch eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erreicht werden[9].

Anzurechnende sanierungsbedingte Bebauungspläne können grundsätzlich auf zwei Wegen eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bewirken. Zum einen kann eine Berücksichtigung im Zielbaum die zonale prozentuale Bodenwerterhöhung beeinflussen, zum anderen kann eine Änderung des Planungsrechts für einzelne Grundstücke den Anfangs- oder Endbodenwert verändern und dadurch Einfluss auf den Ausgleichsbetrag nehmen.

Im Zielbaum erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in der Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen. Auch wenn ein Bebauungsplan keine Bodenordnung im eigentlichen Sinne darstellt, denn er verändert keine Grundstücksgrenzen, steht er doch im engen Zusammenhang mit diesen Maßnahmen. Er bewirkt durch die Veränderung der Stufe im Endzustand eine Veränderung der prozentualen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone. Auch wenn ein Bebauungsplan nicht die gesamte Fläche einer Zone betrifft, hat er doch auch einen gewissen indirekten Einfluss auf das umliegende Gebiet. Durch den Bebauungsplan ist jetzt für das Plangebiet die geordnete Entwicklung der Flächen im Einklang mit den Sanierungszielen möglich. Eventuell werden einzelne Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Anlage von größeren Grünflächen oder Wegeverbindungen, nun erst möglich.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines Grundstücks hat hohen Einfluss auf seinen Bodenwert. Gewerbebauland wird anders bewertet als Wohnbauland. Nichtbauland ist nicht so hochwertig wie Bauland. Eine Veränderung des Planungsrechts für einzelne Grundstücke, z.B. von Gewerbe zu Wohnen oder von Bauland zu Grünfläche, kann daher eine signifikante Bodenwertveränderung mit sich bringen. Eine mögliche Bodenwertveränderung für einzelne Grundstücke durch ein angepasstes Planungsrecht ist individuell für jedes einzelne Grundstück zu prüfen.

In dem vorliegenden Gutachten wird nur zonenbezogen eine mögliche Berücksichtigung von Bebauungsplänen im Zielbaumverfahren untersucht. Die Prüfung auf eine Veränderung des Planungsrechts durch einen Bebauungsplan für individuelle Grundstücke mit einer möglicherweise einhergehenden Veränderung des Bodenwerts erfolgt grundstücksbezogen in der 3. Stufe, den Einzelgutachten.

4.3.2.3 Würdigung Bebauungsplan 3 „Connewitz/Biedermannstraße“

Für den **Bebauungsplan 3 „Connewitz/Biedermannstraße“** wurde nur der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss SVV 302/91 vom 18.09.1991). Er betrifft das durch Wolfgang-Heinze-Straße, Bornaische Straße und Meusdorfer Straße eingeschlossene Gebiet.

Dieser Bebauungsplan hat keine Planreife erreicht. Lediglich aus dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes können hier keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeleitet werden.

4.3.2.4 Würdigung Bebauungsplan 3.1 „Am Herderplatz“

Der **Bebauungsplan 3.1 „Am Herderplatz“** beplant das Gebiet abgegrenzt durch die Wolfgang-Heinze-Straße, die Hermannstraße, die Biedermannstraße und die Südseite des Herderplatzes. Das gesamte Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es im Kapitel 2.4:

„... Da die Bearbeitung der Fortschreibung und Konkretisierung des Sanierungskonzeptes zeitlich parallel mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte, konnten die jeweiligen Ziele und Inhalte aufeinander abgestimmt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen daher den Vorgaben der Fortschreibung und Konkretisierung des Sanierungskonzeptes, dessen Ziele im Sanierungszielplan dargestellt sind.“

Weiterhin wird im Kapitel 5 als Planungsanlass (unter anderem) angegeben:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Herderplatz“ werden die mit der Sanierungssatzung angestrebten Entwicklungsziele für den Block planungsrechtlich gesichert. ...“

Dieser B-Plan dient unstrittig der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingter Bebauungsplan, d.h. er ist bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen.

[9] vgl. [4] Schwenk, Walter S. 52

4.3.3 vorhandene Missstände

Die beiden Zonen bestehen bis auf eine Ausnahme ausschließlich aus Neubebauung. Die Ausstattung ist auf einem modernen und damit umweltfreundlicherem Standard als damals. Sie entspricht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es gibt keine nutzungsunverträglichen Gewerbebetriebe. In der Hermannstraße und auf den Grundstücken wurden Stellplätze geschaffen. Die technische Infrastruktur wurde auf ein gutes Niveau ausgebaut. Die soziale Infrastruktur ist gut. Es sind mehrere ansprechende öffentliche Grünflächen im Sanierungsgebiet entstanden. Der Kronengarten grenzt unmittelbar an die Zonen VII und VIIe an.

4.4 Stand der Sanierungsmaßnahmen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Sanierungsziele in einem großen Umfang umgesetzt werden konnten und kaum noch Missstände vorhanden sind. Die nachfolgende Karte stellt anschaulich die nahezu flächendeckenden Veränderungen im Sanierungsgebiet dar.

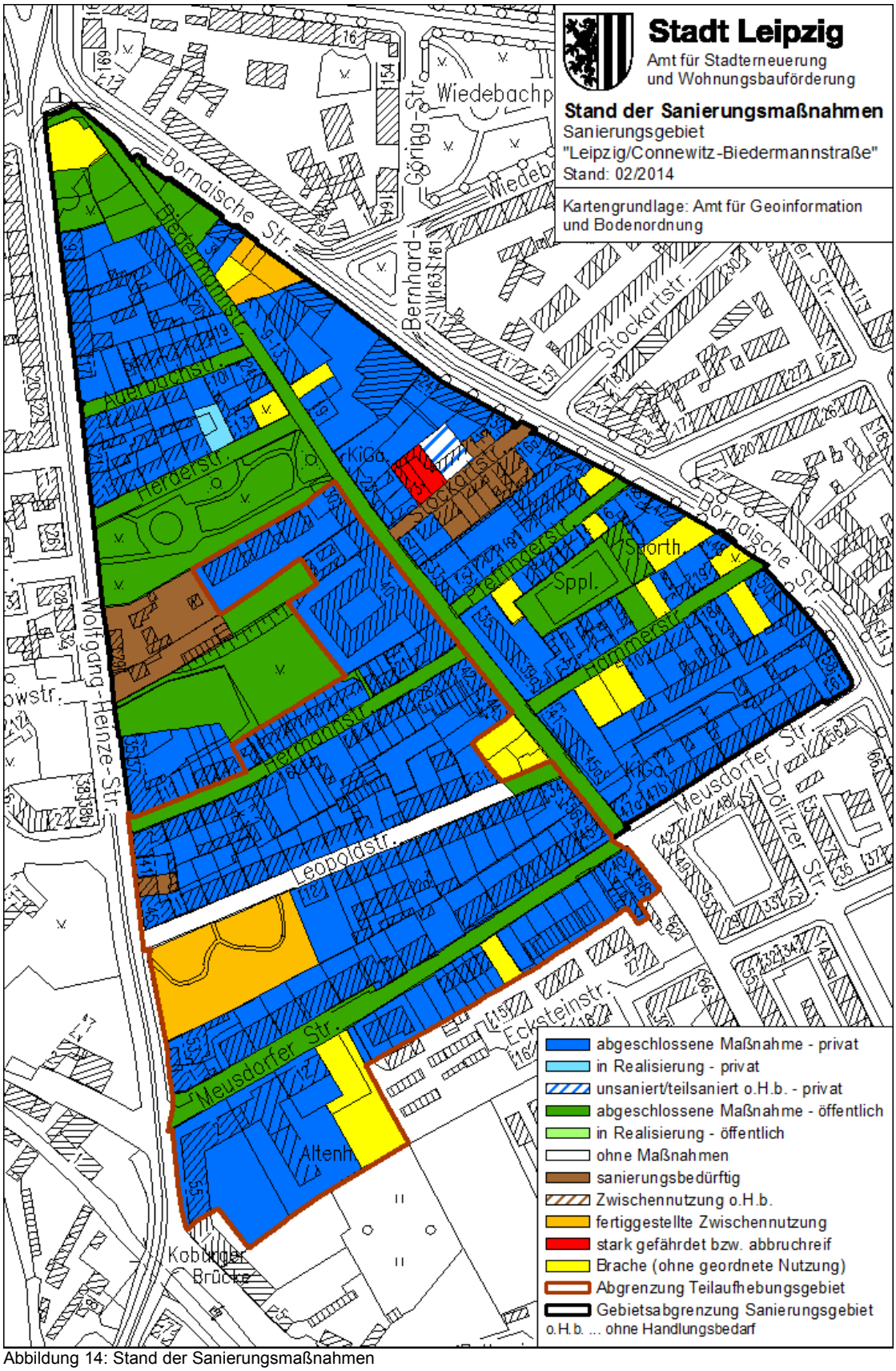


Abbildung 14: Stand der Sanierungsmaßnahmen

5. Wertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Als Wertermittlungsverfahren können gemäß Rahmengutachten grundsätzlich das Vergleichswertverfahren und das Zielbaumverfahren zur Anwendung kommen.

Für die ausschließliche Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen ausreichend verwendbare und vergleichbare Kauffälle vorhanden sein, um sowohl Anfangswerte als auch Endwerte hinreichend genau ermitteln zu können. Diese Voraussetzung ist gegenwärtig für das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße nicht erfüllt. Daher kommt als Wertermittlungsverfahren entsprechend den Festlegungen des Rahmengutachtens das **Zielbaumverfahren in Verbindung mit** dem jeweils gültigen sanierungsunbeeinflussten **Bodenrichtwert** zum Einsatz.

5.2 Kaufpreissammlung

Der gegenwärtig gültige Bodenrichtwert ist für den Stichtag 31.12.2012 ausgewiesen. Dieser ist auf den aktuellen Wertermittlungsstichtag fortzuschreiben. Zu diesem Zweck wurde in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung nach Kauffällen für unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Connewitz im Zeitraum 01.01.2013 bis 14.02.2014 recherchiert. Untersucht werden soll das Verhältnis der Kaufpreise pro Quadratmeter zu den jeweiligen Bodenrichtwerten.

Die Recherche ergab 10 Kauffälle. Ein Kauffall liegt im Umfeld des Wolfswinkels und wird hinsichtlich seiner Lage als nicht vergleichbar eingeschätzt. Ein Kauffall liegt südlich der Kurt-Eisner-Straße und wird gleichfalls als lagemäßig nicht vergleichbar eingeschätzt. Ein Kauffall hat eine Arrondierungsfläche zum Gegenstand und wird daher für diese Auswertung als ungeeignet erachtet. Ein Kauffall liegt im Sanierungsgebiet und berücksichtigt die Anfangsqualität. Auch dieser Kauffall wird für eine Auswertung zur konjunkturellen Fortschreibung der Bodenwerte als ungeeignet angesehen. Es verbleiben 6 Kauffälle für die weitere Prüfung.

Nr	Straßenname	Fläche	BRW		Kaufdatum	Kaufpreis €	KP €/m²
1	Gustav-Freytag-Straße	610 m²	110	S	04/2013	120.000	196,72
2	Karl-Liebknecht-Straße	555 m²	110	S	07/2013	110.000	198,20
3	Scheffelstraße	730 m²	180	W	06/2013	200.000	273,97
4	Windscheidstraße	470 m²	180	W	01/2013	95.000	202,13
5	Windscheidstraße	350 m²	180	W	02/2013	59.000	168,57
6	Wolfgang-Heinze-Straße	470 m²	110	W	11/2013	48.000	102,13

Tabelle 1: für weitere Auswertung geeignete Kauffälle

Die Kauffälle sind weiterhin auf direkte Vergleichbarkeit untereinander und zu dem ihnen zugeordneten Bodenrichtwert zu untersuchen. Die beiden Kauffälle 1 und 2 liegen in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 110 €/m² für Sonderbauflächen. Beide Kauffälle haben tatsächlich allerdings gewöhnliche Wohnbaugrundstücke als Vertragsgegenstand. Der Bodenrichtwert wird als nicht zutreffend eingeschätzt. Der Bodenrichtwert der benachbarten Zone für Wohnbauland mit 180 €/m² wird für die Kauffälle 1 und 2 als geeignet und zutreffend erachtet. Die Kauffälle 1, 5 und 6 sind Eckgrundstücke. In normaler Wohnlage werden diese regelmäßig mit einem niedrigerem Wert veräußert, da u.a. erhöhte Aufwendungen für Winterdienst und Straßenausbaubeiträge anfallen. Dieser Umstand muss bei diesen Kauffällen für die Vergleichbarkeit daher mit einem Zuschlag berücksichtigt werden. Ein Zuschlag von 10 % wird als angemessen erachtet. Es ergeben sich die folgenden angepassten Kauffälle:

Straßenname	Fläche	BRW		Kaufdatum	KP €/m²	Anpassung	KP angepasst
Gustav-Freytag-Straße	610 m²	180	W	04/2013	196,72	+10 %	216,39
Karl-Liebknecht-Straße	555 m²	180	W	07/2013	198,20	+/- 0 %	198,20
Scheffelstraße	730 m²	180	W	06/2013	273,97	+/- 0 %	273,97
Windscheidstraße	470 m²	180	W	01/2013	202,13	+/- 0 %	202,13
Windscheidstraße	350 m²	180	W	02/2013	168,57	+10 %	185,43
Wolfgang-Heinze-Straße	470 m²	110	W	11/2013	102,13	+10 %	112,34
						Mittelwert	**198,08**
						+ doppelte Standardabweichung	*302,47*
						- doppelte Standardabweichung	*93,69*

Tabelle 2: angepasste Kauffälle

Bei keinem der Kauffälle ist bei einer statistischen Prüfung gegen die doppelte Standardabweichung ein Ausreißer zu vermuten. Die angepassten Kauffälle werden für die weitere Auswertung so als geeignet angesehen. Es wird jetzt das Verhältnis der angepassten Kaufpreise pro Quadratmeter zum Bodenrichtwert betrachtet.

Nr	Straßenname	Fläche	BRW		KP angepasst	KP zu BRW
1	Gustav-Freytag-Straße	610 m²	180	W	216,39	+20 %
2	Karl-Liebknecht-Straße	555 m²	180	W	198,20	+10 %
3	Scheffelstraße	730 m²	180	W	273,97	+52 %
4	Windscheidstraße	470 m²	180	W	202,13	+12 %
5	Windscheidstraße	350 m²	180	W	185,43	+3 %
6	Wolfgang-Heinze-Straße	470 m²	110	W	112,34	+2 %
				Mittelwert	**198,08**	**+17 %**
				+ doppelte Standardabweichung	*302,47*	*+54 %*
				- doppelte Standardabweichung	*93,69*	*-21 %*

Tabelle 3: Auswertung Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert

Aus der Auswertung der angepassten Kauffälle hinsichtlich des Verhältnisses zum Bodenrichtwert ergibt sich eine **Abweichung der Kaufpreise vom Bodenrichtwert** in Höhe von **+ 17 %**.

5.3 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

In der aktuell gültigen Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig ist für die Zone VII des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße ein auf den Stichtag 31.12.2012 konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

150 €/m² **W III g 150-200**

(Wohnbauland, 3 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, 150 bis 200 m² Grundstücksgröße)

ausgewiesen. Dieser stellt den Wert des Bodens zur Anfangsqualität, also vor Aussicht auf Sanierung dar. Dieser Bodenrichtwert ist auf den Wertermittlungsstichtag konjunkturell fortzuschreiben.

Als Grundlage für die konjunkturelle Fortschreibung dienen insbesondere die folgenden Informationen und Sachverhalte:

- Auswertung der Kaufpreissammlung mit einer Abweichung der Kauffälle vom Bodenrichtwert in Höhe von + 17 %, vgl. Kap. 5.2
- allgemeine Marktentwicklung im Jahr 2013 für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, aus dem Grundstücksmarktbericht von 2013 von + 7 %
- allgemeine Marktentwicklung im Jahr 2013 für Geschossbaugrundstücke aus dem Grundstücksmarktbericht von 2013 mit einer inhomogenen lageabhängigen Entwicklung (steigend in guten Lagen, sinkend in weniger guten Lagen)
- als indirekter Vergleich die konjunkturelle Fortschreibung für das Sanierungsgebiet „Innerer Süden“ auf den Stichtag 31.12.2013 (Beschluss vom 12.03.2014) mit ca. + 10 %

Unter Würdigung der oben genannten Punkte wird eine einheitliche konjunkturelle Fortschreibung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße von

+ 10 % mit sachverständiger **Rundung auf 5 €**

für angemessen erachtet.

Für den Wertermittlungsstichtag 15.02.2014 wird ein konjunkturell fortgeschriebener Bodenrichtwert für die Zonen VII und VIIe in Höhe von

165 €/m² **W III g 150-200**

(Wohnbauland, 3 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, 150 bis 200 m² Grundstücksgröße)

festgesetzt. Dieser Wert wird für die weitere Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sowie des sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerts als geeignet angesehen.

Für die Zone VII wird, aufgrund der Größe der Zone, **kein fiktives Richtwertgrundstück** festgelegt.

Die **Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone VIIe wird von der ursprünglichen Zone VII übernommen und ist festgelegt auf das Grundstück

Hermannstraße 15.

Hinweis: Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig beschlossen und gemäß § 196 Abs. 1 BauGB mindestens alle zwei Jahre durch eine neue Bodenrichtwertkarte fortgeschrieben, um die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind deshalb immer nur stichtagsbezogen gültig. Demnach ist es möglich, dass zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Ausgleichsbeträge ermittelt werden. Erläuterungen hierzu sind u.a. im Rahmengutachten in den Kapiteln 5.4.4 und 3.4.5 zu finden.

5.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird in Leipzig mit dem Zielbaumverfahren ermittelt. Basierend auf einer Einstufung der Qualität vor der Sanierung und des Zustands nach der Sanierung wird im Zielbaum eine prozentuale Bodenwerterhöhung ermittelt.

Jede einzelne Zone wird in ihrer Anfangs- und Endqualität anhand des vom Gutachterausschuss erarbeiteten Klassifizierungsrahmens (Anlage 9.2 des Rahmengutachtens) eingestuft. Die Einstufung erfolgt in 13 Kategorien, welche in 3 Bereiche zusammengefasst sind. Durch gewichtete Mittelbildung und unter Berücksichtigung des veränderlichen und unveränderlichen Lagewertanteils ergibt sich daraus die prozentuale Bodenwerterhöhung für jede Zone.

Dieser Prozentsatz wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert aufgerechnet, um den sanierungsbeeinflussten Bodenwert zu erhalten. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich schließlich als die Differenz zwischen sanierungsbeeinflussten Bodenwert und sanierungsunbeeinflussten Bodenwert.

Erläuterungen zu diesem Verfahren, der Vorgehensweise und den Rechenschritten sind im Rahmengutachten unter Kapitel 6 beschrieben.

5.4.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität

Für verschiedene Arbeitsschritte im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen wurden die Sanierungsgebiete zeitweise in Blöcke (oder auch Quartiere) unterteilt. Die Blöcke wurden meist im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Untersuchungsabschnitte verwendet und bestanden häufig aus einem von 4 Straßen eingeschlossenen Bereich. Sie werden auch für die Planung und Zuordnung von Sanierungsmaßnahmen als Bezugsgröße verwendet, daher haben sie für die Einstufung der Kategorien des Zielbaums eine gewisse Bedeutung.

Sie genügen allerdings nicht den Anforderungen an eine Bodenrichtwertzone, da wertermittlungstechnische Aspekte wie z.B. Bebauungs- und Nutzungsstruktur oder Wertigkeit des Bodens bei Ihrer Abgrenzung nicht berücksichtigt wurden. Die Zonen sind deshalb nicht deckungsgleich mit den Blöcken, allerdings wurden bei der Abgrenzung und Einstufung der Zonen die Besonderheiten der einzelnen Blöcke, insofern sie Einfluss auf die Wertermittlung haben, mit betrachtet.

Der Bereich der Zonen VII und VIIe enthält ganz oder teilweise Flächen der Blöcke 3 und 4.

Einen visuellen Vergleich des Zonenzustands zu Anfangs- und Endqualität ermöglichen die im Anhang beigelegten Luftbilder. Weitere

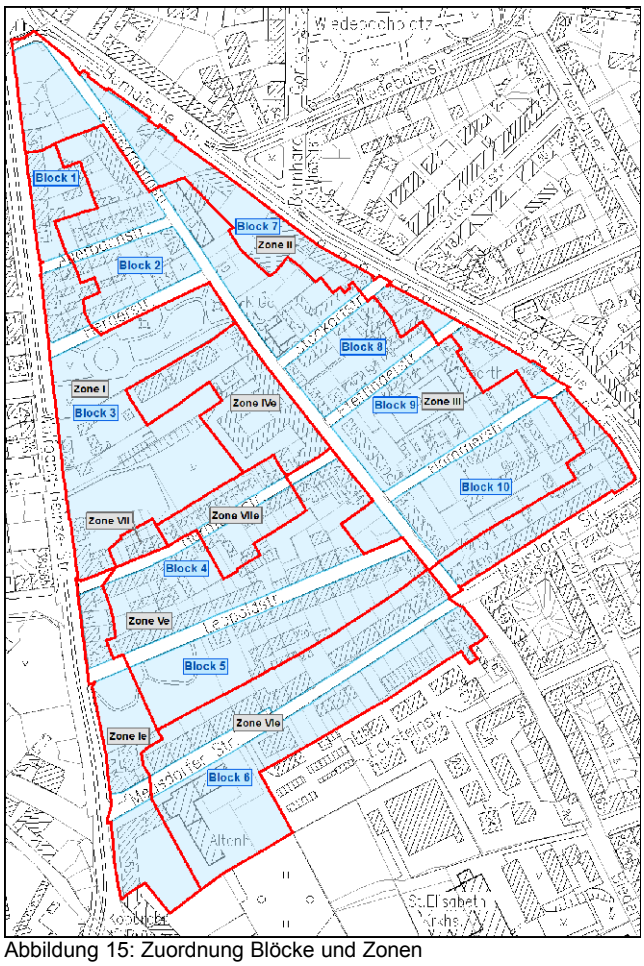


Abbildung 15: Zuordnung Blöcke und Zonen

Einzelfotos zur Endqualität und falls vorhanden zur Anfangsqualität sind gleichfalls in den Anlagen zu finden.

Nachfolgend wird für jede einzelne der 13 Kategorien die Einstufung in Anfangs- und Endqualität durchgeführt und erläutert.

5.4.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	10 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*80 %*

Anfangsqualität

Diese beiden Zonen wurden dominiert von den Brachen beiderseits der Hermannstraße. Es existierten einige Gebäude ohne homogene Bebauungsstruktur. Die gewerbliche Lagerfläche wird als störend angesehen.

Endqualität

Die Zonen weißen eine weitestgehend homogene fast lückenlose Blockrandbebauung mit Stadthäusern auf. Es existiert in den Zonen keine gewerbliche Nutzung mehr.

nordöstlicher Teil der Hermannstraße

Foto 1: vorher

Foto 2: nachher

südöstlicher Teil der Hermannstraße

Foto 3: vorher

Foto 4: nachher

5.4.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 2	60 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
Differenz		*10 %*

Anfangsqualität

In diesen Zonen gibt es große Lücken und Freiräume, welche gute Voraussetzungen für eine funktionsgerechte Neubebauung bieten.

Endqualität

Es existiert eine angemessene Bebauung mittlerer Dichte. Bedingt durch die ziemlich kleinen Grundstücke sind die Freiflächenanteile allerdings teilweise gering und es ergibt sich ein relativ hoher Versieglungsgrad. Die Neubebauung steht zwar im Einklang mit den Sanierungszielen, allerdings kann in dieser Kategorie keine Verbesserung erreicht werden.

5.4.1.3 Kategorie 1.3 MOD/INST Bedarf

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*70 %*

Anfangsqualität

Für die wenigen bestehenden Gebäude bestand hoher Modernisierungsbedarf. Die Gebäude befanden sich entweder in einem desolaten Zustand oder waren mindestens als sanierungsbedürftig einzustufen (vgl. auch Übersichtskarte Gebäudebestand Anlage 7.3).

Endqualität

Die Gebäude sind bis auf eine Ausnahme Neubauten. Das eine Altgebäude wurde saniert. Die errichteten Gebäude, ausnahmslos moderne Stadthäuser, haben einen hohen Standard. Es besteht sozusagen kaum Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

5.4.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*70 %*

Anfangsqualität

Die Ausstattung der noch nutzbaren Gebäude war sehr mangelhaft, unter anderem durch veraltete sanitäre und elektrische Einrichtungen oder Außen-WCs. Die überwiegende Befeuerung mit Ofenheizungen war ökologisch unverträglich. Der Umstand, dass die meisten Gebäude abgerissen wurden unterstreicht diese Tatsache.

Endqualität

Der Neubau in diesen beiden Zonen, die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Erneuerung der technischen Infrastruktur im Sanierungsgebiet zogen auch eine entsprechende Verbesserung der Aus-

stattung nach sich. Zentralheizungen lösten die Kohleöfen ab. Die Wohnungen befinden sich in einem guten umweltverträglichen Ausstattungszustand mit Bädern und WCs in den Wohnungen.

5.4.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 2	70 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*10 %*

Anfangsqualität

Insgesamt bestand kaum Bedarf für Bodenordnungsmaßen. Die Grundstücke waren für eine Folgebebauung weitestgehend zweckmäßig geschnitten.

Endqualität

In diesen Zonen erfolgte treuhänderischer Grunderwerb und Wiederverkauf der Flächen durch die DSK. Die Grundstücke wurden in für Stadthäuser geeignete Größen neu zugeschnitten. Für Teile der Zonen gilt ein Sanierungsbebauungsplan. Die trotzdem relativ geringe Bewertung (nur 10 % Verbesserung) resultiert aus der Tatsache, dass die Bodenordnungsmaßen zwar durchgeführt wurden, aber in diesem Bereich kein sehr großer Bedarf bestand und somit auch die Wirkung bzw. Wertschöpfung gering ist.

Insgesamt erfolgten im Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße viele Flächenzukaufmaßnahmen durch die DSK (ca. 50 Grundstücke insgesamt), mit dem Ziel eines nutzungsgerechten und sanierungsverträglichen Wiederverkaufs.

5.4.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*70 %*

Anfangsqualität

Die einzige vorhandene öffentliche Grünfläche im Sanierungsgebiet war der Herderplatz, welcher allerdings durch die mangelhafte Gestaltung nur eine geringe Aufenthaltsqualität hatte. Straßenbegrünung oder andere öffentliche Grünflächen waren in den Zonen nicht vorhanden.

Endqualität

Betrachtet man das gesamte Sanierungsgebiet, ist die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen sehr gut. Der Herderplatz wurde neu gestaltet, u.a. wurde ein Spielplatz angelegt. Das Gelände der ehemaligen Kronenbrauerei wurde zu einer öffentlichen Grünfläche umgenutzt und hochwertig gestaltet. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit einem Streetballplatz ist in der Zone II am Connewitzer Kreuz entstanden. Es wurden teilweise durchgehende Grünverbindungen geschaffen.

Foto 5: Zugang Kronengarten von Hermannstraße

Gerade durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Kronengarten und einen direkten Zugang zu diesem ist die Wirkung der Maßnahmen der Grünflächengestaltung in diesen Zonen relativ hoch.

5.4.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*60 %*

Anfangsqualität

Es waren kaum private Grünflächen vorhanden. Die existierenden grundstücksbezogenen Grünflächen hatten nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Endqualität

Im Zuge der Neubebauung entstanden viele private Grünflächen mit teilweise hochwertiger Gestaltung. Die Ausgestaltung der privaten Grünflächen ist vereinzelt auch grundstücksübergreifend.

5.4.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	50 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

Die Luft- und Lärmbelastung durch Verkehr war in diesen beiden Zonen gering, da die Hermannstraße eine reine Anliegerstraße war. Die Luftqualität war bedingt durch die Kohleheizungen, wie auch in den anderen Zonen, schlecht.

Endqualität

Die Belastung durch Verkehr wird als vergleichbar bewertet. Durch die Modernisierung der Heizungsanlagen ist eindeutig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht worden.

5.4.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten

Hinweis: Diese Kategorie wird auf Grund ihres großräumigen Einflussbereichs und der eher geringen Größe des Sanierungsgebiet für alle Zonen einheitlich eingestuft.

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 1	90 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*0 %*

Bewertung

Die Sanierung von Altlasten unterliegt regelmäßig den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes. Die Bodenwerterhöhungen entsprechend durchgeführter Altlastensanierungen werden nach dieser Gesetzesgrundlage behandelt. Altlastensanierungen können nur in dem Fall als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen angesetzt werden, wenn sie nicht nach dem Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt wurden. Dies ist der Fall wenn kein Eigentümer, Besitzer oder Dritter für die Beseitigung der Altlasten herangezogen werden kann und die Altlastensanierung ganz oder teilweise mit Sanierungsmitteln finanziert wurde. Vergleiche dazu auch die Erläuterungen im Rahmengutachten unter Kapitel 5.4.6.

Es wurden keine bodenwertrelevanten Altlastensanierungen mit Sanierungsmitteln vorgenommen. Daher erfolgt die Einstufung für Anfangs- und Endqualität gleich.

5.4.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur

Hinweis: Diese Kategorie wird auf Grund ihres großräumigen Einflussbereichs und der eher geringen Größe des Sanierungsgebiets für alle Zonen einheitlich eingestuft.

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	60 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

Connewitz hatte insgesamt eine relativ gute Abdeckung mit kulturellen Einrichtungen. Zu nennen wären hier exemplarisch die Szenekneipe „Winfried v. Kessler Lichtwirtschaft“, der ZORO e.V. oder das Café Conne Island (damals noch in der Hermannstraße). Die Ausstattung mit Schulen und Kindertagesstätten war unzureichend. Im Sanierungsgebiet befand sich eine Kindertagesstätte. Die ärztliche Versorgung war ausreichend.

Endqualität

Connewitz ist immer noch gut mit kulturellen Einrichtungen ausgestattet. Zum Beispiel der Zoro e.V. und die „Lichtwirtschaft“ sind nach wie vor aktiv. Es gibt mittlerweile zwei Kindertagesstätten, zwei Altenpflegeheime/Standorte für betreutes Wohnen sowie eine gute Versorgung mit Arztpraxen. In der Wiedebachpassage gibt es seit Anfang des Jahres einen Polizeiposten. Die Situation ist insgesamt besser.

5.4.1.11 Kategorie 3.2 technische Infrastruktur

Hinweis: Diese Kategorie wird auf Grund ihres großräumigen Einflussbereichs und der eher geringen Größe des Sanierungsgebiets für alle Zonen einheitlich eingestuft.

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	60 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*20 %*

Anfangsqualität

Es bestand eine Grundversorgung der bestehenden Nutzung. Versorgungsqualität und Versorgungsstabilität waren eher schlecht. Große Teile des bestehenden Netzes waren erneuerungsbedürftig. Für andere Bereiche war ein Netzausbau notwendig.

Endqualität

Große Teile des Netzes sind erneuert, das Netz wurde erweitert und dem Bedarf angepasst. Die vorhandenen Medien weisen eine große Vielfalt und einen hohen Standard auf.

5.4.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*60 %*

Anfangsqualität

Die Hermannstraße war sanierungsbedürftig. Es existierten keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Die Hermannstraße war relativ wenig befahren, da sie eine Anliegerstraße aber faktisch ohne Anlieger darstellte.

Endqualität

Die Hermannstraße wurde ausgebaut. Stellplätze und vereinzelte Straßenbegrünung wurden angelegt. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung wurde zum Schutz der Anwohner eingerichtet. Die Hermannstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit gestaltetem Straßenraum, allerdings fehlen Gehwege.

5.4.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistung

Hinweis: Diese Kategorie wird auf Grund ihres großräumigen Einflussbereichs und der eher geringen Größe des Sanierungsgebiet für alle Zonen einheitlich eingestuft.

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	50 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

Das Angebot und die Dichte an Dienstleistungsbetrieben, Läden und Handwerkern war mittelmäßig. Entlang der Bornaischen Straße und der Wolfgang-Heinze-Straße gab es verschiedene Ladengeschäfte. In mehreren Innenhöfen waren Handwerker ansässig.

Endqualität

Durch die Wiedebachpassage mit Bürgeramt, Arztpraxen und Ladengeschäften, den benachbarten Supermarkt und dem gut vertretenen Einzelhandel entlang der Bornaischen Straße und der Wolfgang-Heinze-Straße ist die Versorgung mit Handel und Dienstleistungen im Sanierungsgebiet sehr gut.

5.4.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird im Kapitel 6.4.3 des Rahmengutachtens ausführlich erläutert. Die folgende Grafik fasst die Rechenschritte kurz an einem fiktiven Beispiel zusammen. Die Differenzen der Einstufungsergebnisse der einzelnen Kategorien werden als Eingangswerte in Spalte A übernommen.

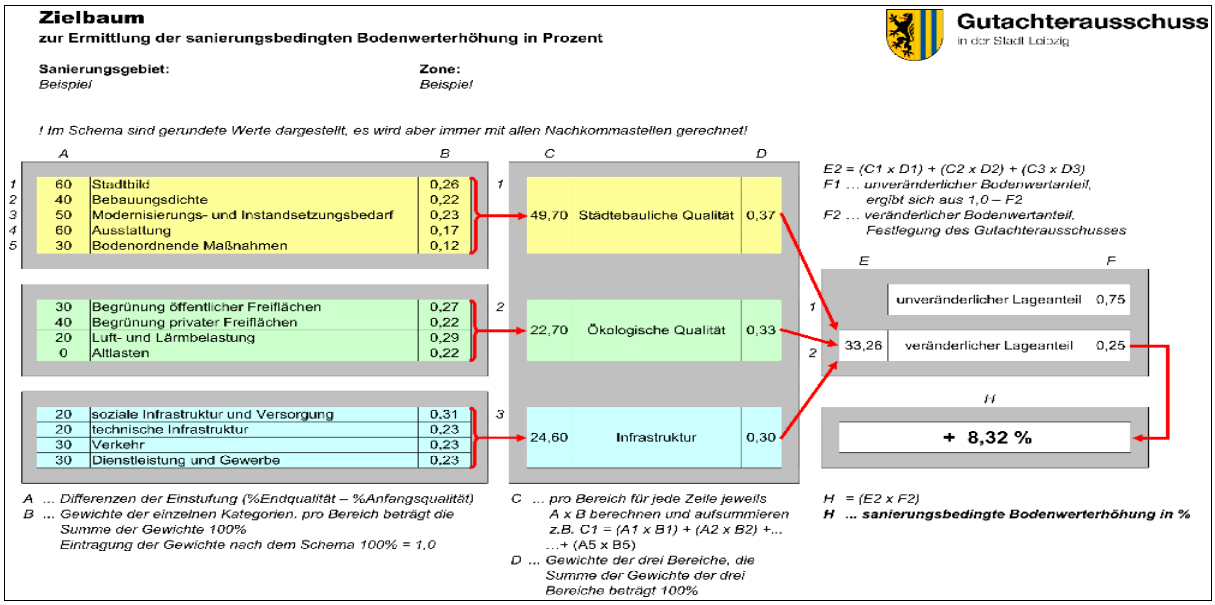


Abbildung 16: Rechenschritte Zielbaum an einem fiktiven Beispiel

Die Ergebnisse der Einstufung für die Zonen VII und VIIe des Sanierungsgebiets Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße stehen zusammengefasst in der nachfolgenden Tabelle.

		Anfangsqualität		Endqualität		
Kategorie	**Gewicht**	**Stufe**	**%**	**Stufe**	**%**	**Differenz**
1.1 Stadtbild	0,26	5	10	1	90	80
1.2 Bebauungsdichte	0,22	2	60	2	70	10
1.3 MOD/INST-Bedarf	0,23	4	20	1	90	70
1.4 Ausstattung	0,17	4	20	1	90	70
1.5 Bodenordnende Maßnahmen	0,12	2	70	2	80	10
2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27	4	20	1	90	70
2.2 Begrünung privater Freiflächen	0,22	4	20	2	80	60
2.3 Luft- und Lärmbelastung	0,29	3	50	2	80	30
2.4 Altlasten	0,22	1	90	1	90	0
3.1 soziale Infrastruktur u. Versorgung	0,31	3	60	1	90	30
3.2 technische Infrastruktur	0,23	3	60	2	80	20
3.3 Verkehr	0,23	4	20	2	80	60
3.4 Dienstleistung und Gewerbe	0,23	3	50	2	80	30

Bereich	**gewichtetes Mittel der Kategorien**	**Gewicht des Bereichs**
städtebauliche Qualität	52,20	0,37
ökologische Qualität	40,80	0,33
Infrastruktur	34,60	0,30

gewichtetes Mittel der 3 Bereiche	43,158

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 35 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der 3 Bereiche ergibt sich für die Zonen VII und VIIe die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

15,11 %.

5.5 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 165,00 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 15,11 % zu 189,93 €/m², gerundet

190 €/m².

Hinweis: Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig beschlossen und gemäß § 196 Abs. 1 BauGB mindestens alle zwei Jahre durch eine neue Bodenrichtwertkarte fortgeschrieben, um die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind deshalb immer nur stichtagsbezogen gültig. Demnach ist es möglich, dass zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Ausgleichsbeträge ermittelt werden. Erläuterungen hierzu sind u.a. im Rahmengutachten in den Kapiteln 5.4.4 und 3.4.5 zu finden.

6. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** für die **Zonen VII und VIIe** im Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße zu

15,11 %

ermittelt.

Mit dem zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2014 ermittelten **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** von

165 €/m² für **W III g 150-200**

ergibt sich der folgende **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert**

190 €/m² für **W III g 150-200**

Die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

25 €/m².

Vervielfältigungen, auch auszugsweise, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Gutachterausschusses.

Neben dem Stellvertretenden Vorsitzenden des Gutachterausschusses nahmen die folgenden ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses an der Beschlussfassung dieses Gutachtens teil:

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Brummer (Mitarbeiter Finanzamt)

Dipl.-Kfm. (FH) Dipl.-Ing. agr. Matthias Amm

Dipl.-Ing. Jens Rödiger

Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Dieter Strümpel
Stellvertretender Vorsitzender

Leipzig, 19.06.2014

7. Anlagen

7.1 Quellenverzeichnis

7.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften

BauGB **Baugesetzbuch**
in der Fassung. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1224), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar l990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BGB **Bürgerliches Gesetzbuch**
vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195) Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

BRW-RL **Bodenrichtwertrichtlinie**
vom 11.01.2011 (Bundesanzeiger Nr. 24 Seite 597)

VW-RL **Vergleichswertrichtlinie**
vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)

SächsBO **Sächsische Bauordnung**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 258), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014

SächsGAVO **Sächsische Gutachterausschussverordnung – SächsGAVO**
Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 15.12.2011 (SächsGVBl. S. 598), rechtsbereinigt mit Stand vom 02.03.2012

WertR 2006 **Wertermittlungsrichtlinien 2006**
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006WertV

WertV **Wertermittlungsverordnung**
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06.12.1988

ImmoWertV **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639)

7.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare

[1] **Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger**
Kommentar zum BauGB
Loseblattsammlung, 107. Lieferung, Januar 2013, Verlag C.H. Beck, München

[2] **Kleiber**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2012, Bundesanzeiger

[3] **Sprengnetter**
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
Loseblattsammlung, 107. Lieferung, November 2013, Sprengnetter GmbH

[4] **Schwenk, Walter**
Praxishilfe Wertermittlung – im Rahmen des besonderen Städtebaurechts
OLZOG Verlag 2013

[5] **Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert**
GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

7.1.3 Herkunft des Bildmaterials

Das im Gutachten verwendete Bildmaterial (Fotos, Luftbilder, Stadtkarte farbig oder schwarz-weiß) wurde soweit nicht anders angegeben vom Auftraggeber (Stadt Leipzig) zur Verfügung gestellt oder durch den Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle selbst angefertigt.

7.2 Begriffsbestimmungen

7.2.1 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertrichtlinie wird in Anlage 2 der Bodenrichtwert wie folgt definiert bzw. erläutert:

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.“

Bodenrichtwerte sind demnach keine individuellen Angebotspreise, sondern die sachverständige Ableitung eines Durchschnittswertes basierend auf statistischen Auswertungen vergangener Grundstücksverkäufe unter Würdigung des allgemeinen Grundstücksmarktes, der Eigenschaften der jeweiligen Bodenrichtwertzone und des Umfelds.

7.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten

Bodenrichtwerte im Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete stellen besondere Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 BauGB dar. Für diese Bodenrichtwertzonen ist gemäß § 10 ImmoWertV Abs. 2 Nr. 3 zusätzlich der Grundstückszustand anzugeben, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht.

Bodenrichtwerte sind keine Anfangs- oder Endwerte i.S.d. § 154 BauGB. Sie unterscheiden sich immer in mindestens einer der beiden nachfolgenden wesentlichen Eigenschaften.

1. Die Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB gelten immer für ein konkretes Grundstück, Bodenrichtwerte dagegen haben für eine gesamte Bodenrichtwertzone Gültigkeit.

2. Die Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB sind mit ihrem Wertermittlungsstichtag auf den Abschluss der Sanierung für das betroffene Grundstück zu beziehen (vgl. § 154 Abs. 3 S. 1 BauGB). Bodenrichtwerte dagegen sind nach § 196 Abs. 1 S. 4 BauGB mindestens aller zwei Jahre zu ermitteln. Sie werden konjunkturell fortgeschrieben und gelten zum jeweiligen Stichtag der Bodenrichtwertkarte. Sie können allerdings auch nach § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB auf den Abschluss der Sanierung ermittelt werden. Dann können die Bodenrichtwerte als Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten dienen.

7.2.2.1 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

Ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU) ist ein konjunkturell fortgeschriebener Bodenrichtwert, welcher den Wert des Bodens zur Anfangsqualität ohne sanierungsbedingte Einflüsse, d.h. vor Beginn der Maßnahme, aber bezogen auf heutige Wertverhältnisse wiedergibt. Ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert gilt einheitlich für die gesamte Bodenrichtwertzone.

7.2.2.2 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte (SB) berücksichtigen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und geben den Wert des Bodens zur Endqualität, d.h. nach Abschluss der Maßnahmen zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes, an. Ein sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert gilt einheitlich für die gesamte Bodenrichtwertzone.

7.2.3 Grundstück

Bezugsgröße für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist gemäß § 154 BauGB das Grundstück.

Ein **Grundstück im rechtlichen Sinne** ist die Fläche, welche auf einem eigenen Grundbuchblatt geführt wird (§ 3 Abs. 1 Grundbuchordnung). Bei mehreren Grundstücken eines Eigentümers, welche auf einem Grundbuchblatt geführt werden, ist es die Fläche, welche durch eine laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis als selbstständiges Grundstück gekennzeichnet ist (§ 4 Abs. 1 GBO). Ein Grundstück kann dabei aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

Für spezielle Aufgaben ist diese Definition nicht immer zutreffend. Für Anwendungsgebiete wie die Grundstückswertermittlung, bei denen der (Markt)Wert und die wirtschaftlichen Bedeutung eines Grundstücks maßgebend sind, ist regelmäßig der **wirtschaftliche Grundstücksbegriff** anzuhalten. Hier können im Einzelfall auch mehrere rechtlich selbstständige Grundstücke zu einem wirtschaftlich gemeinsam genutzten Grundstück zusammengefasst werden, solange sie den selben Eigentümer haben und nachhaltig gemeinsam als Wirtschaftseinheit genutzt werden.

7.2.4 Richtwertgrundstück

Je nach Größe einer Bodenrichtwertzone macht die Definition eine sog. Richtwertgrundstücks Sinn. Dieses Grundstück beschreibt die fiktive Lage eines Grundstücks, welches den Lageeigenschaften des Bodenrichtwert entspricht. In der Bodenrichtwertkarte sind Richtwertgrundstücke mit einem Punkt gekennzeichnet.

Wichtig ist hierbei, dass einzig und allein die Lageeigenschaften des Bodenrichtwerts beschrieben werden. Die anderen Eigenschaften des sich tatsächlich an dieser Stelle befindlichen Grundstücks wie z.B. Größe, Form, Zuschnitt, Bebaubarkeit usw. finden keine Berücksichtigung. Für diese Merkmale gelten die Festsetzungen des Bodenrichtwerts.

7.2.5 Verkehrswert

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

7.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB

Die Anfangs- und Endwerte sind Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Sie gelten für einen konkreten Stichtag und für ein spezielles Grundstück. Sie stellen nicht automatisch Verkehrswerte dar. Bei der Verkehrswertermittlung sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Anfangs- und Endwerte können als Grundlage für die Verkehrswertermittlung dienen. Falls die Prüfung der weiteren Faktoren keine Anpassung ergibt, können Anfangs- und Endwerte zu Verkehrswerten werden.

7.2.6.1 Anfangswert

Der Anfangswert ist gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der *„Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre“*. Er stellt den grundstücksspezifischen nicht durch Sanierung beeinflussten Bodenwert zur Anfangsqualität dar, bereinigt um die allgemeine Entwicklung am Immobilienmarkt. Der Anfangswert gilt immer nur für ein einzelnes Grundstück.

7.2.6.2 Endwert

Der Endwert ist in § 154 Abs. 2 BauGB festgelegt als der *„Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt“.* Er gibt den grundstücksspezifischen Bodenwert nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme an und beinhaltet alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Der Endwert gilt immer nur für ein einzelnes Grundstück.

7.2.7 Zielbaumverfahren

Das Zielbaumverfahren ist eines von mehreren alternativen (nutzwertanalytischen/deduktiven) Verfahren im Sinne des § 10 Abs. 2 ImmoWertV zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Die Verbesserung durch die Sanierung ergibt sich aus der qualitativen Einstufung des Zustands eines Gebiets vor der Sanierung und nach der Sanierung. In Leipzig besteht der Zielbaum aus drei Bereichen mit insgesamt 13 Kategorien. Aus den Einstufungsdifferenzen ergibt sich über gewichtete Mittelbildung eine prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Mit einem bekannten Anfangswert kann dann der Endwert berechnet werden.

7.2.8 Arrondierungsflächen

Der Begriff „arrondieren“ bedeutet allgemein etwas abrunden (z.B. Kanten). Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff „Arrondierung“ für selbstständig nicht bebaubare oder nicht sinnvoll nutzbare Grundstücke verwendet, welche i.d.R. als Ergänzung eines benachbarten Grundstücks erworben werden, um dieses „zu arrondieren“. Das Nachbargrundstück wird damit „abgerundet“, so dass dessen Nutzbarkeit verbessert wird z.B. durch eine höhere Bebaubarkeit, zur Schaffung von Stellplätzen oder um einen Überbau zu beseitigen.

7.3 Übersichtskarte Gebäudebestand Anfangsqualität

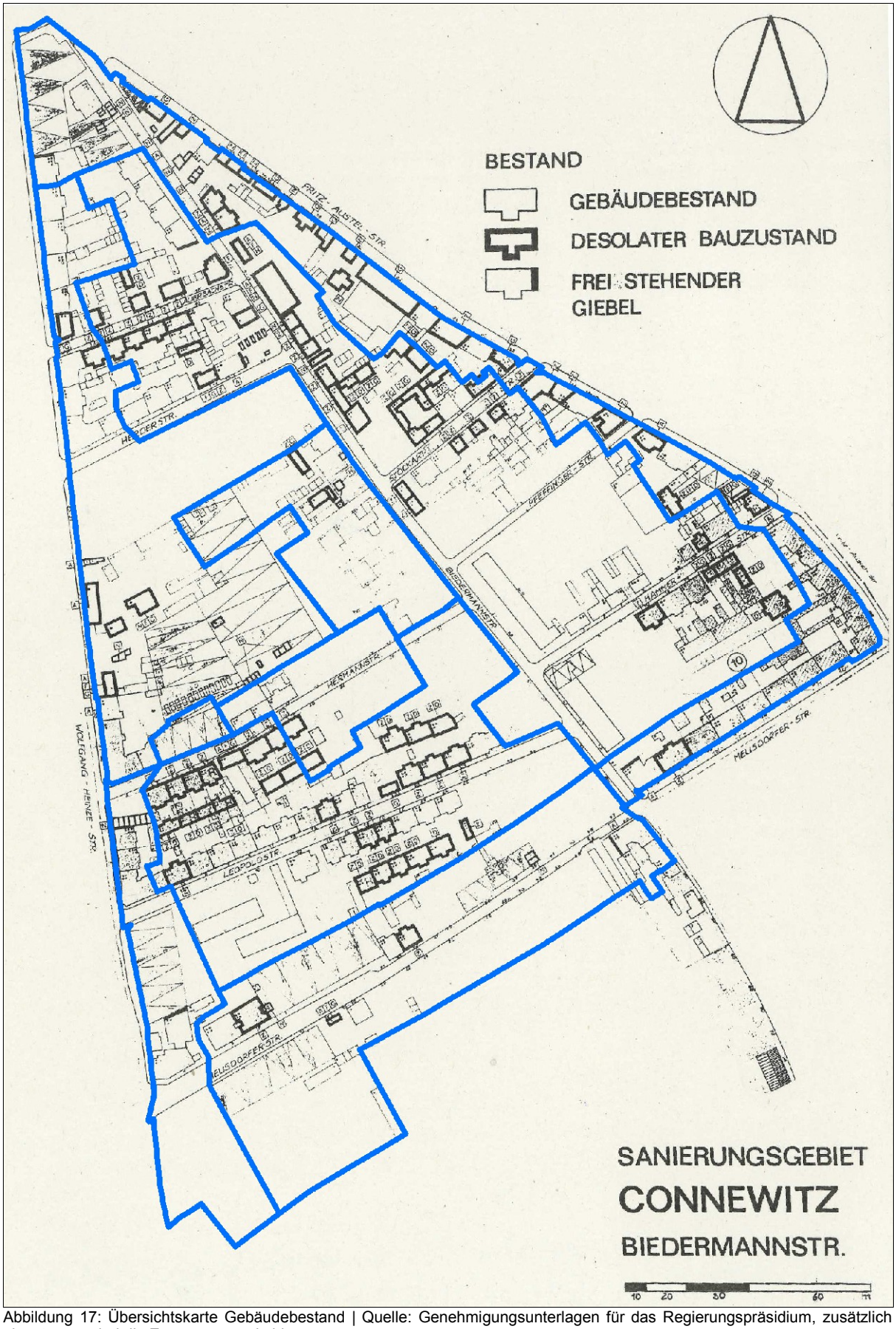


Abbildung 17: Übersichtskarte Gebäudebestand | Quelle: Genehmigungsunterlagen für das Regierungspräsidium, zusätzlich eingetragen sind die Zonengrenzen in blau

7.4 Luftbilder

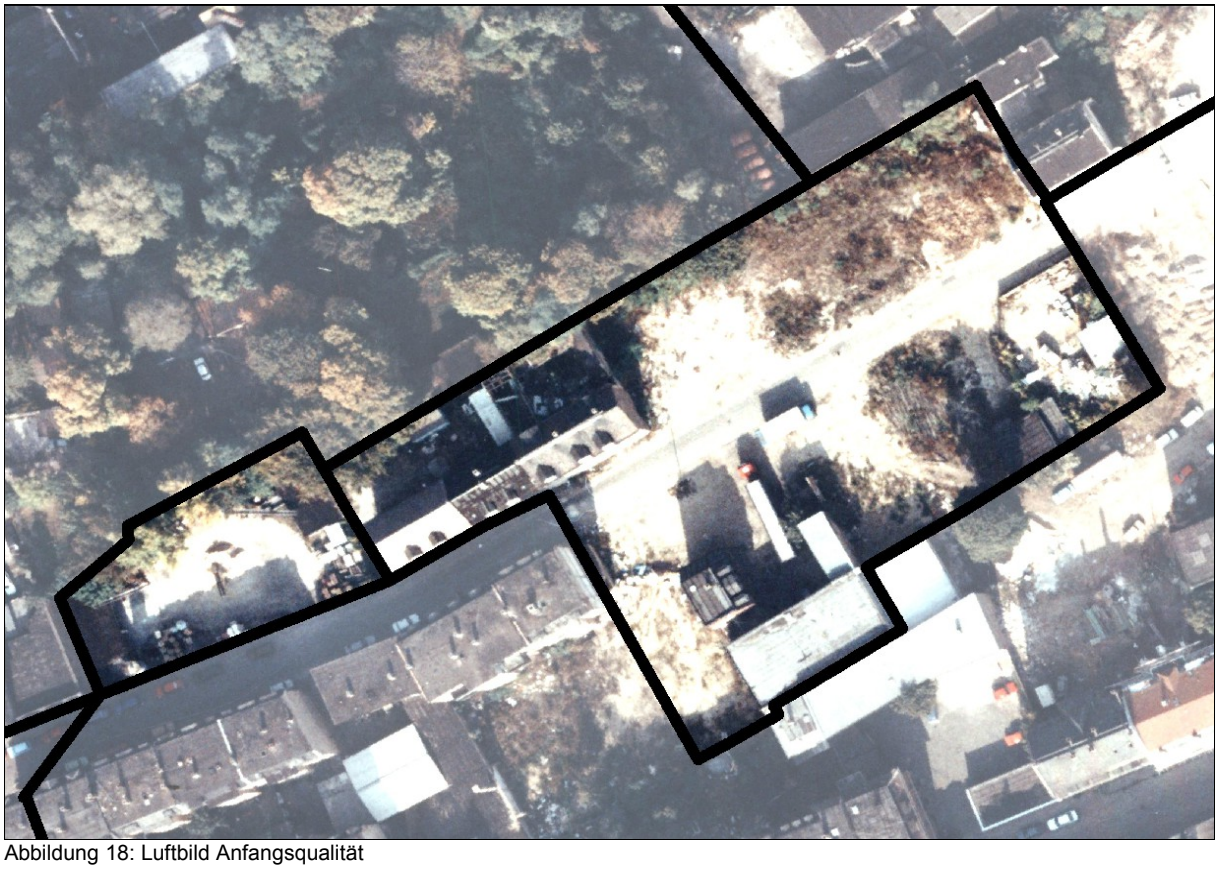


Abbildung 18: Luftbild Anfangsqualität

Abbildung 19: Luftbild 2012 (Quelle GeoSN)