

GUTACHTERAUSSCHUSS

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig



GUTACHTEN

Nr.: 62.23.02-2022/022084_001_gg

1. Ausfertigung



Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71300350 im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz

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 wurde beauftragt, für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln. 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.

Das hier vorliegende Zonengutachten - als 2. Stufe - beinhaltet die Ermittlung zonaler sanierungsunbeeinflusster und sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB. Aus diesen kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden.

In der 3. Stufe werden in Einzelgutachten die grundstücksspezifischen Merkmale berücksichtigt. Als Ergebnis wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das jeweilige Grundstück ausgewiesen.

Beschlussfassung

Das vorliegende **Zonengutachten** mit der Gutachtennummer **62.23.02-2022/022084_001_gg** für die entlassene **Bodenrichtwertzone 71300350** betrifft den aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Bereich des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz. Es wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig **am 28.04.2023** in der unten angegebenen Besetzung beraten und **beschlossen**.

Vorsitzender	: Dipl.-Ing. Matthias Kredt
ehrenamtliche Gutachterin	: Ivonne Luckner-Koch (Vertreterin der Finanzverwaltung)
ehrenamtliche Gutachterin	: Dipl. Kfm. Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Nicole Roith
ehrenamtlicher Gutachter	: Marcus Huke
ehrenamtliche Gutachterin	: Dipl.-Ing. Bärbel Kinne

Wertermittlungstichtag ist der **17.10.2020** als Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung.

Qualitätsstichtag für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert ist der **21.12.1992** als Tag der Veröffentlichung des Beschlusses zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen.

Qualitätsstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist allgemein der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung**. Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist dies konkret der **17.10.2020**.

Zum Wertermittlungstichtag wird der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300350 zu

750 €/m² W g WGFZ 2,0

ermittelt. Unter Anwendung des Zielbaumverfahrens wird der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** ermittelt zu

796 €/m² W g WGFZ 2,0

Bodenrichtwerte unterliegen der Fortschreibung und sind daher nur stichtagsbezogen gültig.

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten inklusive der Anlagen und wird in zweifacher Ausfertigung (Auftraggeber und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) erstattet.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT	1
ALLGEMEINE ANGABEN	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGS-AUFTRAG	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.....	8
1.8.1 WESENTLICHE UNTERLAGEN DES AUFTRAGGEBERS.....	8
1.8.2 WESENTLICHE SONSTIGE UNTERLAGEN.....	8
2. BEZUGNAHME AUF DAS RAHMENGUTACHTEN	9
2.1 PRÜFUNG DER FESTLEGUNGEN DES RAHMENGUTACHTENS.....	9
2.2 FESTLEGUNGEN DES RAHMENGUTACHTENS.....	9
2.3 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN AUSFÜHRUNGEN IM RAHMENGUTACHTEN.....	9
2.3.1 ABGRENZUNG ZIELBAUM WOHNEN UND ZIELBAUM GEWERBE.....	9
2.3.2 RECHTSPRECHUNG.....	9
2.4 VERFÜGBARKEIT DES RAHMENGUTACHTENS.....	10
3. SANIERUNGSGEBIET ALTE ORTSLAGE STÖTTERITZ	11
3.1 ÜBERBLICK ÜBER DAS SANIERUNGSGEBIET.....	11
3.2 SANIERUNGSZIELE.....	14
3.3 DURCHFÜHRTE MAßNAHMEN UND EINGESetzte MITTEL NACH ANGABEN DER STADT LEIPZIG.....	16
4. ZONE 71300350 DES SANIERUNGSGEBIETES ALTE ORTSLAGE STÖTTERITZ	18
4.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET.....	18
4.2 BESCHREIBUNG DER SITUATION ZUR ANFANGSQUALITÄT.....	18
4.2.1 TATSÄCHLICHE NUTZUNG.....	18
4.2.2 PLANUNGSRECHT.....	18
4.2.3 MISSSTÄNDE.....	18
4.3 BESCHREIBUNG DER SITUATION ZUR ENDQUALITÄT.....	19
4.3.1 TATSÄCHLICHE NUTZUNG.....	19
4.3.2 PLANUNGSRECHT.....	19
4.3.3 MISSSTÄNDE.....	19
4.4 STAND DER SANIERUNGSMAßNAHMEN.....	20
5. WERTERMITTLUNG	21
5.1 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	21
5.2 SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT.....	21
5.2.1 KONJUNKTURELLE ANPASSUNG.....	21
5.3 SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG.....	25
5.3.1 EINSTUFUNG DER ANFANGS- UND ENDWERTQUALITÄT.....	26
5.3.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung.....	26
5.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte.....	28
5.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand.....	29
5.3.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude.....	31
5.3.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	31
5.3.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen.....	31
5.3.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen.....	33
5.3.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung.....	34
5.3.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten.....	35
5.3.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung.....	35
5.3.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur.....	36
5.3.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum.....	37
5.3.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen.....	38

5.3.2	<i>ERMITTELTE SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG</i>	40
5.4	SANIERUNGSBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT.....	40
6.	ERGEBNIS	41
7.	ANLAGEN	42
7.1	QUELLENVERZEICHNIS.....	42
7.1.1	<i>GESETZE, VERORDNUNGEN UND SONSTIGE RECHTSVORSCHRIFTEN</i>	42
7.1.2	<i>VERWENDETE LITERATUR, KOMMENTARE</i>	42
7.1.3	<i>HERKUNFT DES BILDMATERIALS</i>	42
7.2	BEGRIFFSBESTIMMUNGEN.....	43
7.2.1	<i>BODENRICHTWERT</i>	43
7.2.2	<i>BODENRICHTWERTE IN STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGS- ODER ENTWICKLUNGSGEBIETEN</i>	43
7.2.2.1	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert.....	44
7.2.2.2	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert.....	44
7.2.3	<i>GRUNDSTÜCK</i>	44
7.2.4	<i>RICHTWERTGRUNDSTÜCK</i>	44
7.2.5	<i>VERKEHRSWERT</i>	44
7.2.6	<i>BODENWERTE NACH § 154 Abs. 2 BAUGB</i>	45
7.2.6.1	Grundstückswert und Bodenwert.....	45
7.2.6.2	Anfangswert.....	45
7.2.6.3	Endwert.....	45
7.2.7	<i>ZIELBAUMVERFAHREN</i>	45
7.2.8	<i>ARRONDIERUNGSFLÄCHEN</i>	45
7.3	FOTOS.....	46
7.4	LUFTBILDER.....	48
7.5	KARTEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG.....	52

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert
Abs.	Absatz, bei Gesetzeszitenen
AWS	Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
E	Endwert
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ff.	und folgende (Paragraphen), bei Gesetzeszitenen
FNP	Flächennutzungsplan
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
i. S. d.	im Sinne des, bei Gesetzeszitenen
i. V. m.	in Verbindung mit, bei Gesetzeszitenen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KGV	Kleingartenverein
KF	Kauffall
KP	Kaufpreis
LSP	Landessanierungsprogramm
S.	Satz, bei Gesetzeszitenen
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß ImmoWertV)
sB%	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent (vom Bodenwert)
sB€	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro pro Quadratmeter
sB	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro
SEP	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
SG	Sanierungsgebiet
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß ImmoWertV)
SUO	Stadtumbau - Rückbau und Aufwertung
u. a.	unter anderem
VEB	Volkseigener Betrieb (Unternehmensrechtsform in der DDR)
VU	vorbereitende Untersuchungen (vgl. § 141 BauGB)
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WEST	Wertermittlungstichtag

1. Angaben zum Bewertungsauftrag

1.1 Zonendaten

Sanierungsgebiet:	<i>Alte Ortslage Stötteritz</i>
Zonennummer:	<i>71300350</i>
Größe der Zone:	<i>ca. 1,6 ha</i>
Gemarkung:	<i>Stötteritz</i>
Ortsteil:	<i>Stötteritz</i>

1.2 Auftraggeber

Die Aufgabe der Ermittlung und Fortführung von sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten in den Sanierungsgebieten der Stadt Leipzig obliegt per Gesetz (§ 193 Abs. 5 BauGB) dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig.

1.3 Anlass der Wertermittlung

Mit Beschluss RB-73/94 vom 14.09.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, sowie dem erneuten Beschluss RBV-1639/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013, wurde das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB förmlich festgelegt.

Durch die Aufhebungssatzung (Beschluss VII-DS-01200 vom 07.10.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 17.10.2020) wurde das Sanierungsverfahren Alte Ortslage Stötteritz abgeschlossen.

Für das Sanierungsgebiet wird gemäß § 154 BauGB die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen benötigt.

1.4 Umfang der Wertermittlung

In diesem Gutachten, welches konkret die Zone **71300350** betrifft, werden die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert sowie der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert bezogen auf den Stichtag 17.10.2020 ermittelt.

1.5 Ortsbesichtigung

Am 28.04.2023 fand eine Ortsbesichtigung durch die beschließenden Gutachter/-innen sowie Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses statt. Weiterhin waren Mitarbeiter/-innen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung für die inhaltliche Vorstellung der Sanierungsmaßnahmen zum Ortstermin anwesend. In den vergangenen Jahren fanden wiederholt Besichtigungen durch Mitglieder des Gutachterausschusses und Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle statt.

1.6 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Für Wertermittlungsaufgaben im Zusammenhang mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind mehrere Qualitätsstichtage zu beachten. Relevante Qualitätsstichtage für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert sind regelmäßig der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie der Zeitpunkt von dem ab eine Sanierungsmaßnahme im Sinne des Sanierungsrechts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in Aussicht stand¹. Der relevante Qualitätsstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist der Tag des Inkrafttretens der Satzung, mit dem die Sanierungssatzung aufgehoben wird. Weitere Erläuterungen zu den Stichtagen sind im Rahmengutachten im Kapitel 5.4.4 zu finden.²

¹vgl. EZBK/Kleiber/Fieseler, 147. EL August 2022, BauGB § 154 Rn. 133

²Rahmengutachten 2019-3916_gg vom 09.04.2020

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss SVV-576/92 vom 16.09.1992) für das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz, welcher eine konkrete räumliche Abgrenzung enthält, wurde am 21.12.1992 veröffentlicht. Ab diesem Zeitpunkt ist von einem möglichen Einfluss auf die Bodenwerte aufgrund der konkreten Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen auszugehen. Für die zu bewertende Zone 71300350 wird der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** somit auf den 21.12.1992 festgelegt.

Der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert** ist für die **Grundstücke im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung** konkret der **17.10.2020**, der Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung.

Gemäß § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB sind Bodenrichtwerte grundsätzlich jeweils zum Ende mindestens jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Nach § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB können Bodenrichtwerte auch auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Die zonalen sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind gemäß § 40 Abs. 4 ImmoWertV auf den gleichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Dadurch wird ausgeschlossen, dass konjunkturelle Einflüsse in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingehen.³

Der Ausgleichsbetrag i. S. d. § 154 BauGB ist gemäß § 154 Abs. 3 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Der Abschluss der Sanierung erfolgt nach § 162 BauGB durch Aufhebung der Sanierungssatzung. Im Geltungsbereich der Aufhebung ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung. Für das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz ist die Aufhebungssatzung am 17.10.2020 in Kraft getreten. Zu diesem Stichtag sind die zonalen Bodenrichtwerte als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu ermitteln. Der **Wertermittlungsstichtag** wird daher auf den Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung, den **17.10.2020**, festgelegt.

1.7 Sanierungsträger

Für das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz ist kein Sanierungsträger eingesetzt.

³vgl. EZBK/Kleiber/Fieseler, 143. EL August 2021, BauGB § 154 Rn. 111 sowie Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 154 Rn. 14

1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen

1.8.1 Wesentliche Unterlagen des Auftraggebers

- | | |
|---|-------------|
| • Leipzig-Stötteritz Vorbereitende Untersuchungen | 12/1992 |
| • Rahmenplan Stötteritz | 04/1994 |
| • Beschlussdatenbank und -archiv der Stadt Leipzig | |
| • Stellungnahmen Versorgungsträger | 1991 / 1994 |
| • Zonendaten | |
| • aktuelle und historische Luftbilder | |
| • aktuelle Stadtgrundkarte der Stadt Leipzig | |
| • aktuelle Liegenschaftskarte für den Bereich der Stadt Leipzig | |
| • Ortsteilkatalog (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen) | |
| • Verfahrensdaten und Karten zu Bebauungsplänen | |
| • Sanierungsgebiet Stötteritz - Sanierungskonzept, Sanierungsziel, Sanierungszielplan | 03/2000 |
| • Faltblatt „03 Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz“ ⁴ | 05/2020 |

1.8.2 Wesentliche sonstige Unterlagen

- | | |
|--|----------------------|
| • Bodenrichtwertkarten für die Stadt Leipzig | 1992 - 2019 |
| • Grundstücksmarktberichte für die Stadt Leipzig | 1991 - 2019 |
| • Kaufpreissammlung | Stand zum 17.10.2020 |
| • Rechts- und Verwaltungsvorschriften | siehe Anlage 7.1.1 |
| • Einschlägige Fachliteratur | siehe Anlage 7.1.2 |

⁴<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/nord-sued-achse/sanierungsgebiet-alte-ortslage-stoetteritz> [zuletzt abgerufen am 03.02.2023]

2. Bezugnahme auf das Rahmengutachten

Das vorliegende Gutachten nimmt direkt Bezug und steht im Zusammenhang mit dem Rahmengutachten 2019-3916_gg des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig vom 09.04.2020.

Nach dem Beschluss des Rahmengutachtens ist am 01.01.2022 eine neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Entsprechend § 53 Abs. 1 ImmoWertV ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden. Dadurch ergeben sich formale Abweichungen in der Benennung von Paragrafen zu den in den benannten Gutachten zitierten Paragrafenangaben. Diese sind im Regelfall redaktioneller Natur. Sollten sich aus der Neufassung der ImmoWertV wertrelevante Änderungen ergeben, so wird dies in dem vorliegenden Gutachten entsprechend berücksichtigt.

2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens

In der Zeit seit dem Beschluss des Rahmengutachtens bis zum Wertermittlungsstichtag ist am Leipziger Immobilienmarkt weiterhin eine Preisentwicklung zu beobachten. Die Festsetzungen des Rahmengutachtens sind davon nicht beeinflusst und werden auch für diese Bewertung als weiterhin gültig erachtet.

2.2 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 städteinheitlichen Gewichte für den Zielbaum
- der Klassifizierungsrahmen ist gemäß Anlage 9.3 des Rahmengutachtens zu verwenden
- der veränderliche Lagewertanteil für Wohn-/Mischnutzung beträgt für das gesamte Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz 35 %

2.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Ausführungen im Rahmengutachten

2.3.1 Abgrenzung Zielbaum Wohnen und Zielbaum Gewerbe

In den Sanierungsgebieten Leipzigs überwiegt in den gemischt genutzten Gebieten die Wohnnutzung. Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist meist mit der Wohnnutzung verträglich. Die Zielbaumkriterien für diese Nutzungen ähneln sich stark. Daher wurde nur ein gemeinsamer Zielbaum für Wohnen und gemischt genutzte Gebiete aufgestellt. Die im Rahmengutachten für Wohnen aufgeführten Gewichte und Kriterien gelten somit für Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen gleichermaßen. Der Zielbaum Gewerbe dagegen gilt für reine Gewerbeflächen, bei welchen keine oder nur eine untergeordnete Wohnnutzung vorhanden ist und die Nutzungen oft mit einer Wohnnutzung unverträglich sind.

2.3.2 Rechtsprechung

Mit den Urteilen des Verwaltungsgerichts Leipzig (VG Leipzig), Urteile 6 K 1760/17 vom 27.02.2018, 6 K 1469/18 vom 22.05.2019, 6 K 2411/18 vom 22.05.2019 und 6 K 2574/17 vom 07.05.2019 wurden die Klageverfahren mehrerer Eigentümer gegen die Erhebung eines Ausgleichsbetrags zugunsten der Stadt Leipzig entschieden. Im Ergebnis dieser Verfahren wurde die Vorgehensweise des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als sachgerecht bestätigt.

Das Oberverwaltungsgericht Sachsen sieht ebenfalls keine grundlegenden Bedenken und hat in zwei Verfahren den Antrag auf Zulassung zur Berufung abgewiesen (1 A 749/19 und 1 A 750/19 vom 18.05.2021).

2.4 Verfügbarkeit des Rahmengutachtens

Das Rahmengutachten kann vollständig eingesehen werden:

- als Druckexemplar zur Einsicht
in den Räumen des AWS
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:



Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise auf der Internetseite des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig.

3. Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz

3.1 Überblick über das Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz beginnt ca. 4 km südöstlich des Stadtzentrums und liegt im Ortsteil Stötteritz. Es umfasst die alte Ortslage mit ihrem dörflichen Charakter, der barocken Marienkirche, dem alten Gutshof in der Oberdorfstraße und der angrenzenden Wohnbebauung des beginnenden 20. Jahrhunderts sowie den Gewerbebereich an der Holzhäuser Straße. Das Gebiet erstreckt sich damit über eine Fläche von ca. 17,3 ha, in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung jeweils über ca. 500 m. Nördlich wird das Sanierungsgebiet durch das Stötteritzer Wäldchen, im Osten durch die Pommernstraße und Kolmstraße, im Süden durch die Schlesierstraße und im Westen durch die Lange Reihe begrenzt.

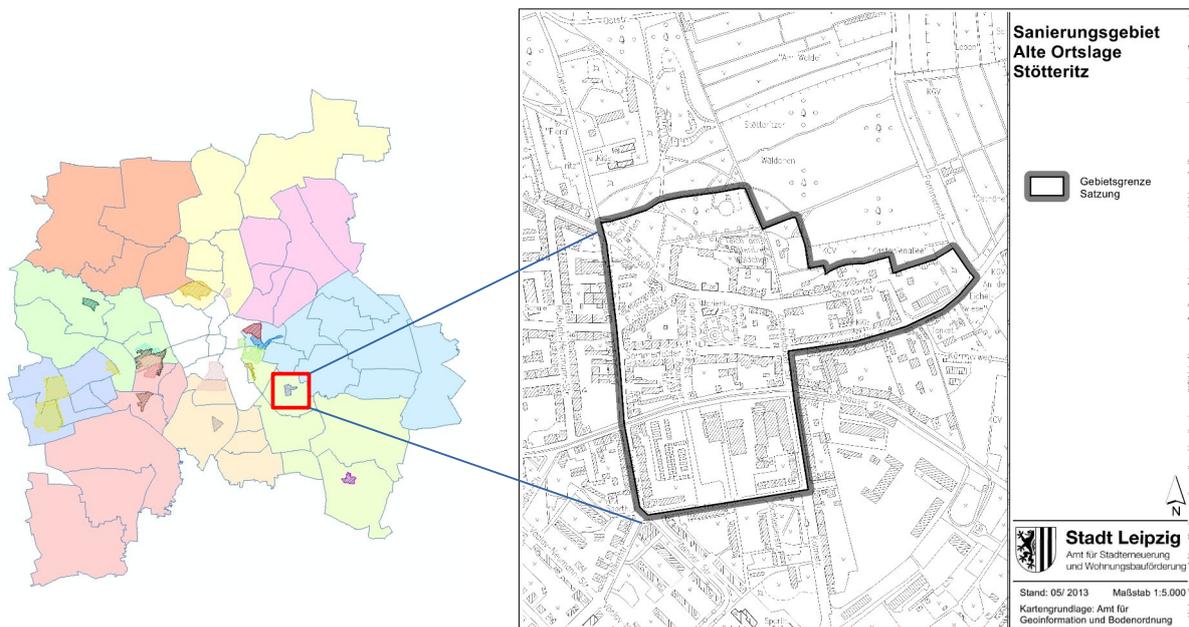


Abbildung 1: Grenzen Sanierungsgebiet – vorbereitende Untersuchung

Im Jahr 1910 setzte mit der Eingemeindung von Stötteritz eine Urbanisierung der alten Ortslage ein. Es entstanden rund um die alte Ortslage im Blockrand errichtete Mehrfamilienhäuser sowie Nebengebäude in den Blockinnenbereichen. Dies führte zu einer hohen Flächenversiegelung. Durch Kriegsschäden und Abriss zu DDR-Zeiten entstanden Brachflächen, die meist mit Garagen überbaut wurden. Das Ergebnis war ein städtebaulich heterogenes Erscheinungsbild mit Gebäuden verschiedener Jahrhunderte und Stilepochen sowie einer Vielzahl an brachliegenden und zwischengenutzten Grundstücken.

Der Ortsteil Stötteritz wies, neben Probstheida und Meusdorf, im Vergleich zur Gesamtstadt Wohngebäude mit dem zweitschlechtesten Ausstattungsniveau auf.⁵ Im Sanierungsgebiet Stötteritz herrschten gravierende städtebauliche Missstände vor. Viele Wohngebäude waren in einem schlechten, oftmals unbewohnbaren Zustand. 40 % der Gebäude ließen keine oder nur noch eine eingeschränkte Nutzung zu. Fast 20 % der Wohnungen waren leerstehend.⁶ Die vorwiegend gründerzeitlichen Wohnblocks zeigten einen hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Im Rahmen der vorbereitenden Unter-

⁵vgl. Beschluss RB-73/94 vom 14.09.1994 S. 1

⁶vgl. VU Anhang Blockdatei

suchungen wurde z. B. ein fehlendes Bad/WC von jedem zweiten Befragten als Hauptmangel der damaligen Wohnsituation angegeben.⁷

Südlich der Holzhäuser Straße dominierte die gewerbliche Nutzung. Die Gebäude der ehemaligen Brauerei waren größtenteils ruinös und standen leer. Die restlichen Gebäude auf dem Gelände waren in einem schlechten baulichen Zustand, wurden aber durch sanierungsunverträgliche Gewerbebetriebe genutzt.

Die technische Infrastruktur war in einem schlechten Zustand und die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen mangelhaft. Darüber hinaus standen wichtige Kulturstätten wie Kino und Kulturhaus nicht mehr zur Verfügung.

Die Luft- und Lärmemissionen waren vor allem wegen der sanierungsunverträglichen Gewerbebetriebe und aufgrund des hohen Anteils an gebietsfremdem Durchgangsverkehr unzumutbar und prägten das Sanierungsgebiet.

In den Jahren 1991 sowie 1992 wurden im Stadtrat die Beschlüsse gefasst, für diesen südöstlich des Zentrums gelegenen Teil Leipzigs vorbereitende Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB durchzuführen. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz der Bereich identifiziert, welcher so grundlegende Mängel aufwies, dass eine „Selbsteilungsaussicht“ nicht bestand, sondern mit zunehmendem Leerstand und Verfall von Wohn- und Industriebauung gerechnet werden musste. Die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen war somit für dieses Gebiet zwingend erforderlich.

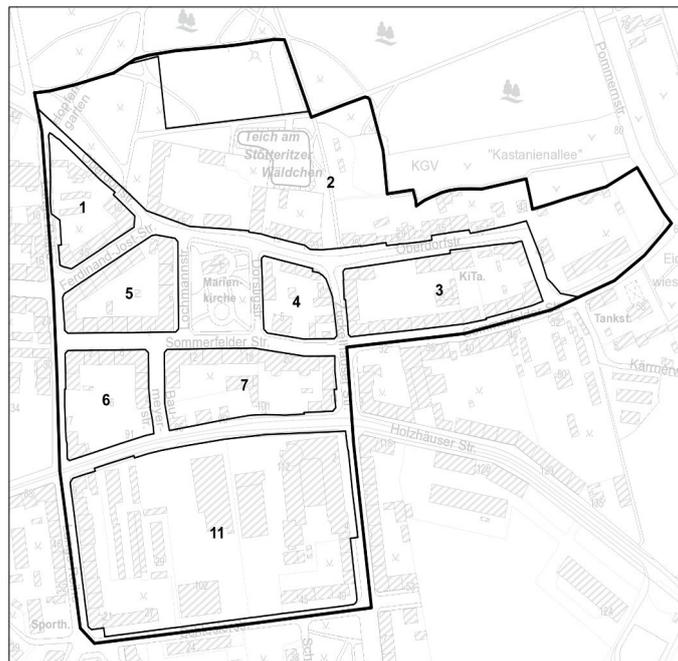


Abbildung 2: Blockübersicht für das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsgebiete zeitweise in Blöcke (oder auch Quartiere) unterteilt. Das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz besteht aus 8 Blöcken und 4 Zonen. Der Zone 71300346 werden die Blöcke 1 und 5 sowie Teile der Blöcke 2, 3, 4, 6 und 7 zugeordnet. Der sich südlich anschließenden Zone 71300316 werden ebenfalls Teile der Blöcke 2, 3, 4, 6, 7 und ein Großteil des Blockes 11 zugeordnet. Im südlichsten Bereich des Sanierungsgebietes befinden

⁷vgl. Faltblatt „03 Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz“ S. 1

det sich die Zone 71300350, der Teile des Blockes 11 angehören. Der im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes liegenden Zone 71301194 wurde kein Block zugewiesen. Die Zone besteht aus Teilen des Stötteritzer Wäldchens.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz erfolgte schließlich mit Beschluss RB-73/94 vom 14.09.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, und erneutem Beschluss RBV-1639/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013. Es wurde das klassische Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis § 156a BauGB) festgelegt.

Heute zeigt sich das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz als eine gefragte Wohngegend mit attraktiven wohnungsnahen Aufenthaltsflächen und einem breiten Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden baufällige Gebäude abgerissen oder instandgesetzt und modernisiert. Brachliegende Flächen und Baulücken wurden insbesondere in der Oberdorfstraße durch Wohnneubauten geschlossen.

Der öffentliche Straßenraum wurde vor allem entlang der Hauptverkehrsstraßen umgestaltet und teilweise durch verkehrsberuhigende Maßnahmen ergänzt.

Neue Grünflächen wurden sowohl im öffentlichen als auch privaten Raum geschaffen und bestehende aufgewertet. Beispiele hierfür finden sich in dem neu gestalteten Vorplatz der Marienkirche ebenso wie im umgestalteten und revitalisierten Bereich des an den alten Gutshof angrenzenden Stötteritzer Wäldchens. Dadurch konnte die Aufenthaltsqualität im Sanierungsgebiet deutlich erhöht werden. Im alten Gutshof selbst wurde die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz saniert und die große Hoffläche wiederhergestellt. Zudem erfolgte die Entwicklung des Gutshofes zu einem soziokulturellen Zentrum.

Der ehemalige gewerblich genutzte Bereich zwischen Holzhäuser Straße und der heutigen Schlesierstraße wurde neu geordnet. Entstanden ist hier ein neues Ortsteilzentrum, welches neben Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs auch ein breites Angebot an Handel und Dienstleistungsunternehmen beherbergt.

Mit der Aufhebungssatzung (VII-DS-01200 vom 07.10.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 17.10.2020) wurde das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Damit sind alle Rechtswirkungen, welche sich aus der Zugehörigkeit zum Sanierungsverfahren ergeben haben, entfallen.

3.2 Sanierungsziele

Nach Informationen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung sind Grundlage für Aufstellung, Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet *Alte Ortslage Stötteritz* die folgenden wesentlichen Beschlüsse:

- Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet Leipzig (Beschluss SVV-576/92 vom 16.09.1992),
- Festsetzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet *Alte Ortslage Stötteritz* (Beschluss RB-73/94 vom 14.09.1994),
- Fortschreibung und Konkretisierung für das Sanierungsgebiet *Alte Ortslage Stötteritz* (Beschluss RB-1512/99 vom 24.02.1999),
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) (Beschluss RBIV-1595/09 vom 20.05.2009),
- Fehlerheilungssatzung für das Sanierungsgebiet *Alte Ortslage Stötteritz* (Beschluss RBV-1639/13 vom 19.06.2013),
- Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet *Alte Ortslage Stötteritz* (Beschluss VII-DS-01200 vom 07.10.2020)

Einzelne Sanierungsziele sind (Auszug, keine vollständige Auflistung):

- Erhaltung der Grundzüge als innenstadtnahes Wohngebiet und Wiederherstellen der Eigenart und Attraktivität des Gebietes
- Beibehaltung der Nutzungsstruktur aus Wohnen und verträglichem Gewerbe
- Stärkung der Wohnfunktion des Gebietes durch Instandsetzung, Modernisierung und Wohnungsneubau
- Instandsetzung und Totalsanierung sämtlicher Wohnungen unter besonderer Beachtung des Denkmalschutzes
- Revitalisierung oder ggf. Abbruch der leerstehenden Gebäude auf gutachterlicher Grundlage
- Ausschöpfung des Potentials an Wohnungsreserven im Hinblick auf Baulücken und Ruinen
- Schließung von Baulücken unter Einhaltung des Stadtbildcharakters
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes hinsichtlich Wohnungsgrößen, Ausstattungs- und Sanierungsstandards sowie hinsichtlich einer sozialen Mischung
- Hinwirkung auf eine differenzierte und stabile Sozialstruktur im Sanierungsgebiet
- vorrangig sollten, soweit wirtschaftlich vertretbar, die Möglichkeiten zum ökologischen und energieeffizienten Bauen genutzt werden
- Blockinnenbereiche der wohngeprägten Blöcke sind von Bebauung freizuhalten bzw. freizumachen, zu entsiegeln und möglichst mit grenzübergreifender Begrünung auszustatten
- Verbesserung der sozialen Dienstleistungen und der Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs

- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum für Kinder und Jugendliche
- Verbesserung des Angebots an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen
- Erweiterung und Verbesserung der Grün- und Freizeitflächen, z. B. durch Neugestaltung der Freiflächen am Stötteritzer Wäldchen
- Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener kultureller Einrichtungen (z. B. Stadtteilbibliothek, Freiluftgalerie)
- Entwicklung des Gutshofes zur kulturellen Einrichtung
- Bestandssicherung des ansässigen, nicht störenden Gewerbes
- Verlagerung des störenden Gewerbes in Gewerbegebiete
- bedarfsorientierte Einordnung von Einzelhandel, Dienstleistungs- und Handwerksangeboten
- Beibehaltung der Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr mit gleichzeitiger Verbesserung der Haltestellenbereiche
- Ausbildung der meisten Straßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer
- Schaffung einer angemessenen, wohnumfeldverträglichen Anzahl von Stellplätzen im Straßenraum
- Modernisierung der vorhandenen Gas-, Elektrizitäts- sowie Wasserver- und Entsorgungsnetze

3.3 Durchgeführte Maßnahmen und eingesetzte Mittel nach Angaben der Stadt Leipzig

Im Verlauf der Sanierung hat nicht nur die Stadt Leipzig selbst viele Maßnahmen umgesetzt. Es wurden gleichfalls viele private Vorhaben gefördert. Über das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) wurden im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz ca. 5 Mio. Euro investiert.⁸

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

Fördermitteleinsatz nach Verwendungszweck SEP (1995 - 2020)	Förderhöhe (rd.)
Vorbereitung (Vorbereitende Untersuchungen, weitere Vorbereitungen)	580.000 €
Grunderwerb (privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude)	221.000 €
Ordnungsmaßnahmen (Umzug von Betroffenen, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Grünbereiche, Sonstige Ordnungsmaßnahmen)	1.856.000 €
Baumaßnahmen (private Gebäude, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung)	1.984.000 €
Sicherungsmaßnahmen (private Gebäude)	145.000 €
Sonstige Maßnahmen (Verlagerung von Betrieben, Vergütung für Sanierungsträger/ - beauftragte)	204.000 €
Summe:	<u>4.990.000 €</u>

Hinter diesen Geldsummen stehen vielfältige Maßnahmen größeren oder kleineren Umfangs.

**Sanierungsgebiet "Alte Ortslage Stötteritz"
- Fördermitteleinsatz nach Kostengruppen -**

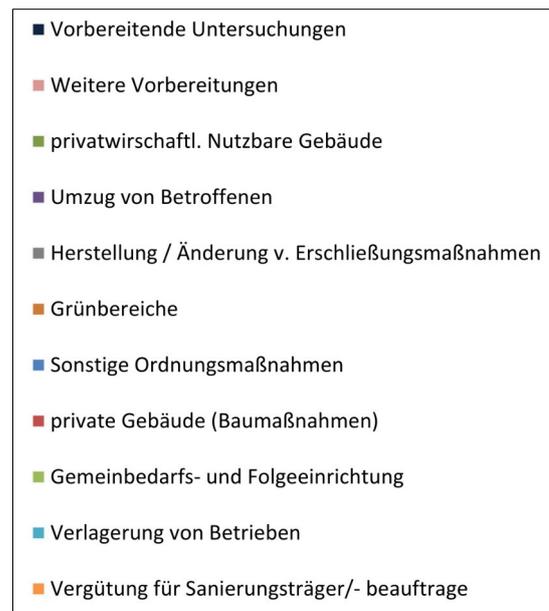
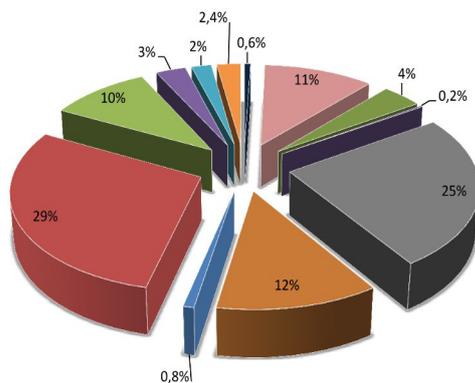


Abbildung 3: Fördermitteleinsatz (SEP) nach Kostengruppen

⁸Zahlen und Grafiken auf dieser Seite und der folgenden Seite entnommen aus der Beschlussvorlage Nr. VII-DS-01200 vom 07.10.2020 Stadt Leipzig

Die wichtigsten Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Raumes sind nachfolgend dargestellt (Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz - **Stand 03/2020**).

Maßnahme⁹	Fertigstellung	Förderhöhe (rd.)	Förderprogramm
Stötteritzer Wäldchen (Grünbereich)	2005	544.000 €	SEP
Platz an der Marienkirche (Straßenraumgestaltung)	1999	192.000 €	SEP
Lange Reihe (Straßenraumgestaltung)	2003	70.000 €	SEP
Oberdorfstraße 15 „Alter Gutshof“ (sozio-kulturelle Einrichtungen)	2003	600.000 €	SEP
Holzhäuser Straße Haltestellenbereich (Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen)	1997	39.800 €	SEP
Oberdorfstraße/ Zuckelhäuser Straße (Erschließungsanlagen)	2002	600.000 €	SEP
	Summe	2.045.800 €	

⁹vgl. Beschlussvorlage VII-DS-01200 vom 07.10.2020 Stadt Leipzig

4. Zone 71300350 des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz

4.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Zone 71300350 liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz und wird nördlich von der Zone 71300316, südlich von der Schlesierstraße, östlich von der Kolmstraße und westlich von der Langen Reihe umschlossen. Kolm- und Schlesierstraße sowie die Lange Reihe liegen jeweils hälftig im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz. Die Zone 71300350 besteht zum Zeitpunkt der Aufhebung aus Teilen des Blockes 11.

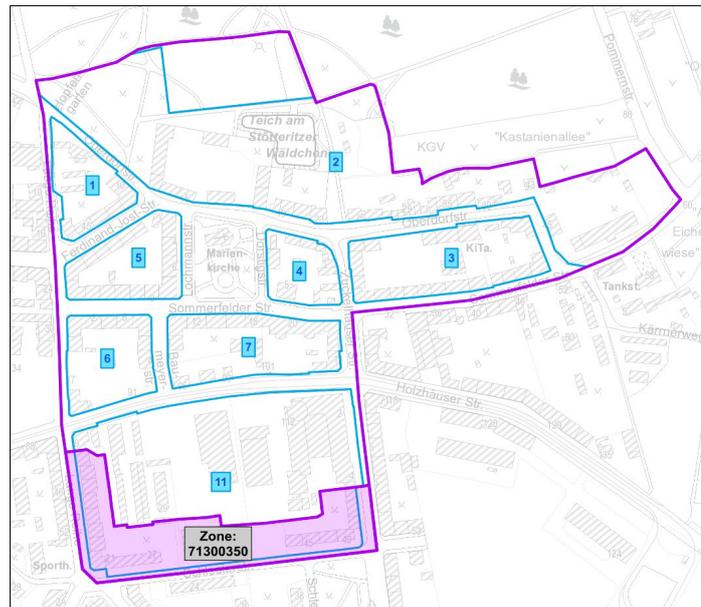


Abbildung 4: Lage der Zone im Sanierungsgebiet

4.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität

Die Angaben zur Situation zum Zeitpunkt der Anfangsqualität beruhen überwiegend auf Informationen aus den vorbereitenden Untersuchungen sowie auf Informationen und Unterlagen der Sanierungsbehörde, ergänzt durch die Informationen ortskundiger Gutachter/-innen aus dieser Zeit.

4.2.1 Tatsächliche Nutzung

Mit 1,6 ha war die Zone 71300350 die kleinste im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz. Sie umfasste weitestgehend Wohngebäude entlang den Straßen Lange Reihe, Schlesierstraße und Kolmstraße. Nur in der Schlesierstraße befand sich zudem ein gewerbliches Objekt. In diesem war ein Teil der im Block 11 ansässigen Autoverwertung angesiedelt.

4.2.2 Planungsrecht

Planungsrechtlich war zum Stichtag der Anfangsqualität für den Geltungsbereich der Zone 71300350 der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ maßgebend.

4.2.3 Missstände

Die Gebäudesubstanz war in der Zone 71300350 in einem überwiegend guten Zustand. Es bestand ein geringerer Sanierungsbedarf als im Rest des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz.

Öffentliche Grünflächen waren, auch aufgrund der Größe der Zone, nicht vorhanden. Das Stötteritzer Wäldchen (außerhalb der Zone gelegen) als wohnortnahe öffentliche Grünfläche war in einem schlechten Zustand.

Weiterhin gab es aufgrund der sanierungsunverträglichen Gewerbebetriebe im Block 11 (benachbarte Zone), des Zulieferverkehrs in der Kolm- und Schlesierstraße sowie der fast flächendeckenden Nut-

zung von Kohleheizungen (vor allem in den benachbarten Zonen) eine unzumutbare Luft- und Lärmbelastung.

Im gesamten Sanierungsgebiet bestand eine Unterversorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur und bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Zudem war die technische Infrastruktur veraltet.

4.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität

4.3.1 Tatsächliche Nutzung

In der Zone 71300350 dominiert wie zu Beginn der Sanierungsmaßnahme noch immer die Wohnnutzung. Das Gewerbeobjekt in der Schlesierstraße wurde, bis auf die denkmalgeschützte Fassade, abgebrochen und das Gebäude neu errichtet. Hier befinden sich zum Wertermittlungsstichtag ein Bekleidungsgeschäft und eine Drogerie, diese sind Teil des Ortsteilzentrums Stötteritz.

4.3.2 Planungsrecht

Planungsrechtlich ist zum Stichtag der Endqualität für die gesamte Zone 71300350 der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ maßgebend.

4.3.3 Missstände

Es wurden alle Wohngebäude saniert und modernisiert, diese weisen somit eine modernere Ausstattung mit umweltfreundlicheren Standards als zu Beginn der Sanierungsmaßnahme auf. Die Ausstattung entspricht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das einzige gewerbliche Gebäude in der Zone 71300350 wurde abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

In der Zone 71300350 wurden Tempo-30-Zonen eingerichtet und teilweise straßenraumgestaltende Maßnahmen umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde auch die technische Infrastruktur erneuert und erweitert sowie auf die aktuellen Bedürfnisse angepasst.

Die sehr gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgt durch das in der benachbarten Zone neu errichtete Ortsteilzentrum zwischen Schlesier- und Holzhäuser Straße. Auch die Versorgungslage bei der sozialen Infrastruktur sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen hat sich in den meisten Bereichen (Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung) positiv entwickelt. Die Versorgung mit kulturellen Einrichtungen ist, bezogen auf das gesamte Sanierungsgebiet, weiterhin unzureichend.

Der nahegelegene Park im Eingangsbereich des Stötteritzer Wäldchens (Zone 71300346) wurde neu gestaltet, Spiel- und Erholungsflächen wurden angelegt. Von dieser attraktiven, öffentlichen Grünfläche profitiert das gesamte Sanierungsgebiet.

4.4 Stand der Sanierungsmaßnahmen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Vielzahl von Sanierungszielen im Aufhebungsbereich umgesetzt werden konnte und somit ein Großteil der Missstände behoben wurde. Die nachfolgende Karte stellt in Grundzügen die Veränderungen im Sanierungsgebiet dar (ohne Anspruch auf Vollständig- bzw. Richtigkeit).

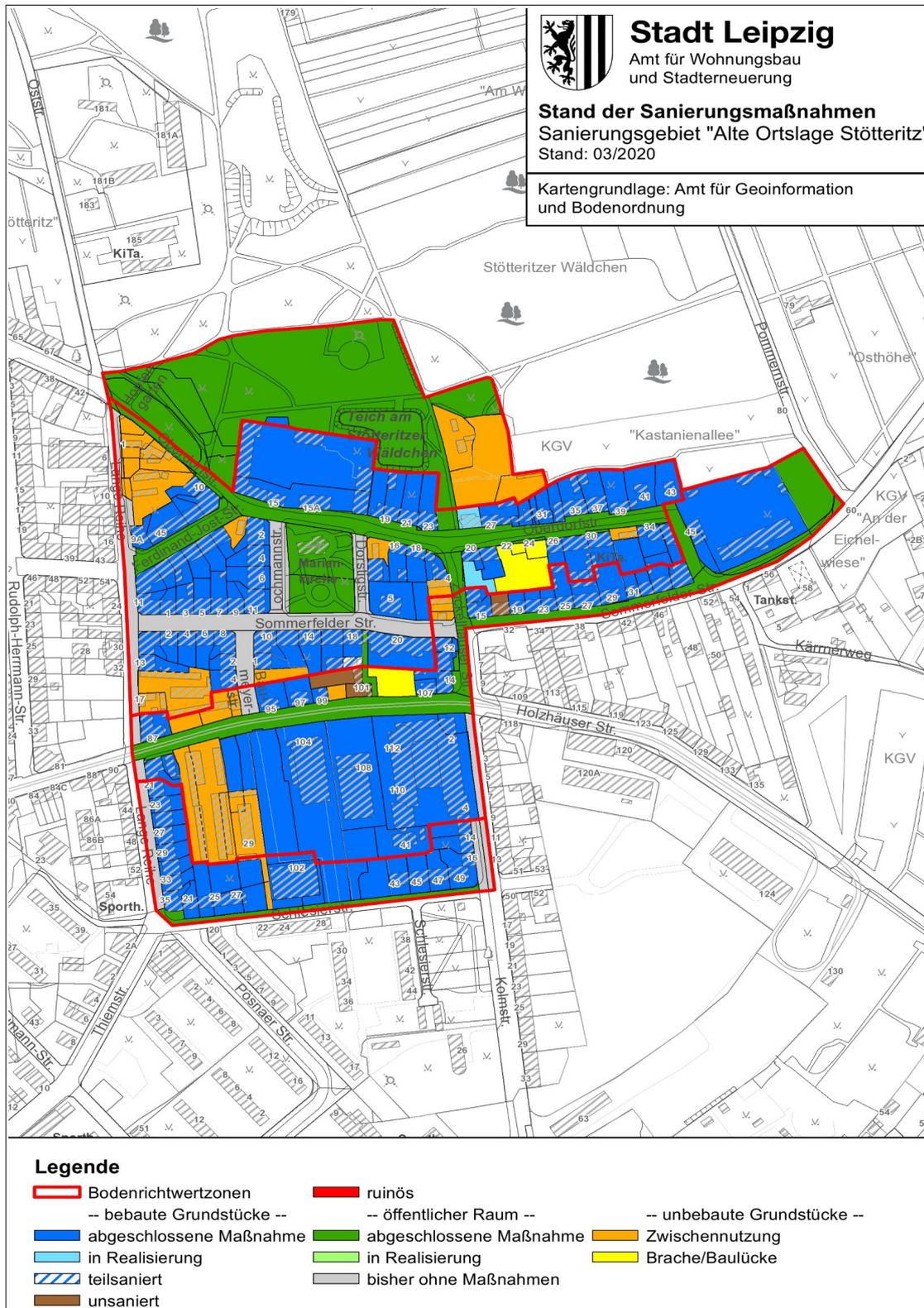


Abbildung 5: Stand der Sanierungsmaßnahmen

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 sanierungsunbeeinflusste als auch sanierungsbeeinflusste Bodenwerte hinreichend genau ermitteln zu können. Diese Voraussetzung ist zum Wertermittlungsstichtag für das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz nicht erfüllt. Aufgrund dessen wird als Wertermittlungsverfahren, entsprechend den Festlegungen des Rahmengutachtens, das **Zielbaumverfahren in Verbindung mit dem jeweils gültigen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** gewählt.

5.2 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

In der zum Zeitpunkt der Aufhebungssatzung gültigen Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig war für die Zone 71300350 des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz ein auf den Stichtag 31.12.2019 konjunkturrell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

600 €/m²

SU W g WGFZ 2,0

(sanierungsunbeeinflusst, Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0)

ausgewiesen. Dieser stellt den Wert des Bodens zur Anfangsqualität dar, also vor Aussicht auf Sanierung.

Die **Lagebeschreibung des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone 71300350 ist festgelegt auf:

**Mittelgrundstück in der Schlesierstraße
zwischen Lange Reihe und Kolmstraße**

5.2.1 Konjunkturrelle Anpassung

Der zum Zeitpunkt der Aufhebungssatzung gültige Bodenrichtwert für die Zone 71300350 ist zum Stichtag 31.12.2019 ausgewiesen. Dieser ist auf den Wertermittlungsstichtag, den 17.10.2020, anzupassen und entsprechend fortzuschreiben.

Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Bodenwerte ist die Preistendenz von Kauffällen seit Beschluss der letzten Bodenrichtwerte (hier zum 31.12.2019). Untersucht werden soll dazu das Verhältnis der Kaufpreise pro Quadratmeter zu den jeweiligen Bodenrichtwerten.

Kaufpreissammlung

Es wurde in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung nach Kauffällen (KF) für unbebaute Geschossbaugrundstücke im Zeitraum 01.01.2020 bis 17.10.2020 gesucht.

Dabei wurde mit folgenden Suchkriterien recherchiert:

Stadtbezirk	Ost, Südost, Mitte (Ortsteil Zentrum-Ost)
Vertragsdatum	ab 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2020
Teilmarkt	unbebaute Geschossbaugrundstücke
Lage	Bodenrichtwert (BRW) 460 - 850 €/m ² (ca. ± 30 % bezogen auf den ausgewiesenen sanierungsbeeinflussten BRW von 650 €/m ² zum Stichtag 31.12.2019)
weitere Kriterien	außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Kauffälle, sanierungsbeeinflusste Kaufpreise aus dem oder einem anderen vergleichbaren Sanierungsgebiet sowie Kauffälle in vergleichbaren stadträumlichen Lagen

Für eine hinreichende Vergleichbarkeit der Kauffälle ist es notwendig, den Bodenrichtwert der Zone des jeweiligen Kauffalls an die WGFZ des Bodenrichtwertes der Zone 71300350 (WGFZ 2,0) anzupassen. Die Umrechnung der Bodenrichtwerte pro Quadratmeter erfolgte mit den im Grundstücksmarktbericht für 2019 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ. Im weiteren Verlauf der Wertermittlung werden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen der angepasste Bodenrichtwert innerhalb der Spanne von 460 - 850 €/m² liegt. Die Recherche ergab zwölf Kauffälle, welche für die weitere Auswertung als geeignet eingeschätzt werden:

Nr.	Stadtbezirk	Fläche (Spanne) ¹⁰	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	BRW Festsetzungen	angep. BRW (SB)
1	Ost	500 - 1.500 m ²	01.2020	550 €/m ²	B / W g WGFZ1,8	592 €/m ²
2	Ost	< 500 m ²	02.2020	550 €/m ²	B / W g WGFZ1,8	592 €/m ²
3	Südost	500 - 1.500 m ²	03.2020	750 €/m ²	B / M g WGFZ2,5	636 €/m ²
4	Ost	> 1.500 m ²	02.2020	550 €/m ²	B / W g WGFZ1,8	592 €/m ²
5	Ost	500 - 1.500 m ²	03.2020	550 €/m ²	B / W g WGFZ1,8	592 €/m ²
6	Südost	> 1.500 m ²	02.2020	675 €/m ²	B / W g WGFZ1,6	786 €/m ²
7	Ost	500 - 1.500 m ²	02.2020	550 €/m ²	B / W g WGFZ1,8	592 €/m ²
8	Ost	< 500 m ²	01.2020	568 €/m ²	B SB/ M WGFZ2,4	495 €/m ²
9	Ost	< 500 m ²	02.2020	550 €/m ²	B / W g WGFZ1,8	592 €/m ²
10	Südost	< 500 m ²	02.2020	950 €/m ²	B / M WGFZ3,5	615 €/m ²
11	Südost	< 500 m ²	04.2020	750 €/m ²	B / W WGFZ1,8	807 €/m ²
12	Ost	< 500 m ²	05.2020	500 €/m ²	B / W g WGFZ1,6	582 €/m ²

Tabelle 1: Übersicht der Kauffälle

Ein recherchierter Kauffall (Nr. 8) liegt im Sanierungsgebiet Neuschönefeld. Der Kauffall gilt als sanierungsbeeinflusst. Bei diesem hat der Eigentümer des Grundstückes den Ausgleichsbetrag bereits vorzeitig abgelöst und der Kaufpreis konnte frei am Markt verhandelt werden. Dadurch unterliegt er nicht

¹⁰Die Fläche wurde folgenden Spannen zugeordnet: unter 500 m², zwischen 500 m² und 1.500 m² sowie über 1.500 m²

mehr den besonderen Regelungen des Sanierungsrechts, insbesondere der Kaufpreisprüfung nach § 144 Abs. 2 i. V. m. § 153 Abs. 2 BauGB. Dieser Kauffall wird daher als vergleichbar mit Kauffällen außerhalb der Sanierungsgebiete eingeschätzt.

Die Kauffälle liegen alle in Bodenrichtwertzonen, für welche eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) festgesetzt ist. Eine Anpassung bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung ist somit erforderlich. Die Kaufpreise werden dabei auf den dem Kauffall zugeordneten Bodenrichtwert mit seiner WGFZ - Festsetzung angepasst. Es ergeben sich die im Folgenden dargestellten, angepassten Kauffälle:

Nr.	Stadtbezirk	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	WGFZ BRW	Kaufpreis (KP) €/m ²	WGFZ Kauffall	angep. KF €/m ²
1	Ost	01.2020	550 €/m ²	1,8	1.207 €/m ²	3,7	695 €/m ²
2	Ost	02.2020	550 €/m ²	1,8	1.107 €/m ²	3,1	736 €/m ²
3	Südost	03.2020	750 €/m ²	2,5	1.437 €/m ²	2,2	1.583 €/m ²
4	Ost	02.2020	550 €/m ²	1,8	1.063 €/m ²	2,0	988 €/m ²
5	Ost	03.2020	550 €/m ²	1,8	303 €/m ²	1,5	343 €/m ²
6	Südost	02.2020	675 €/m ²	1,6	789 €/m ²	1,4	867 €/m ²
7	Ost	02.2020	550 €/m ²	1,8	973 €/m ²	2,4	788 €/m ²
8	Ost	01.2020	568 €/m ²	2,4	500 €/m ²	2,9	432 €/m ²
9	Ost	02.2020	550 €/m ²	1,8	1.000 €/m ²	2,0	929 €/m ²
10	Südost	02.2020	950 €/m ²	3,5	1.400 €/m ²	3,6	1.372 €/m ²
11	Südost	04.2020	750 €/m ²	1,8	1.580 €/m ²	2,5	1.245 €/m ²
12	Ost	05.2020	500 €/m ²	1,6	778 €/m ²	2,9	503 €/m ²

Tabelle 2: Kauffälle mit WGFZ Anpassung

Weiterhin ist zu prüfen, ob die Kauffälle hinsichtlich ihrer Lageeigenschaften zum fiktiven Richtwertgrundstück in ihrer jeweiligen Bodenrichtwertzone abweichen. In der nachfolgenden Tabelle werden besondere Lageeigenschaften durch entsprechende Zu-/ Abschlüsse berücksichtigt.

Nr.	Stadtbezirk	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	WGFZ angepas. KF €/m ²	Lageanpassung	Lage angepas. KF €/m ² (gerundet)
1	Ost	01.2020	550 €/m ²	695 €/m ²	10 %	764 €/m ²
2	Ost	02.2020	550 €/m ²	736 €/m ²	0 %	736 €/m ²
3	Südost	03.2020	750 €/m ²	1.583 €/m ²	-10 %	1.425 €/m ²
4	Ost	02.2020	550 €/m ²	988 €/m ²	10 %	1.087 €/m ²
5	Ost	03.2020	550 €/m ²	343 €/m ²	20 %	412 €/m ²
6	Südost	02.2020	675 €/m ²	867 €/m ²	0 %	867 €/m ²
7	Ost	02.2020	550 €/m ²	788 €/m ²	0 %	788 €/m ²
8	Ost	01.2020	568 €/m ²	432 €/m ²	-5 %	411 €/m ²
9	Ost	02.2020	550 €/m ²	929 €/m ²	0 %	929 €/m ²
10	Südost	02.2020	950 €/m ²	1.372 €/m ²	0 %	1.372 €/m ²

11	Südost	04.2020	750 €/m ²	1.245 €/m ²	0 %	1.245 €/m ²
12	Ost	05.2020	500 €/m ²	503 €/m ²	0 %	503 €/m ²

Tabelle 3: Kauffälle mit Lageanpassung des Kauffalls

Die Grundstücke Nr. 1, 4 und Nr. 5 befinden sich in der Nähe einer stark befahrenen Straße, das Grundstück 5 liegt zusätzlich direkt an den Bahngleisen. Insbesondere für die straßenseitig ausgerichteten Aufenthaltsräume besteht eine erhöhte Lärmbelastung. Diese Einzellagen weichen von den Lageeigenschaften des jeweiligen Richtwertgrundstücks ab. Dafür wird nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag von 10 % (Kauffälle 1 und 4) bzw. 20 % (Kauffall Nr. 5) in Ansatz gebracht. Das Grundstück Nr. 3 liegt im Gegensatz zu dem zugeordneten Richtwertgrundstück in einer ruhigen Nebenstraße. Dafür wird nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag von 10 % in Ansatz gebracht. Für die Lage in unmittelbarer Nähe einer Parkanlage wird beim Grundstück Nr. 8 nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Die Kauffälle werden bezüglich ihres Verhältnisses zum Bodenrichtwert untersucht. Da Kauffälle im Sanierungsgebiet als sanierungsbeeinflusst gelten, müssen diese Kauffälle mit dem sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert der entsprechenden Zone ins Verhältnis gesetzt werden. Das Ergebnis dieser Auswertung ist die prozentuale Abweichung der Kauffälle von den jeweiligen Bodenrichtwerten und mit gerundeten Werten in folgender Tabelle ersichtlich:

Nr.	Stadtbezirk	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	WGFZ u. Lage angepasster KF €/m ²	KP / BRW (SB)
1	Ost	01.2020	550 €/m ²	764 €/m ²	39 %
2	Ost	02.2020	550 €/m ²	736 €/m ²	34 %
3	Südost	03.2020	750 €/m ²	1.425 €/m ²	90 %
4	Ost	02.2020	550 €/m ²	1.087 €/m ²	98 %
5	Ost	03.2020	550 €/m ²	412 €/m ²	-25 %
6	Südost	02.2020	675 €/m ²	867 €/m ²	28 %
7	Ost	02.2020	550 €/m ²	788 €/m ²	43 %
8	Ost	01.2020	568 €/m ²	411 €/m ²	-28 %
9	Ost	02.2020	550 €/m ²	929 €/m ²	69 %
10	Südost	02.2020	950 €/m ²	1.372 €/m ²	44 %
11	Südost	04.2020	750 €/m ²	1.245 €/m ²	66 %
12	Ost	05.2020	500 €/m ²	503 €/m ²	1 %

Mittel	38 %
Standardabw.	40 %
Mittel + Stabw. x 1,5	99 %
Mittel - Stabw. x 1,5	-23 %

Tabelle 4: Verhältnis korrigierter Kaufpreise zu Bodenrichtwert sanierungsbeeinflusst

Es liegen zwei Kauffälle (Nr. 5 und Nr. 8) außerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung des Mittelwerts. Diese werden als statistische Ausreißer eingeschätzt und werden deshalb von der Auswertung ausgeschlossen. Es verbleiben 10 Kauffälle, welche für die weitere Auswertung als geeignet angesehen werden.

Nr.	Stadtbezirk	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	WGFZ u. Lage angep. KP €/m ² (gerundet)	KP / BRW (SB)
1	Ost	01.2020	550 €/m ²	764 €/m ²	39 %
2	Ost	02.2020	550 €/m ²	736 €/m ²	34 %
3	Südost	03.2020	750 €/m ²	1.425 €/m ²	90 %
4	Ost	02.2020	550 €/m ²	1.087 €/m ²	98 %
6	Südost	02.2020	675 €/m ²	867 €/m ²	28 %
7	Ost	02.2020	550 €/m ²	788 €/m ²	43 %
9	Ost	02.2020	550 €/m ²	929 €/m ²	69 %
10	Südost	02.2020	950 €/m ²	1.372 €/m ²	44 %
11	Südost	04.2020	750 €/m ²	1.245 €/m ²	66 %
12	Ost	05.2020	500 €/m ²	503 €/m ²	1 %

Mittelwert 51 %

Tabelle 5: Verhältnis verbleibender korrigierter Kaufpreise zu Bodenrichtwert sanierungsbeeinflusst

Zum Wertermittlungsstichtag ist in Leipzig eine lageabhängige Entwicklung der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus zu beobachten. Die Auswertung oben genannter Kauffälle ergibt eine Preisentwicklung bezogen auf den zugeordneten Bodenrichtwert zum Stichtag 17.10.2020 von im Mittel 51 % bei einer Abweichung von Kaufpreis zu Bodenrichtwert von + 1 % bis + 98 %. Dies ist eine für Leipzig gegenwärtig typische Spanne. Die Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken ist im wesentlichen abhängig von Verfügbarkeit, Lagekriterien, Bebaubarkeit und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Einschätzung der gegenwärtigen Marktlage ist sachverständig zu beurteilen.

Unter Würdigung der oben genannten Punkte, insbesondere der großen Streuung bei der Abweichung der Kauffälle von den jeweiligen Bodenrichtwerten, sowie unter Berücksichtigung der Anzahl der Kauffälle wird eine konjunkturelle Fortschreibung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes der Zone 71300350 im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz von

+ rd. 25 %

für angemessen erachtet.

Für den Wertermittlungsstichtag 17.10.2020 wird der konjunkturell fortgeschriebene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert für die Zone 71300350 mit diesem Ansatz zu gerundet

750 €/m² SU W g WGFZ 2,0

(sanierungsunbeeinflusst, Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0) ermittelt. Dieser Wert wird für die weitere Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sowie des sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwertes als geeignet angesehen.

5.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird in Leipzig mit dem Zielbaumverfahren ermittelt (vgl. Kap. 5.1). Basierend auf einer Einstufung der Qualität vor der Sanierung und des Zustands nach der Sanierung wird im Zielbaum eine prozentuale, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt.

Jede einzelne Zone wird in ihrer Anfangs- und Endqualität anhand des vom Gutachterausschuss erarbeiteten Klassifizierungsrahmens (Anlage 9.3 des Rahmengutachtens) eingestuft. Die Einstufung erfolgt in 13 Kategorien, welche in 3 Bereiche zusammengefasst werden. 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 Bodenrichtwert aufgerechnet, um den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert zu erhalten. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich schließlich als Differenz zwischen sanierungsbeeinflusstem und sanierungsunbeeinflusstem Bodenrichtwert.

Im Rahmen der bisherigen Bodenrichtwertermittlungen wurde für diese Zone bereits eine vorläufige Einstufung des Zielbaums vorgenommen. Mit der Erstellung des Zonengutachtens wurde der Zielbaum nach Aufhebung der Sanierungssatzung verbindlich beschlossen.

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur kommt in der Zone 71300350 der Zielbaum für Wohnen/gemischte Nutzung zum Einsatz.

5.3.1 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 (vgl. Kap. 3.1). Die Blöcke wurden meist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen als Untersuchungsabschnitte verwendet und bestanden häufig aus einem von 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 monetäre Aspekte des Bodens bei ihrer Abgrenzung nicht berücksichtigt wurden. Die Zonen sind deshalb nicht zwingend deckungsgleich mit den Blöcken. Es wurden bei der Abgrenzung und Einstufung der Zonen die Besonderheiten der einzelnen Blöcke, insofern sie Einfluss auf die Wertermittlung haben, mit betrachtet.

Einen visuellen Vergleich des Zonenzustands zur Anfangs- und Endqualität ermöglichen die im Anhang unter Kap. 7.4 beigelegten Luftbilder. Weitere Einzelfotos sind gleichfalls in den Anlagen in Kap. 7.3 zu finden.

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

5.3.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 2	70 %
Endqualität	Stufe 1	80 %
<i>Differenz</i>		<i>10 %</i>

Anfangsqualität

Bei der Zone 71300350 des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz handelte es sich um einen Teilbereich des größtenteils gewerblich und industriell genutzten Blockes 11. Die an den Straßen Lange Reihe, Schlesierstraße und Kolmstraße liegenden Wohngrundstücke sowie das gewerblich genutz-

te Gebäude an der Schlesierstraße wurden aus diesem Block 11 herausgelöst und zur separaten Zone 71300350.

Es handelte sich um Wohngebäude in geschlossener Bauweise, entlang der Schlesierstraße mit großzügigen Vorgärten. Die Wohnbebauung wies ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild und eine homogene Bebauungsstruktur auf. Im südlichen Teil der Zone an der Schlesierstraße wurde diese homogene Struktur durch ein gewerbliches Gebäude und die Zufahrt zum dahinterliegenden Gewerbebereich städtebaulich durchbrochen. In dem gewerblich genutzten Gebäude war eine Autoverwertung untergebracht, welche als sanierungsunverträglich einzustufen war.

Endqualität

Die Wohnbebauung entlang der Langen Reihe, Schlesierstraße und Kolmstraße ist in ihrer ursprünglichen städtebaulichen Gestalt (geschlossene Bauweise) und in ihrer Nutzung (Wohnnutzung) erhalten geblieben.

Veränderungen und Verbesserungen gibt es hingegen im mittleren Teil der Zone 71300350. Hier wurde das gewerblich genutzte Gebäude bis auf die denkmalgeschützte Fassade abgebrochen und ein neues Gebäude mit vergleichbarer Kubatur errichtet. Dieses Gebäude ist Teil des Ortsteilzentrums Stötteritz und beherbergt ein Bekleidungsgeschäft und eine Drogerie. Des Weiteren wurde eine Zufahrt zu dem angrenzenden Handel (Aldi, Lidl usw.) angelegt. Durch die Maßnahmen im südlichen Bereich hat die gesamte Zone ein geordnetes Erscheinungsbild erhalten und es gibt keine sanierungsunverträglichen Nutzungen mehr.



Foto 1: Wohngebäude mit Vorgärten in der Schlesierstraße, Endqualität 2020

5.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 2	70 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
Differenz		0 %

Anfangsqualität

In der Zone 71300350 war die Bebauungsdichte aufgrund des hohen Anteils an Wohngebäuden in klassischer Blockrandbebauung mit Grünflächen im Hof und teilweise zusätzlich in Form von Vorgärten überwiegend funktionsgerecht. Einzig der gewerblich genutzte Bereich der Zone (Gewerbegebäude an der Schlesierstraße) war übermäßig versiegelt und überbaut.



Abbildung 6: Bebauungsdichte, Anfangsqualität 1990 (rote Markierung = Beispiele Freilegung)

Endqualität

Die Bebauungsdichte in der Zone 71300350 hat sich gegenüber dem Ausgangswert nicht grundlegend verändert.

Bei den Wohngebäuden an der Langen Reihe wurden Teilbereiche der Höfe entsiegelt. Das gewerblich genutzte Gebäude an der Schlesierstraße wurde abgerissen und ein Neubau mit vergleichbaren Baumaßen und vergleichbarer Kubatur errichtet.



Abbildung 7: Bebauungsdichte, Endqualität 2019

5.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand

Einstufung

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

Anfangsqualität

Der Bauzustand von Gebäuden und deren Bauwerksteilen (Dach und Fassade) orientierte sich in den vorbereitenden Untersuchungen anhand der nachstehenden Kriterien¹¹ an den Bauzustandsstufen (BZS) 1 - 4. Wobei Gebäude, die der Klasse 1 zugeordnet wurden, den geringsten baulichen Aufwand zur Sanierung erforderten.

*Bauzustandsstufe 1: keine Schäden, die die Standsicherheit der Gebäudeteile und Ihre Funktionssicherheit wesentlich beeinträchtigen, keine Reparaturleistungen erforderlich
erforderliche Maßnahmen: laufende Instandhaltung*

*Bauzustandsstufe 2: geringe Schäden, die die Stand- und Funktionssicherheit unwesentlich beeinflussen, Kleinreparaturen sind erforderlich
erforderliche Maßnahmen: Teilinstandsetzung ohne statisch-konstruktive Maßnahmen*

¹¹vgl. VU S.39

Bauzustandsstufe 3: Schäden, die die Stand- und Funktionssicherheit der Gebäudeteile beeinträchtigen, umfassende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

erforderliche Maßnahmen: Instandsetzung größeren Umfangs inkl. statisch-konstruktiver Maßnahmen

Bauzustandsstufe 4: schwere Schäden, die die Stand- und Funktionssicherheit der Gebäudeteile gefährden, in Teilbereichen Einsturzgefahr, Beseitigung der Schäden durch Ersatz

erforderliche Maßnahmen: vorrangig Ersatz

Die Zuordnung zu den Stufen des Klassifizierungsrahmens wird wie folgt eingeschätzt:

Vorbereitende Untersuchung	Klassifizierungsrahmen¹²
Bauzustandsstufe (BZS) 1	entspricht Stufe 1 (sehr guter Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe (BZS) 2	entspricht Stufe 2 (überwiegend guter Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe (BZS) 2,5	entspricht Stufe 3 (vereinzelt starke Schäden, meist ausreichender Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe (BZS) 3	entspricht Stufe 4 (starke bauliche Schäden, Standsicherheit beeinträchtigt)
Bauzustandsstufe (BZS) 4	entspricht Stufe 5 (meist verfallen oder unwohnbar)

Die Zone 71300350 war innerhalb des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz ein Sonderfall was den baulichen Zustand der Wohngebäude anging. Laut vorbereitender Untersuchung sind fast 80 % aller Gebäude als überwiegend gut (BZS 2) und ca. 15 % als ausreichend (BZS 2,5) klassifiziert. Nur ein Gebäude war der BZS 4 zugeordnet. Auch aufgrund des guten Allgemeinzustands lag die Leerstandsquote bei unterdurchschnittlichen 7 %.¹³

Während die Wohngebäude, verglichen mit den anderen Zonen des Sanierungsgebietes, einen überdurchschnittlich guten Zustand aufwiesen, war das zur Zone gehörige Gewerbeobjekt an der Schlesi-erstraße in einem baufälligen Zustand.

Insgesamt wiesen die Gebäude in dieser Zone vereinzelt Schäden auf, es überwog aber der gute bis ausreichende Gebäudezustand.

Endqualität

Alle Wohngebäude in der Zone 71300350 wurden saniert bzw. modernisiert. Das baufällige Gewerbeobjekt wurde, bis auf die denkmalgeschützte Fassade, abgebrochen und ein neues Gebäude errichtet.

Aufgrund dieser Entwicklung weist die Zone einen überwiegend guten Gebäudezustand mit geringem bis keinem Modernisierungsbedarf auf.

¹²vgl. Kap. 9.3 des Rahmengutachtens

¹³vgl. VU Wohngebäudedatei Quartier 1 - 7 Anlage II; Kap. 7.5 Blockdatei Wohngebäude

5.3.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	60 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
<i>Differenz</i>		<i>20 %</i>

Anfangsqualität

Für die Zone 71300350 gab es in der vorbereitenden Untersuchung keine dezidierten Erhebungen zur Ausstattungsqualität der Gebäude. Allerdings konnte vom Bauzustand der Gebäude (vgl. Kap. 5.3.1.3) auf die Ausstattungsqualität der Wohnungen geschlossen werden. Dementsprechend wurde für die Wohngebäude von einem mittleren, teilweise ökologisch unverträglichen und nicht mehr zeitgemäßen Standard (Baujahr mehrheitlich zw. 1901 und 1949)¹⁴ ausgegangen. Für das gewerblich genutzte Gebäude in der Zone 71300350 wurde entsprechend des Bauzustandes von einer mangelhaften Ausstattungsqualität ausgegangen.

Endqualität

Durch Modernisierung und Sanierung der Gebäudesubstanz sowie durch Erneuerung der technischen Infrastruktur haben sich die Wohnungsausstattung und in diesem Zuge Wohnkomfort und Umweltverträglichkeit deutlich verbessert. Kohleöfen wurden durch Zentralheizungen oder Fernwärmeversorgung ersetzt. Die sanierten Gebäude weisen eine zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation auf.

5.3.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 1	90 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
<i>Differenz</i>		<i>0 %</i>

Anfangsqualität

In der Zone 71300350 waren überwiegend nutzungsgerechte Grundstückszuschnitte vorhanden.

Endqualität

Es wurden keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt.

5.3.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	60 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
<i>Differenz</i>		<i>10 %</i>

¹⁴vgl. Kap. 7.5 Gruppierung der Wohnhäuser nach Gebäudetypen

Anfangsqualität

In der Zone 71300350 selbst waren keine öffentlichen Grünflächen oder zusammenhängenden Grünverbindungen vorhanden. Zudem gab es keine Spielplätze. Die Straßen hatten durchweg kein Straßenbegleitgrün.

Positiv waren die außerhalb des Sanierungsgebietes bzw. in der Zone 71300346 gelegenen, fußläufig erreichbaren Grünflächen. An der Ecke Schlesier-/Kolmstraße (außerhalb des Sanierungsgebietes) gab es eine städtische Grünfläche. Zustand und Aufenthaltsqualität waren in der vorbereitenden Untersuchung nicht vermerkt. Das Stötteritzer Wäldchen am nördlichen Rand des Sanierungsgebietes (Zone 71300346) stellte als Wald- und Naherholungsfläche eine gute Versorgung der Wohnbevölkerung dar. Allerdings mangelte es an Gestaltung und Pflege, die Aufenthaltsqualität war gering.¹⁵ In unmittelbarer Nähe zum Stötteritzer Wäldchen befand sich zudem der KGV „Kastanienallee“ (außerhalb des Sanierungsgebietes).

Quantitativ war die Grundversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen als gut zu bewerten, qualitativ gab es Defizite.



Foto 2: Teich im Stötteritzer Wäldchen Entschlammungsarbeiten, Anfangsqualität 1997

Endqualität

Innerhalb der Zone 71300350 gibt es keine grundlegende Veränderung an der Grundversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen. Die Straßenräume in der Zone sind weiterhin nicht nennenswert begrünt und es gibt keine öffentlichen Spielplätze.

Die Zone 71300350 profitiert auch weiterhin von der Nähe umliegender öffentlicher Grünflächen. Durch die grundhafte Umgestaltung des an den Gutshof angrenzenden Stötteritzer Wäldchens hat sich die Qualität dieser öffentlichen Grünfläche deutlich verbessert. Hier wurden ein Spielplatz sowie Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten angelegt, die Wegeverbindungen neugestaltet und der Teich revitalisiert. Zudem wurde der Platz vor der Marienkirche umgestaltet, dieser hat nun eine hohe Aufenthaltsqualität (Spielplatz, Sitzmöglichkeiten). Das Stötteritzer Wäldchen und die Marienkirche sind mithilfe der neu geschaffenen Wegeverbindung zwischen Holzhäuser- und Sommerfelder Straße für die

¹⁵vgl. VU S. 49

Bewohner der Zone 71300350 besser erreichbar. Das städtische Grün an der Ecke Schlesier-/Kolmstraße ist weiterhin vorhanden und von guter Qualität.

Aufgrund der genannten Maßnahmen hat das Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz eine gute Versorgung mit öffentlichen Plätzen und wohnungsnahen Grünflächen, die sich durchweg durch eine gute Aufenthaltsqualität auszeichnen.



Foto 3: Teich im Stötteritzer Wäldchen, Endqualität 2022

5.3.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 2	60 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
<i>Differenz</i>		20 %

Anfangsqualität

Die Zone 71300350 wurde durch Wohnbebauung dominiert. Im östlichen Teil der Zone (Schlesierstraße/ Kolmstraße) waren zur Anfangszeit sämtliche Höfe und auch die Vorgärten begrünt und teilweise grundstücksübergreifend gestaltet. Im westlichen Teil der Zone (Schlesierstraße/ Lange Reihe) waren die Vorgärten ebenfalls begrünt. Potential gab es bei der Gestaltung der Hinterhöfe. Diese waren größtenteils versiegelt und hatten eine schlechte Aufenthaltsqualität.

Endqualität

In der Zone 71300350 gab es vor allem Gestaltungspotential im westlichen Teil Schlesierstraße/Lange Reihe. Hier wurden teilweise zusätzliche private Grünflächen geschaffen. Im Rest der Zone wurden die bereits vorhandenen Grünflächen punktuell aufgewertet. In Summe wurde das Begrünungspotential gut ausgeschöpft und es besteht bei den privaten Grünflächen überwiegend eine gute Aufenthaltsqualität.



Foto 4: private Grünflächen Schlesierstraße 43-49 und Kolmstraße 16, Endqualität 2020

5.3.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 2	60 %
<i>Differenz</i>		20 %

Anfangsqualität

Die Zone 71300350 wies eine mittlere Verkehrsbelastung auf. Es handelte sich um Wohnbebauung mit zumeist von Anwohnern genutzten Straßen und entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Allerdings floss über Kolmstraße und Lange Reihe mit Zufahrt über die Schlesierstraße ein Teil des Liefer-, Mitarbeiter- und Kundenverkehrs für die große, gewerblich genutzte Fläche im Inneren des Blockes 11.

Die Luft- und Lärmbelastung durch die direkt angrenzenden, meist störenden Gewerbebetriebe (u. a. Mosterei, Autoverwertung, Autowerkstatt) war erheblich.¹⁶ Zudem führte die nahezu flächendeckende Beheizung der Wohnungen mit Kohleöfen auch aus den benachbarten Zonen zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität.

Insgesamt wurde für die Zone 71300350 eine erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität aufgrund der schlechten Luftqualität und der deutlichen Lärmbelastung eingeschätzt.

Endqualität

Die ehemals hohen Luft- und Lärmbelastungen durch das störende Gewerbe in der angrenzenden Zone existieren nicht mehr. Durch Liefer- und Kundenverkehr für die Läden und Dienstleistungsbetriebe im neu errichteten Ortsteilzentrum entstehen allerdings neue Lärmemissionen in der Zone 71300350.

Die Zone hat weiterhin eine mittlere Verkehrsbelastung. Die Luftqualität hat sich hingegen deutlich verbessert. Einerseits durch den Wegfall des störenden Gewerbes (Nachbarzone), andererseits durch

¹⁶vgl. VU S. 26, 29

den Austausch der Kohleheizungen (Modernisierung der Heizungsanlagen). In Summe gibt es in der Zone 71300350 eine vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität.

5.3.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 2	80 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
<i>Differenz</i>		<i>0 %</i>

Bewertung

Die Sanierung von Altlasten unterliegt regelmäßig den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes. Die Bodenwerterhöhungen aufgrund durchgeführter Altlastensanierungen werden nach dieser Gesetzesgrundlage behandelt. Altlastensanierungen können nur dann als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen angesetzt werden, wenn sie als Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde durchgeführt wurden. Vergleiche dazu auch die Erläuterungen im Rahmengutachten unter Kapitel 5.4.6.

Ein Verdacht auf Altlasten ist bei den Gewerbeflächen sowie Garagenhöfen gegeben.

Es wurden aber keine bodenwertrelevanten Altlastensanierungen als Ordnungsmaßnahmen vorgenommen. Daher erfolgt die Einstufung für Anfangs- und Endqualität gleich.

5.3.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Einstufung

Hinweis: Bei der Einstufung in dieser Kategorie ist immer zu berücksichtigen, dass die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie z. B. Schulen, einen relativ großen Einzugsbereich haben. Eine reine zonenweise Betrachtung ist daher i. d. R. nicht angemessen. Die Einstufung erfolgt deshalb für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlich.

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 3	60 %
<i>Differenz</i>		<i>20 %</i>

Anfangsqualität

Im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz und im Nahbereich des Sanierungsgebietes bestand eine unzureichende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine mangelhafte Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen. Besonders schlecht waren die medizinische Versorgung und das kulturelle Angebot. Ein Ausbau des Angebotes war dringend erforderlich¹⁷.

Einzelne Einrichtungen wie der Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft (Sommerfelder Straße), die evangelische Sozialstation im Pfarramt der Marienkirche sowie der „Verein zur Wiedereingliederung psychosozial Geschädigter“ auf dem Gutsgelände waren im Sanierungsgebiet ansässig.

Im Nahbereich des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz lagen die Mittelschule am Weißerplatz mit Turnhalle (instandsetzungsbedürftig), die Franz-Mehring-Grundschule in der Gletschersteinstraße, die Turn- und Sporthalle in der Langen Reihe (baufällig) sowie ein Hallenbad in der Kolmstraße (Zustand unbekannt). Zudem gab es eine kleine, kommunal geführte Bibliothek, die in einem Geschäftslokal (Ecke Arnold-/Glafaystraße) untergebracht war.

¹⁷vgl. VU S. 28

Die medizinische Versorgung (ein Hausarzt, ein Kinderarzt und eine Apotheke sowie zwei Zahnärzte im Gesamtgebiet der vorbereitenden Untersuchungen) der Bewohner war unzureichend. Einrichtungen für die Altenbetreuung waren außerhalb des Sanierungsgebietes vorhanden. Kulturelle Einrichtungen waren, abgesehen von der Freiluftgalerie (Galerie in privater Trägerschaft) in der Holzhäuser Straße, nicht vorhanden.¹⁸

Endqualität

Die Versorgungslage mit sozialer Infrastruktur sowie Gemeinbedarfseinrichtungen hat sich, über das gesamte Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz betrachtet, positiv entwickelt. In Summe gibt es eine grundlegende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und eine sehr gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen aber eine unzureichende Versorgung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Die Versorgung mit Bildungseinrichtungen hat sich verbessert. Die Kindertagesstätte der Marienkirche in der Sommerfelder Straße wurde durch einen Neubau in der Oberdorfstraße (Block 3) ergänzt und erweitert. Eine weitere Kindertagesstätte außerhalb des Sanierungsgebietes wird 2021 in der Ludolf-Colditz-Straße eröffnet. Die Mittelschule am Weißelplatz wurde saniert, die Grundschule in der Gletschersteinstraße in 2005 erweitert und saniert (beide außerhalb des Sanierungsgebietes). Eine Bibliothek gibt es in Stötteritz nicht mehr.

Die Versorgungssituation im Bereich Sport/Freizeit hat sich nicht grundlegend verändert. Die außerhalb des Sanierungsgebietes gelegene Turn- und Sporthalle in der Langen Reihe sowie das Hallenbad in der Kolmstraße wurden saniert.

Die Versorgung mit kulturellen Einrichtungen ist weiterhin unzureichend. Neben der „Scheune“ in der Oberdorfstraße (Block 2) als Spielstätte für Theater und Konzerte sowie für Seminare und Tagungen gibt es keine weiteren Kultureinrichtungen.

Der „Verein zur Wiedereingliederung psychosozial Geschädigter“ hat sich auf dem Gutshofgelände (Block 2) etabliert und bietet seiner Klientel Wohn-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort an. In der Sommerfelder Straße gibt es eine Familien- und Erziehungsberatungsstelle (Block 3).

Eine sehr gute Versorgung gibt es im medizinischen Bereich und bei der Fürsorge alter Menschen. Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es einzelne Arztpraxen. Im Nahbereich ist mit den Ärztehäusern in der Holzhäuser Straße 77 und 81 eine breite Abdeckung mit Facharztpraxen vorhanden. Zudem hat sich die Anzahl von ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen im Umfeld des Sanierungsgebietes deutlich erhöht.

5.3.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur

Einstufung

Hinweis: Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Zonen ist aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes sowie des großräumigen Einflussbereiches der technischen Infrastruktur nicht möglich. Eine reine zonenweise Betrachtung ist daher i. d. R. nicht angemessen. Die Einstufung erfolgt deshalb für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlich.

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
<i>Differenz</i>		40 %

¹⁸vgl. VU S. 49, VU separater Anhang Blockkartierung

Anfangsqualität

Anfang der 1990er Jahre gab es bezüglich der technischen Ausstattung eine Grundversorgung im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz.

Alle Gebäude waren an das Wassernetz angeschlossen. Allerdings bestand bei den Trinkwasserleitungen (veraltetes Leitungssystem und Bleileitungen bei den Hausanschlüssen) und dem Mischsystem für Abwasser und Regenwasser (veraltetes Leitungssystem) ein umfassender Erneuerungsbedarf.

Die Energieversorgung des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz bestand flächendeckend aus einem 10 kV-Netz. Zur Verbesserung der Versorgungszuverlässigkeit und der Spannungsstabilität waren umfangreiche Erneuerungen des Netzes sowie die Errichtung neuer Trafostationen zwingend notwendig.

Der Ortsteil Stötteritz war gasseitig komplett erschlossen, musste aber noch auf Erdgasversorgung umgestellt werden. Zudem war die Sanierung einiger Gasleitungen notwendig.

Eine Grundlage für eine flächendeckende Telefonnetzversorgung war seit 1992 vorhanden. Die Versorgung mit Fernwärme für Teilbereiche des Sanierungsgebietes war in Planung.¹⁹

In Summe war ein hoher Bedarf an Netzerneuerung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) bzw. Netzausbau (Fernwärme) notwendig.

Endqualität

Große Teile des Netzes (Wasser, Wärme, Strom, Telekommunikation) sind, auch im Zusammenhang mit Straßenausbaumaßnahmen, erneuert, erweitert und auf die aktuellen Bedürfnisse angepasst worden. Das Sanierungsgebiet wird heute nahezu flächendeckend mit Gas versorgt, nur das Wohn- und Geschäftshaus Ecke Kolm-/Holzhäuserstraße wird mit Fernwärme versorgt. Die vorhandenen Medien weisen eine große Vielfalt und einen hohen Standard auf.

Es besteht nur noch ein geringer Bedarf an Netzausbau und an Umverlegung von technischen Einrichtungen.

5.3.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 3	60 %
<i>Differenz</i>		20 %

Anfangsqualität

Die Straßen in der Zone 71300350, zumeist Nebenstraßen die auch als Erschließungsstraßen für den gewerblich geprägten Block 11 (überwiegend angrenzende Zone) genutzt wurden, waren zur Anfangsqualität unzureichend gestaltet. Zudem gab es keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Straßenbegleitgrün.

Endqualität

In der Zone 71300350 konnte eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit durch geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen wie die Einführung von Tempo-30-Zonen (Schlesierstraße und Lange Reihe) geschaffen werden. Zudem wurden teilweise straßenraumgestaltende Maßnahmen

¹⁹vgl. VU S. 24, Rahmenplan Stötteritz S. 16, Stellungnahmen Versorgungsträger

durchgeführt: Die Kreuzung Schlesierstraße/ Lange Reihe sowie die Schlesierstraße wurden grundhaft saniert, der ruhende Verkehr neu organisiert und die Fußwege teilweise erneuert. In der Langen Reihe und der Kolmstraße wurden keine Straßeninstandsetzungsmaßnahmen umgesetzt. Die Straßen werden weiterhin zur Erschließung des Blockinnenbereichs (Ortsteilzentrum) genutzt. Insgesamt hat sich die Situation verbessert, es besteht noch Verbesserungspotential.

5.3.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Einstufung

Hinweis: Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Zonen ist aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes sowie des großräumigen Einflussbereiches des Gewerbes und der Dienstleistungen nicht möglich. Eine reine zonenweise Betrachtung ist daher i. d. R. nicht angemessen. Die Einstufung erfolgt deshalb für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlich.

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		50 %

Anfangsqualität

Verglichen mit den anderen Sanierungsgebieten in Leipzig gab es im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz nur sehr wenige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.²⁰ Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und das Angebot an Handel und Dienstleistungen waren zur Anfangsqualität mangelhaft.

Ein Grund hierfür war die randstädtische Lage und die Baustruktur. Stötteritz war, abgesehen vom gewerblichen Block 11, vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Die meisten Gebäude waren reine Wohngebäude, nur in wenigen Gebäuden (23 %) waren im Erdgeschoss Ladenlokale vorhanden. Diese Ladenlokale verteilten sich über das gesamte Gebiet. Eine Konzentration von Ladengeschäften z. B. in einer Ladenstraße gab es innerhalb des Sanierungsgebietes nicht. Zudem standen viele (43 %) Ladenlokale leer.²¹

Innerhalb des Sanierungsgebietes Alte Ortslage Stötteritz gab es in den Erdgeschosszeilen einen Lebensmittelladen, eine Fleischerei, zwei Zeitungsläden, einen Friseur, eine Drogerie und ein Bekleidungsgeschäft. Zudem gab es kleine Handelsgeschäfte (Farben, Holz, Baumaterial) sowie einige Dienstleistungsbetriebe (Videothek, Orthopäde, Schumacher, Steuerberater etc.). Einen großflächigen Einzelhandel (Kaufhalle) gab es außerhalb des Sanierungsgebietes in der Langen Reihe 6. Dieser stand 1992 allerdings leer.

Block 11 war hingegen durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die Gebäude wurden von sanierungsunverträglichen Gewerbebetrieben (Autoverwertung, Mosterei) genutzt oder standen aufgrund des maroden Bauzustands leer.

Endqualität

Durch die Entwicklung des neuen Ortsteilzentrums mit mehreren Supermärkten, Bekleidungsgeschäft, Gastronomie, Blumen- und Schreibwarenladen ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sehr gut. Es gibt ein reichhaltiges Angebot an Handel und Dienstleistungen konzentriert an diesem Ort.

In den Quartiersstraßen gibt es weiterhin über das Sanierungsgebiet verteilt Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszeilen der Wohnhäuser. Hier haben sich Dienstleister aus unterschiedlichen Bereichen

²⁰vgl. VU S. 26

²¹vgl. VU separater Anhang Blockkartierung

(u. a. Zahnarzt, Optiker, Ingenieurbüro, Logopäde, Bistro etc.) angesiedelt. Aufgrund der Nähe zum Ortsteilzentrum sind hier Versorger des täglichen Bedarfs nur bedingt zu finden.

5.3.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Kategorie	Gewicht	Anfangsqualität		Endqualität		Differenz
		Stufe	%	Stufe	%	
1.1 Stadtbild und Nutzung	0,26	2	70	1	80	10
1.2 Bebauungsdichte	0,22	2	70	2	70	0
1.3 Bauzustand	0,23	3	60	2	80	20
1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude	0,17	3	60	2	80	20
1.5 Bodenordnende Maßnahmen	0,12	1	90	1	90	0
2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27	3	60	2	70	10
2.2 Begrünung privater Freiflächen	0,22	2	60	2	80	20
2.3 Luft- und Lärmbelastung	0,29	4	40	2	60	20
2.4 Altlasten	0,22	2	80	2	80	0
3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung	0,31	4	40	3	60	20
3.2 Technische Infrastruktur	0,23	4	40	2	80	40
3.3 Verkehr und Straßenraum	0,23	4	40	3	60	20
3.4 Gewerbe und Dienstleistungen	0,23	4	30	2	80	50

Bereich	gewichtetes Mittel der Kategorien	Gewicht des Bereichs
städtebauliche Qualität	10,60	0,37
ökologische Qualität	12,90	0,33
Infrastruktur	31,50	0,30

gewichtetes Mittel der 3 Bereiche	17,629
-----------------------------------	--------

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 35 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der drei Bereiche ergibt sich für die Zone 71300350 die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

6,17 %.

5.4 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300350 ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 750 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 6,17 % zu gerundet

796 €/m².

6. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2020 für die **Zone 71300350** im Sanierungsgebiet Alte Ortslage Stötteritz der

sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zu

750 €/m² für SU W g WGFZ 2,0

sowie der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert zu**

796 €/m² für SB W g WGFZ 2,0

ermittelt.

Die **absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

46 €/m².

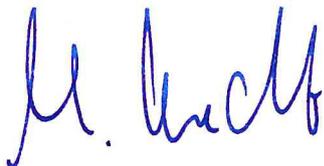
Neben dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses nahmen die folgenden ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses an der Beschlussfassung dieses Gutachtens teil:

Ivonne Luckner-Koch (Vertreterin der Finanzverwaltung)

Dipl. Kfm. Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Nicole Roith

Marcus Huke

Dipl.-Ing. Bärbel Kinne



Dipl.-Ing. Matthias Kredt

Vorsitzender

Leipzig, 28.04.2023

7. Anlagen

7.1 Quellenverzeichnis

7.1.1 Gesetze, Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Zeitpunkt des Beschlusses aktuellen Fassung. Sollten im Einzelfall bei zurückliegenden Stichtagen ältere Fassungen wertrelevant sein, ist dies im Gutachten angegeben.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung – SächsGAVO
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

7.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare

- [1] **beck-online Die Datenbank**
<https://beck-online.beck.de/Home>
- [2] **Kleiber**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
in der aktuellen Auflage soweit nicht anders angegeben, Bundesanzeiger
- [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. Fotos, die nach dem Wertermittlungsstichtag aufgenommen wurden, geben den Stand zum Zeitpunkt der Aufnahme gegebenenfalls verändert wieder.

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 § 16 Abs. 2 ImmoWertV 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. 5 BauGB mindestens alle 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.

Zur Abgrenzung zu den grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten werden die Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten als sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte benannt.

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 laufende 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 wirtschaftliche 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 denselben Eigentümer haben und nachhaltig gemeinsam als Wirtschaftseinheit genutzt werden.

7.2.4 Richtwertgrundstück

Je nach Größe einer Bodenrichtwertzone ergibt die Definition eines sog. Richtwertgrundstücks Sinn. Dieses Grundstück beschreibt die fiktive Lage eines Grundstücks, welches den Lageeigenschaften des Bodenrichtwerts 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.

7.2.6.1 Grundstückswert und Bodenwert

In der Regel ist bei einer klassischen Verkehrswertermittlung der Wert eines Grundstücks maßgebend. Dieses besteht gemäß § 94 Abs. 1 BGB aus dem unbebauten Grund und Boden sowie „die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude“.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist dagegen gemäß § 154 Abs. 2 BauGB, nur der Bodenwertanteil Gegenstand der Bewertung. Die anderen Grundstücksbestandteile werden nur berücksichtigt, wenn sie Einfluss auf den Bodenwert haben.

7.2.6.2 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.

7.2.6.3 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 Sanierungsgebietes 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 § 14 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 Fotos



Foto 5: Lange Reihe 19 – 35, Anfangsqualität 1995



Foto 6: Lange Reihe 19 – 35, Endqualität 2020



Foto 7: Holzhäuser Straße 102, 104, Anfangsqualität 1994
(© Foto Lehmann)



Foto 8: Holzhäuser Straße 102, 104, Endqualität 2020



Foto 9: Holzhäuser Straße 102, 104 (Innenbereich), Anfangsqualität 1994 (© Foto Lehmann)



Foto 10: Holzhäuser Straße 102, 104 (Innenbereich), Endqualität Jahr



Foto 11: Lange Reihe 23, Endqualität 2020



Foto 12: Lange Reihe 35, Endqualität 2020



Foto 13: Schlesierstraße, Endqualität 2020



Foto 14: Schlesierstraße 21-25 und Lange Reihe 33-35 Rückansicht, Endqualität 2020



Foto 15: Schlesierstraße 21-27, Endqualität 2020



Foto 16: Schlesierstraße 49 und Kolmstraße 16, Endqualität 2020

7.4 Luftbilder

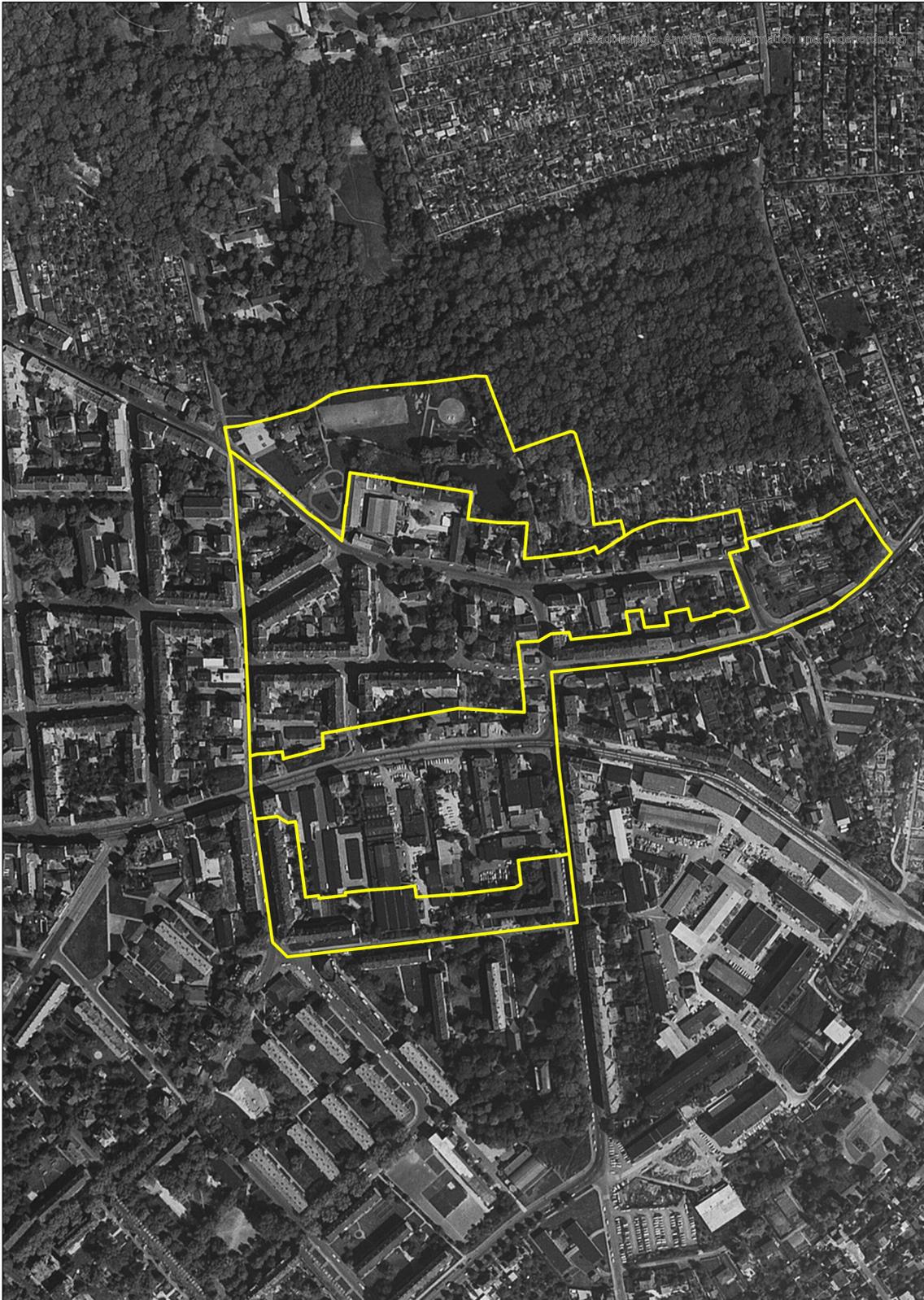


Abbildung 8: Luftbild 1990 mit Bodenrichtwertzonen



Abbildung 9: Luftbild 2000 mit Bodenrichtwertzonen



Abbildung 10: Luftbild 2005 mit Bodenrichtwertzonen



Abbildung 11: Luftbild 2019 mit Bodenrichtwertzonen

7.5 Karten Vorbereitende Untersuchung

Blockdatei Wohngebäude

Vorbereitende Untersuchungen
Leipzig - Stötteritz

Blockdatei

Block-Nr.	Block-Nr. AfSW	Anzahl Wohngebäude	Anzahl WE	Anzahl leerstehender WE	Anzahl leerstehender WE in %	Anzahl leerstehender WE in %	Gebäude BZS >= 3 in %	Gebäude >= 3 in %	Gebäude vor 1900 gebaut	Gebäude vor 1900 gebaut in %
1	313009	7	72	12	16.7	4	57.1	2	28.6	
2	313005	11	65	25	38.5	5	45.5	8	72.7	
3	313013	16	140	39	27.9	7	43.8	12	75.0	
4	313012	4	23	6	26.1	2	50.0	0	0.0	
5	313010	16	147	12	8.2	7	43.8	5	31.2	
6	313014	9	84	16	19.0	3	33.3	0	0.0	
7	311315	10	79	11	13.9	3	30.0	0	0.0	
8	313016	28	205	51	24.9	6	21.4	14	50.0	
9	313000	11	109	12	11.0	6	54.5	2	18.2	
10	313000	11	119	17	14.3	1	9.1	0	0.0	
11	315002	21	172	12	7.0	2	9.5	2	9.5	
12	315001	11	86	36	41.9	6	54.5	10	90.9	
13	312005	18	150	14	9.3	10	55.6	11	61.1	
14	312002	20	182	56	30.8	13	65.0	18	90.0	
15	312001	24	215	19	8.8	8	33.3	8	33.3	
16	312003	1	1	0	0.0	0	0.0	1	100.0	
17	312004	15	153	13	8.5	5	33.3	9	60.0	
18	312006	14	116	10	8.6	2	14.3	8	57.1	
***	Gesamt	247	2118	361		90		110		

Abbildung 12: VU Anlage 6.3 Blockkartierung

5.1.2 Typisierung der Wohngebäude

Für eine überschlägige Kalkulation der Sanierungskosten ist es sinnvoll, die Wohnbausubstanz des Untersuchungsgebietes nach Gebäuderepräsentanten zu gliedern. In Stötteritz wurden fünf Gebäudetypen festgestellt:

Typ 1: - vor 1870 gebaut

- 2-3 geschossig
- durchschnittl. Wohnfläche: 45 qm/WE
- z.T. freistehendes Gebäude

Typ 2: - in Gründerzeit (1870 - 1918) gebaut

- 2-3 geschossig
- Sattel-oder Berliner Dach
- relativ einfache, schmucklose Putzfassade
- durchschnittl. Wohnfläche: 50 qm/WE

Typ 3: - in Gründerzeit (1870 - 1918) gebaut

- 4-5 geschossig
- Sattel-oder Berliner Dach
- gegliederte Puts-/Klinker- oder Putzfassade mit Schmuckelementen
- durchschnittl. Wohnfläche: 65 qm/WE

Typ 4: - im Zeitraum von 1919 - 1945 gebaut

- 3-5 geschossig
- Satteldach
- einfache Putzfassade
- durchschnittl. Wohnfläche: 60 qm/WE

Typ 5: - im Zeitraum von 1960 - 1970 gebaut

- Blockbauweise
- 4-geschossig
- Satteldach
- Putzfassade
- durchschnittl. Wohnfläche 56 qm/WE

Abbildung 14: VU Typisierung der Wohngebäude S.51

Plan 9 Wohnungsleerstand

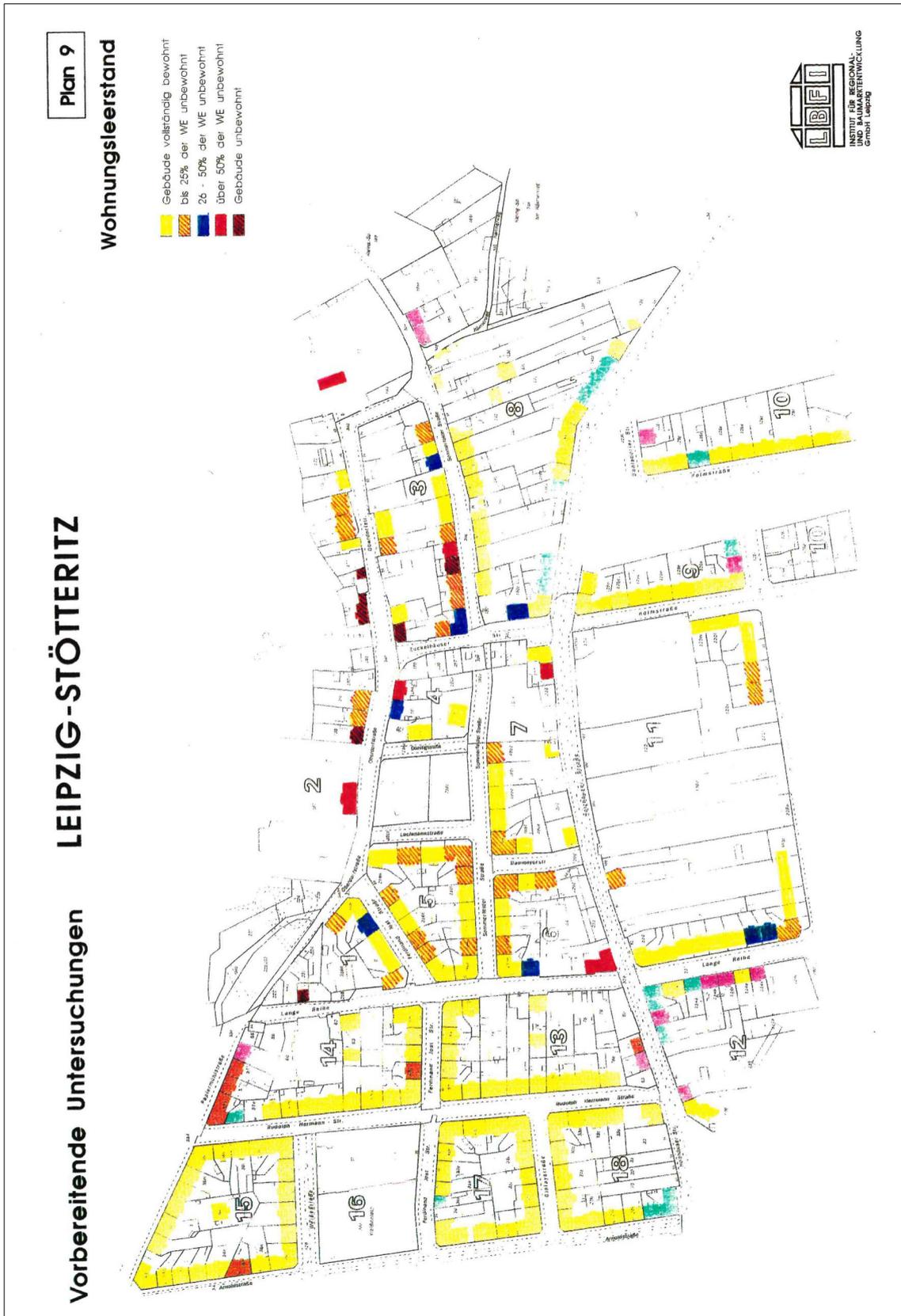


Abbildung 15: VU Plan 9 Wohnungsleerstand

Plan 13 Gewerbe und Gemeinbedarf

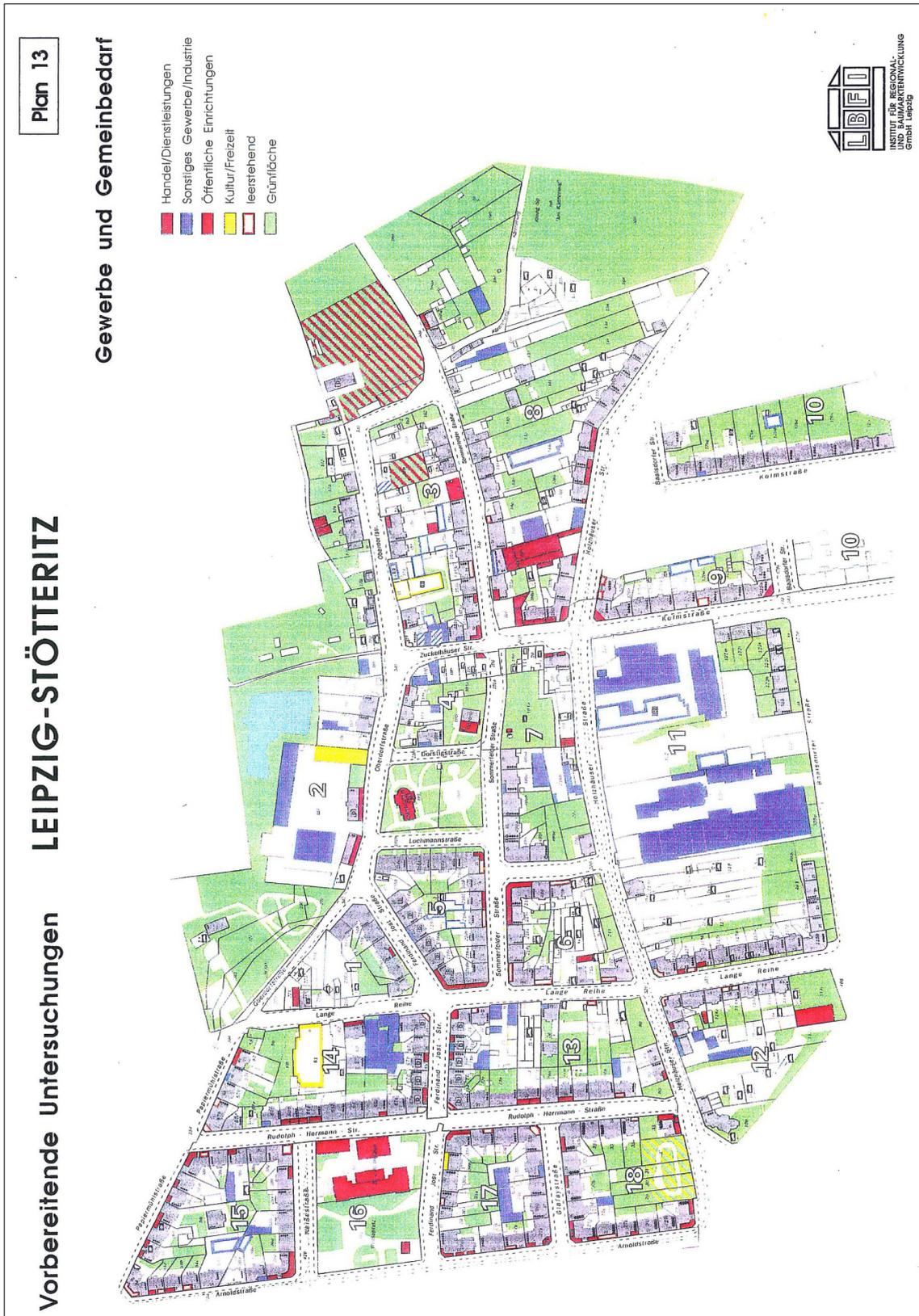


Abbildung 16: VU Plan 13 Gewerbe und Gemeinbedarf