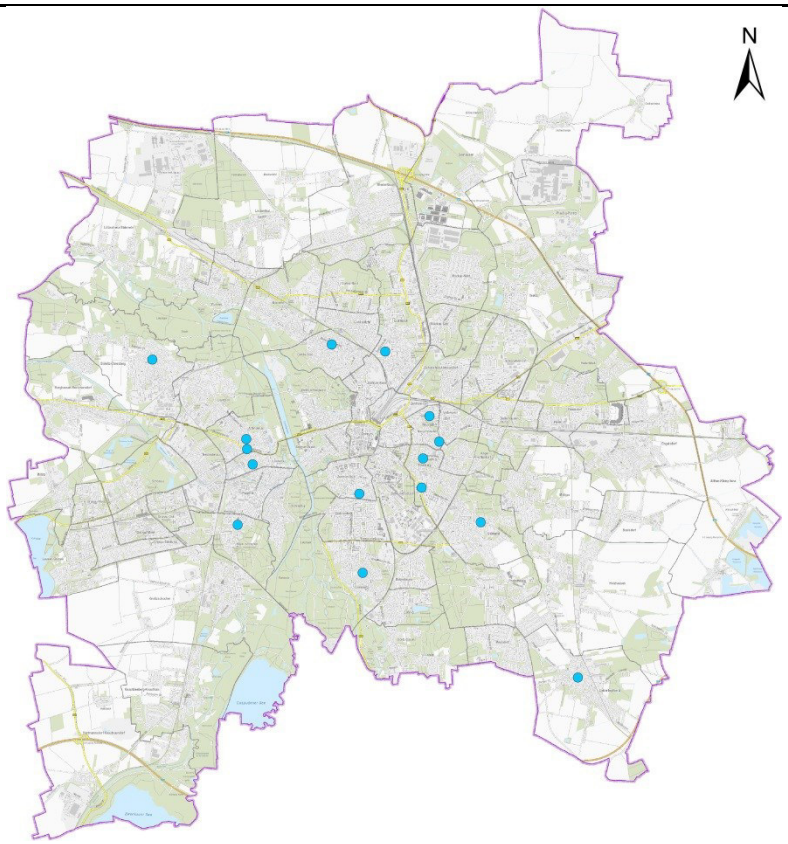
G U T A C H T E R A U S S C H U S S

für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig

G U T A C H T E N

Nr.: 2016-1834_gg

1. Ausfertigung



Bewertungsobjekt: Rahmengutachten als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung gemäß § 154 BauGB in der Stadt Leipzig

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 in der Stadt Leipzig ermittelt gemäß § 199 BauGB i.V.m. § 8 SächsGAVO für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gemäß § 154 BauGB. Hierfür kommt ein 3-stufiges Verfahren zum Einsatz.

Das hier vorliegende Rahmengutachten stellt die 1. Stufe dar. In ihm werden grundlegende Regelungen zum Wertermittlungsverfahren sowie stadtweit einheitliche Parameter festgelegt.

Die 2. Stufe beinhaltet die Ermittlung zonaler sanierungsunbeeinflusster und sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB. Aus diesen kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für jede Bodenrichtwertzone abgeleitet werden.

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

Beschlussfassung

Das vorliegende **Rahmengutachten** mit der Gutachtennummer **2016-1834_gg** wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig am 23.06.2016 in der unten angegebenen Besetzung beraten. Es wurde in der Sitzung **am 23.06.2016 beschlossen**.

Gutachterausschusssitzung am 23.06.2016 in der Besetzung:

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Matthias Kredt

ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

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

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Brummer

Klaus Forkert

Dipl.-Ing. Jens Rödiger

Dr. oec. Ina Spindler

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Dieter Strümpel

Dipl.-Ing. Jens Vollrath

Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Dieses Gutachten umfasst 57 Seiten inklusive der Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung (Auftraggeber und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) erstattet.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT **1**
ALLGEMEINE ANGABEN **2**
INHALTSVERZEICHNIS **3**
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS **5**
1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG **6**
1.1 BEWERTUNGSUMFANG 6
1.2 AUFTRAGGEBER 6
1.3 ANLASS DER WERTERMITTLUNG 6
1.4 UMFANG DER WERTERMITTLUNG 6
1.5 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG 7
2. ARBEITSUNTERLAGEN UND INFORMATIONEN **8**
2.1 UNTERLAGEN DES AUFTRAGGEBERS 8
2.2 SONSTIGE UNTERLAGEN 8
3. EINFÜHRUNG UND ÜBERBLICK ÜBER DIE SANIERUNGSGEBIETE DER STADT LEIPZIG **9**
3.1 ÜBERSICHT DER SANIERUNGSGEBIETE IM KLASSISCHEN VERFAHREN IN DER STADT LEIPZIG 9
3.2 MAKROSTANDORT LEIPZIG 10
3.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 11
3.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 11
3.3.2 Wertermittlung 11
3.4 ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSGEBIETEN 12
3.4.1 Aufgaben und Zielsetzung 12
3.4.2 Maßnahmen im Sanierungsgebiet 12
3.4.3 Notwendigkeit von Ausgleichsbeträgen 12
3.4.4 Höhe des Ausgleichsbetrags 13
3.4.5 Ausgleichsbetrag bei sich ändernden Bodenwerten 14
3.4.6 Regelung der Zahlungspflicht 15
3.4.7 Fälligkeit des Ausgleichsbetrags 15
4. ZUSTÄNDIGKEITEN UND INSTITUTIONEN **16**
4.1 VERFAHRENSVERANTWORTLICHE STELLE BEI DER STADT LEIPZIG 16
4.1.1 Unabhängiger Gutachterausschuss für Grundstücksbewertung 16
4.1.2 Sanierungsträger 17
5. ABLAUF UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG **18**
5.1 3-STUFIGER VERFAHRENSAUFBAU 18
5.2 ZONENBILDUNG VON BODENRICHTWERTEN 19
5.3 GRUNDSTÜCKSSPEZIFISCHER BODENWERT 19
5.4 WERTERMITTLUNGSGRUNDSÄTZE 19
5.4.1 Bodenrichtwert 19
5.4.2 Bodenwert und Bebauung 19
5.4.3 Stichtage 20
5.4.3.1 Qualitätsstichtag Anfangswert 20
5.4.3.2 Qualitätsstichtag Endwert 20
5.4.3.3 Wertermittlungsstichtag 20
5.4.4 Konjunkturelle Fortschreibung der Bodenwerte 21
5.4.5 Eintragungen im Grundbuch und Baulastenverzeichnis 21
5.4.6 Altlasten 21
5.4.6.1 Wertermittlungsverfahren 22
5.4.6.2 Merkantiler Minderwert 22
5.4.7 Bebauungspläne und Bodenordnungsverfahren 22
5.5 VERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DER SANIERUNGSBEDINGTEN BODENWERTERHÖHUNG 23
5.5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 23
5.5.2 Begründung der Wahl des Verfahrens Zielbaum in der Stadt Leipzig 23
5.5.3 Zielbaumverfahren – in der Praxis verwendet, von Gerichten anerkannt 25
5.5.4 Sonderfall: unterschiedliche Nutzungsart zu Anfangs- und Endqualität 25
5.5.5 Ablauf der Wertermittlung mit dem Zielbaumverfahren 26
5.5.6 Rechenweg 26

6. ABLEITUNG DER KOMPONENTEN DES ZIELBAUMVERFAHRENS 27
6.1 INTERSUBJEKTIVES VERFAHREN 27
6.2 ZONEN 27
6.3 QUALITÄTSFESTSCHREIBUNG VON ANFANGS- UND ENDWERT 27
6.3.1 Zwischennutzungen 28
6.3.2 Eigenleistungen der Eigentümer 28
6.3.3 Klassifizierungsrahmen 28
6.3.4 Übersicht der Bereiche und Kategorien des Klassifizierungsrahmens 29
6.3.5 Wesentliche Änderungen am Klassifizierungsrahmen 31
6.3.5.1 Allgemein 31
6.3.5.2 Kategorien des Klassifizierungsrahmens 31
6.4 BERECHNUNG DER SANIERUNGSBEDINGTEN BODENWERTERHÖHUNG IN PROZENT 32
6.4.1 Gewichte 32
6.4.1.1 Evaluation der Gewichte für die Zielbäume Wohnen und Gewerbe 32
6.4.1.2 Auswertungsergebnis 33
6.4.2 Veränderlicher und unveränderlicher Lagewertanteil 34
6.4.2.1 Veränderlicher Lagewertanteile für Gewerbestandorte 36
6.4.2.2 Einzelfallregelung 36
6.4.3 Rechenschritte in der Tabellenkalkulation des Zielbaums 37
6.4.3.1 Übernahme der Ergebnisse der Stufeneinteilung 37
6.4.3.2 Eintragung der Gewichte 38
6.4.3.3 Berechnung der Zwischenergebnisse nach Kategorie und Bereich 38
6.4.3.4 Berechnung der prozentualen Bodenwerterhöhung 38
7. DAS ZIELBAUMVERFAHREN AN EINEM BEISPIEL 39
7.1 BEISPIEL - BESCHREIBUNG DER DATEN 39
7.2 BEISPIEL - EINSTUFUNG VON ANFANGS- UND ENDQUALITÄT 39
7.3 BEISPIEL - GEWICHTE 42
7.4 BEISPIEL - LAGEWERTANTEILE 42
7.5 BEISPIEL - ZIELBAUMBERECHNUNG 42
7.6 BEISPIEL - BERECHNUNG DER SANIERUNGSBEDINGTEN BODENWERTERHÖHUNG IN EURO 42
8. E R G E B N I S 44
8.1 VERFAHREN 44
8.2 GEWICHTE FÜR ZIELBAUM 44
8.3 KLASSIFIZIERUNGSRAHMEN 44
8.4 VERÄNDERLICHER LAGEWERTANTEIL 45
8.5 FORTSCHREIBUNG 45
9. ANLAGEN 47
9.1 QUELLENVERZEICHNIS 47
9.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften 47
9.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare 48
9.2 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN 48
9.2.1 Bodenrichtwert 48
9.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten 49
9.2.2.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert 49
9.2.2.2 Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert 49
9.2.3 Grundstück 49
9.2.4 Richtwertgrundstück 49
9.2.5 Verkehrswert 50
9.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB 50
9.2.6.1 Grundstückswert und Bodenwert 50
9.2.6.2 Anfangswert 50
9.2.6.3 Endwert 50
9.2.7 Zielbaumverfahren 50
9.2.8 Arrondierungsflächen 51
9.3 KLASSIFIZIERUNGSRAHMEN 52
9.4 ZIELBAUM MIT BERECHNUNGSHINWEISEN 55
9.5 FORMULAR FRAGEBOGEN GEWICHTE 56
9.6 AUSWERTUNG FRAGEBOGEN GEWICHTE 57

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert
Abs.	Absatz, bei Gesetzeszitaten
ASW	Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
B-Plan	Bebauungsplan
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
E	Endwert
ff.	und folgende (Paragraphen), bei Gesetzeszitaten
FNP	Flächennutzungsplan
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
i.S.d.	im Sinne des, bei Gesetzeszitaten
i.V.m.	in Verbindung mit, bei Gesetzeszitaten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Kita	Kindertagesstätte
S.	Satz, bei Gesetzeszitaten
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß BRW-RL)
sB%	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent (vom Bodenwert)
sB€	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro pro Quadratmeter
sB	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß BRW-RL)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
u.a.	unter anderem
VEB	Volkseigener Betrieb (Unternehmensrechtsform in der DDR)
WertR	Wertermittlungsrichtlinie

1. Angaben zum Bewertungsauftrag

1.1 Bewertungsumfang

Gegenstand der Bewertung sind allgemeine Regelungen zum Verfahren der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für städtebauliche Sanierungsgebiete i.S.d. §§ 136 ff. BauGB in der Stadt Leipzig.

Die in diesem Gutachten getroffenen Festlegungen gelten grundsätzlich unabhängig vom Hinzukommen oder Wegfallen einzelner Sanierungsgebiete. Rechtlich bindend, für z.B. die Abgrenzung und Wirksamkeit der Sanierungsgebiete, sind die in den jeweiligen Satzungen getroffenen Festlegungen.

Gegenwärtig sind die folgenden förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im klassischen Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis § 156a BauGB förmlich festgelegt:

01 – Leipzig-Gohlis
02 – Eutritzsch-Zentrum
03 – Neustädter Markt
04 – Neuschönefeld
05 – Leipzig-Reudnitz
06 – Leipzig-Prager Straße
07 – Innerer Süden
08 – Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße
09 – Alte Ortslage Stötteritz
10 – Ortskern Liebertwolkwitz
11 – „Ortsmitte“ (Böhlitz-Ehrenberg)
12 – Kleinzschocher
13 – Leipzig-Plagwitz
14 – Leipzig-Lindenau
15 – Leipzig-Lindenau II

Anmerkung: Die Sanierungsverfahren „Zentraler Bereich Lindenauer Hafen“ und „Leipzig-Grünau WK 7 und WK 8“ werden als vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der Vorschriften des 3. Abschnitts (§ 152 – § 156a BauGB) durchgeführt. Dementsprechend ist in diesen Sanierungsgebieten die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht notwendig.

1.2 Auftraggeber

Die Aufgaben 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.

Die Stadt Leipzig, als Verantwortliche für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB, lässt zusätzlich durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig die Ermittlung von grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen als Grundlage für die Ausgleichsbetragserhebung durchführen.

1.3 Anlass der Wertermittlung

Für die Sanierungsgebiete in der Stadt Leipzig sind nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen gemäß § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben. In dem vorliegenden Gutachten werden für diese Aufgabe wichtige Wertermittlungsgrundlagen geschaffen.

Mit dem Rahmengutachten Nr. 12_00169733_gg vom 25.10.2012 wurden stadtweit geltende Regelungen und Parameter für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in der Stadt Leipzig ermittelt. Gemäß den Festlegungen in Kapitel 8.5 dieses Gutachtens ist das Rahmengutachten in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren.

Das vorliegende Gutachten ist eine Aktualisierung des Rahmengutachtens Nr. 12_00169733_gg vom 25.10.2012.

1.4 Umfang der Wertermittlung

Mit diesem Gutachten werden einheitlich für die Sanierungsgebiete in dem Gebiet der Stadt Leipzig das Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sowie stadteinheitliche Parameter, Vorgaben und Richtlinien, welche für die Anwendung des Verfahrens benötigt werden, ermittelt. Die Regelungen betreffen dabei nur die Sanierungsgebiete, in

welchen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 bis § 156a BauGB gelten.

1.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Das Rahmengutachten hat keine konkrete Wertermittlung zum Inhalt, sondern beschreibt die Verfahrensgrundsätze und Kenngrößen für die Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in den Leipziger Sanierungsgebieten. Aus diesem Grund hat das vorliegende Gutachten weder einen Qualitäts- noch einen Wertermittlungsstichtag. Das Bezugsdatum für die Gültigkeit des Gutachtens wird mit dem Beschlussdatum auf den 23.06.2016 festgelegt.

2. Arbeitsunterlagen und Informationen

2.1 Unterlagen des Auftraggebers

- Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Beschlussdatenbank und -archiv der Stadt Leipzig
- Zonendaten
- aktuelle und historische Luftbilder
- Stadtgrundkarte der Stadt Leipzig
- aktuelle Liegenschaftskarte für den Bereich der Stadt Leipzig
- Ortsteilkataloge (Stadt Leipzig, Amt für Wahlen und Statistik)
- Verfahrensdaten und Karten zu Bebauungsplänen

2.2 Sonstige Unterlagen

• Bodenrichtwertkarten für die Stadt Leipzig	alle Jahrgänge
• Grundstücksmarktberichte für die Stadt Leipzig	alle Jahrgänge
• Kaufpreissammlung	
• Rechts- und Verwaltungsvorschriften	Anlage 9.1.1
• Einschlägige Fachliteratur	Anlage 9.1.2

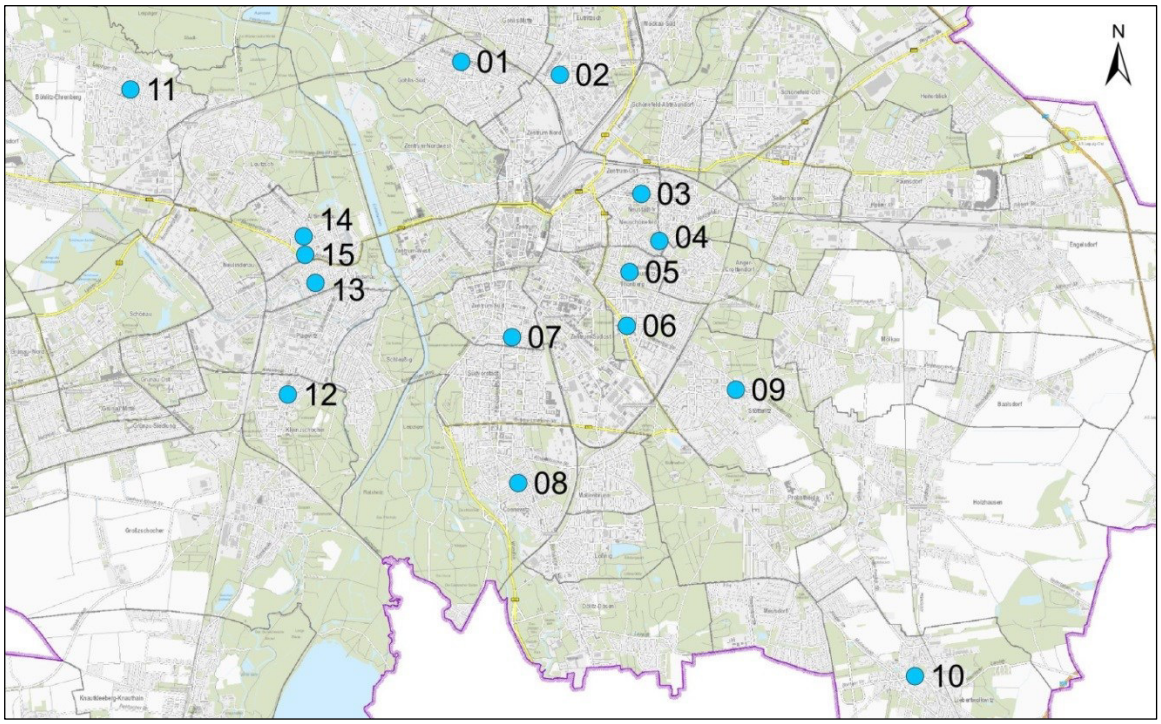
3. Einführung und Überblick über die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig

In Leipzig wurden von 1990 bis 2005 eine Vielzahl an Sanierungsgebieten förmlich festgelegt. Von den aktuell aktiven Sanierungsgebieten werden zwei im vereinfachten Verfahren durchgeführt, alle anderen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis § 156a BauGB. Mit einer Gesamtfläche von ca. 850 ha liegen etwa 10 % der Bauflächen in Leipzig in einem Sanierungsgebiet (davon 600 ha bzw. 7 % der Bauflächen in Sanierungsgebieten im klassischen Verfahren). Durch öffentliches und privates Engagement haben sich die Sanierungsgebiete Leipzigs in den letzten 20 Jahren positiv entwickelt und prägen maßgeblich das Leipziger Stadtbild.

Nach der Wende waren in den Bereichen der jetzigen Sanierungsgebiete, besonders in den gründerzeitlichen Vierteln, große Teile der Bausubstanz in einem desolaten Zustand. Es existierten viele Brachen ehemaliger Gewerbestandorte. Das Straßenbild war in der Regel geprägt von Baulücken und unsanierten Gebäuden. Grünflächen fehlten häufig und der Straßenraum war unzweckmäßig gestaltet. Ehemalige Gewerbestandorte wurden nicht mehr genutzt. Gleichzeitig wurden viele neue Gewerbe in anderen Strukturen gegründet.

Das Augenmerk bei der Auswahl der Sanierungsgebiete bzw. bei der Durchführung von Maßnahmen lag auf der Rettung der gründerzeitlichen Bausubstanz und dem Erhalt denkmalpflegerisch hochwertiger Gebiete zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung charakteristischer Stadtteilbilder. Gleichzeitig bestand die Aufgabe, städtebauliche und stadtplanerische Missstände zu beseitigen sowie Brachflächen für den Immobilienmarkt zu reaktivieren. Dabei musste gewährleistet werden, dass angemessener bezahlbarer Wohnraum auch in Zukunft verfügbar sein wird. Weiterhin sollten mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes die Wohn- und Arbeitsbedingungen unter anderem durch Schaffung von Grünflächen und Stellplätzen oder der Umgestaltung von Verkehrsbereichen verbessert werden. Die Ansiedlung neuer Gewerbe sollte geordnet erfolgen und nicht als „Lückenfüller“ in existierenden Objekten die bestehenden Missstände beibehalten oder sogar verstärken.

3.1 Übersicht der Sanierungsgebiete im klassischen Verfahren in der Stadt Leipzig



Nr.	Bezeichnung	Nr.	Bezeichnung	Nr.	Bezeichnung
01	Leipzig-Gohlis	06	Leipzig-Prager Straße	11	„Ortsmitte“ (Böhlitz-Ehrenberg)
02	Eutritzsch-Zentrum	07	Innerer Süden	12	Kleinzschocher
03	Neustädter Markt	08	Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße	13	Leipzig-Plagwitz
04	Neuschönefeld	09	Alte Ortslage Stötteritz	14	Leipzig-Lindenau
05	Leipzig-Reudnitz	10	Ortskern Liebertwolkwitz	15	Leipzig-Lindenau II

3.2 Makrostandort Leipzig

Bundesland:	*Sachsen*
Kreis:	*Kreisfreie Stadt Leipzig*
Gemeinde:	*Stadt Leipzig*
Fläche:	*ca. 300 km²*
Einwohner:	*ca. 570.000*
Kategorie:	*Oberzentrum*

überörtliche Anbindung:

Bundesautobahnen

- *A9 (Berlin - München)*
- *A14 (Magdeburg - Dresden)*
- *A38 (Göttingen - Leipzig)*

Bahnhof

- *Hauptbahnhof Leipzig*

Flughafen

- *internationaler Flughafen Leipzig/Halle in Schkeuditz*

Regionaler Nahverkehr

- *ausgedehntes Nahverkehrsnetz (Bus, S-Bahn und Regionalbahn)*

© GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert)

3.3 Rechtliche Grundlagen

3.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen fallen in den Bereich des öffentlichen Rechts und werden im Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich geregelt. Sie sind eine Maßnahme des besonderen Städtebaurechts, zu finden im ersten Teil des zweiten Kapitels *„Besonderes Städtebaurecht“* von § 136 bis § 164b BauGB. Hier werden, unterteilt in 6 Abschnitte, Festlegungen zu Inhalt und Verfahren von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen getroffen.

Der dritte Abschnitt „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“, bestehend aus den § 152 bis § 156a BauGB, gilt nur für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im klassischen Verfahren. Hier sind im Wesentlichen die Bestimmungen zu den Ausgleichsbeträgen zu finden.

3.3.2 Wertermittlung

Auch die Grundstückswertermittlung hat ihren gesetzlichen Ursprung im Baugesetzbuch. Der erste Teil des dritten Kapitels des Baugesetzbuchs beinhaltet in den Paragraphen § 192 bis § 199 BauGB entsprechende Festlegungen. Für die Aufgaben der Wertermittlung sind weiterhin als wesentliche Rechtsgrundlagen relevant die Bestimmungen der

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- sächsischen Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO),
- Bodenrichtwert Richtlinie (BRW-RL),
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL),
- Sachwertrichtlinie (SW-RL),
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR).

3.4 Allgemeine Informationen zu städtebaulichen Sanierungsgebieten

Die nachfolgenden Erläuterungen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie stellen allerdings keine Rechtsgrundlage für die Verfahren zur Ausgleichsbetragsermittlung dar, sondern haben informativen Charakter.

3.4.1 Aufgaben und Zielsetzung

Die wesentlichen Aufgaben und Zielsetzungen für die Einrichtung von Sanierungsgebieten ergeben sich aus § 136 BauGB. Nach Absatz 2 ist das Ziel die Durchführung von Maßnahmen, *„... durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. ...“*.

Unterschieden wird dabei in zwei Kategorien von Missständen:

1. Substanzschwäche

   Substanzschwächen resultierend daraus, dass ein *„... Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. ...“*.

2. Funktionsschwäche

   Funktionsschwächen können eintreten, wenn ein *„... Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. ...“*.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dabei dem Wohl der Allgemeinheit. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander abzuwägen.

In der Summe aller Maßnahmen sollen sowohl die vorhandenen baulichen Strukturen verbessert werden als auch die Funktionsfähigkeit der Gebiete für den Menschen erhöht werden.

3.4.2 Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Maßnahmen beinhalten verschiedene vorbereitende Arbeiten sowie die eigentliche Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. In der Regel stehen am Anfang immer die **vorbereitenden Untersuchungen** nach § 141 BauGB. Die nach der Festsetzung des Sanierungsgebiets durchgeführten Maßnahmen werden durch § 146 BauGB in **Ordnungs-** und **Baumaßnahmen** gegliedert.

Die **Ordnungsmaßnahmen** nach § 147 BauGB obliegen dabei grundsätzlich der Gemeinde und beinhalten z.B. Bodenordnung, Freilegung, Grunderwerb oder Erschließungsmaßnahmen. Ordnungsmaßnahmen können über einen (öffentlich-rechtlichen) Vertrag an Dritte vergeben werden (§ 146 Abs. 3 BauGB).

Die **Baumaßnahmen** sind gemäß § 148 BauGB Aufgabe von Gemeinde und Eigentümern. Die Gemeinde ist vor allem für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zuständig, sowie als Eigentümerin von Grundstücken im Sanierungsgebiet. Den (privaten) Eigentümern bleibt die Durchführung von Baumaßnahmen wie Modernisierung und Instandsetzung, Neubebauung oder Umbau überlassen.

Alle Maßnahmen können hinsichtlich ihrer räumlichen Auswirkung unterschieden werden in:

- gebietsbezogene Maßnahmen (Auswirkungen auf das gesamte Sanierungsgebiet oder größere Teile davon z.B. Schaffung bzw. Gestaltung öffentlicher Grünanlagen, Straßenausbau, Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans)
- zonenbezogene Maßnahmen (beziehen sich nur auf einen kleinräumigen Bereich, i.d.R. ein Quartier wie z.B. Innenhofentkernung, bodenordnende Maßnahmen, Verlagerung von Betrieben)
- grundstücksbezogene Maßnahmen (betreffen nur ein konkretes Grundstück, z.B. Modernisierung, Neubau, Grenzregelung)

3.4.3 Notwendigkeit von Ausgleichsbeträgen

Sanierungsmaßnahmen sind sehr kostenintensiv. Die Finanzierung der Maßnahmen in den Sanierungsgebieten obliegt der Gemeinde. Fördermittel von Bund und Land werden regelmä-

ßig mit eingebracht. Die Verteilung der Kostenlast auf Bund, Länder und Gemeinden macht entsprechende Investitionen meist überhaupt erst möglich.

Durch die Sanierung wird i.d.R. eine umfassende Verbesserung eines Gebiets erreicht. Dadurch steigen die Attraktivität und natürlich auch der Bodenwert in den Sanierungsgebieten. Diese Bodenwerterhöhung, so der Wille des Gesetzgebers, ist von den Eigentümern als Ausgleichsbetrag abzuschöpfen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, zur Refinanzierung der Maßnahmen, einen entsprechenden Ausgleichsbetrag in Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts zu erheben. Die Sanierungsvorteile kommen den Eigentümern somit nicht gänzlich ohne Gegenleistung zu Gute. Die Ausgleichsbeträge decken aber keinesfalls die tatsächlichen Kosten. Sie werden damit im Regelfall nicht in Abhängigkeit von den investierten Mitteln erhoben. § 154 Abs. 2a BauGB lässt allerdings als Ausnahme unter bestimmten Bedingungen auch eine Erhebung auf Basis des Aufwands für Erschließungsanlagen zu.

Die Pflicht der Gemeinde Ausgleichsbeträge zu erheben ergibt sich aus § 154 BauGB. Der Gemeinde steht dabei kein Ermessen zu. Ausgleichsbeträge dienen der Refinanzierung der Sanierungsmaßnahme und werden nach § 154 Abs. 1 BauGB von allen Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet erhoben. Die eingenommenen Ausgleichsbeträge können unter gewissen Umständen in den Sanierungsgebieten reinvestiert werden, ansonsten fließen die Geldmittel zum großen Teil an die Fördermittelgeber Bund und Land zurück.

3.4.4 Höhe des Ausgleichsbetrags

Bezugsgröße für die Bemessung der Ausgleichsbeträge ist das Grundstück. Wenn nur Teile eines Grundstücks im Sanierungsgebiet liegen, ist nur dieser Teil für die Festsetzung zu berücksichtigen. Die Höhe des Ausgleichsbetrags jedes einzelnen Grundstücks bzw. Grundstückteils bestimmt sich grundsätzlich nach § 154 Abs. 2 BauGB *„... aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). ...“*. Die Bestimmung dieser grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, als Kernaufgabe bei der Festsetzung des Ausgleichsbetrags, kann von der Gemeinde selbst oder von geeigneten Sachverständigen vorgenommen werden. Ausführungen zu Wertermittlungsverfahren sind in Kapitel 5 finden.

Wichtig ist hier die Unterscheidung zwischen Bodenwert und Grundstückswert. Während der Grundstückswert auch den Wert von Gebäuden enthält, hat die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung grundsätzlich nur den Wertunterschied des (unbebauten) Grund- und Bodens (Bodenwert) zum Inhalt.

Im Idealfall können Anfangs- und Endwerte direkt ermittelt werden. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (sB€) ergibt sich dann aus der Differenz von Endbodenwert (E) und Anfangsbodenwert (A) zu sB€ = E - A. Können Endbodenwert oder Anfangsbodenwert nicht direkt abgeleitet werden, besteht die Möglichkeit die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (sB%) als prozentualen Anteil zu bestimmen und den fehlenden Wert zu berechnen. Also entweder E = A + sB% oder A = E - sB%. Anschließend kann wieder die Differenz E - A = sB€ gebildet werden.

Die endgültige Entscheidung über die Höhe des tatsächlich zu zahlenden Ausgleichsbetrags trifft als zuständige Stelle für die Erhebung der Ausgleichsbeträge bei der Stadt Leipzig das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW). Hier wird nicht nur die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sB€ berücksichtigt, sondern auch andere Komponenten wie zum Beispiel eventuelle Eigenleistungen der Eigentümer werden eingerechnet. Das Gutachten eines Wertermittlungssachverständigen stellt dabei eine Sachverständigenmeinung dar, welche als Entscheidungsgrundlage hilfreich, aber nicht bindend ist.

Der Ausgleichsbetrag im Sinne des § 154 BauGB unterstellt eine Steigerung der Bodenpreise als Ergebnis des Sanierungsverfahrens. Er ist daher immer ein positiver Betrag, kann allerdings im Einzelfall auch 0 € betragen.

§ 154 Abs. 2 BauGB bietet generell noch eine zweite Möglichkeit für die Bemessung von Ausgleichsbeträgen. Den Gemeinden ist das Recht eingeräumt, per Satzungsbeschluss den Ausgleichsbetrag ausgehend vom Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB zu erheben. Dies ist nur zulässig, wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht über der Hälfte der Aufwendungen für die Erschließungsanlagen liegt.

Für Sanierungsgebiete im klassischen Verfahren werden nach § 154 Abs.1 S. 3 die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für Erschließungsmaßnahmen nach § 127 Abs. 2 BauGB nicht angewendet. Der sogenannte Straßenausbaubeitrag entfällt.

3.4.5 Ausgleichsbetrag bei sich ändernden Bodenwerten

In Leipzig sind seit Mitte der Neunziger Jahre über viele Jahre hinweg die Bodenpreise stadtweit kontinuierlich gefallen. In den letzten Jahren waren wieder steigende Bodenpreise zu beobachten. Dass die Sanierungsmaßnahmen erfolgreich sind, zeigt die Attraktivität der Sanierungsgebiete als Wohnquartier. Beispielhaft genannt seien hier die Ansiedlung von Stadthäusern in Connewitz und Gohlis, die Revitalisierung von Brachen in Plagwitz, die Umnutzung des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs zum Lene-Voigt-Park und die vielen geschlossenen Baulücken in allen Sanierungsgebieten. Ein bewusster Vergleich der Zustände in den Sanierungsgebieten vor und nach der Sanierung macht die Verbesserungen deutlich. Das Abschöpfen von Ausgleichsbeträgen erscheint somit gerechtfertigt.

Das Grundprinzip der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung im Falle von steigenden Bodenpreisen ist nachfolgend dargestellt.

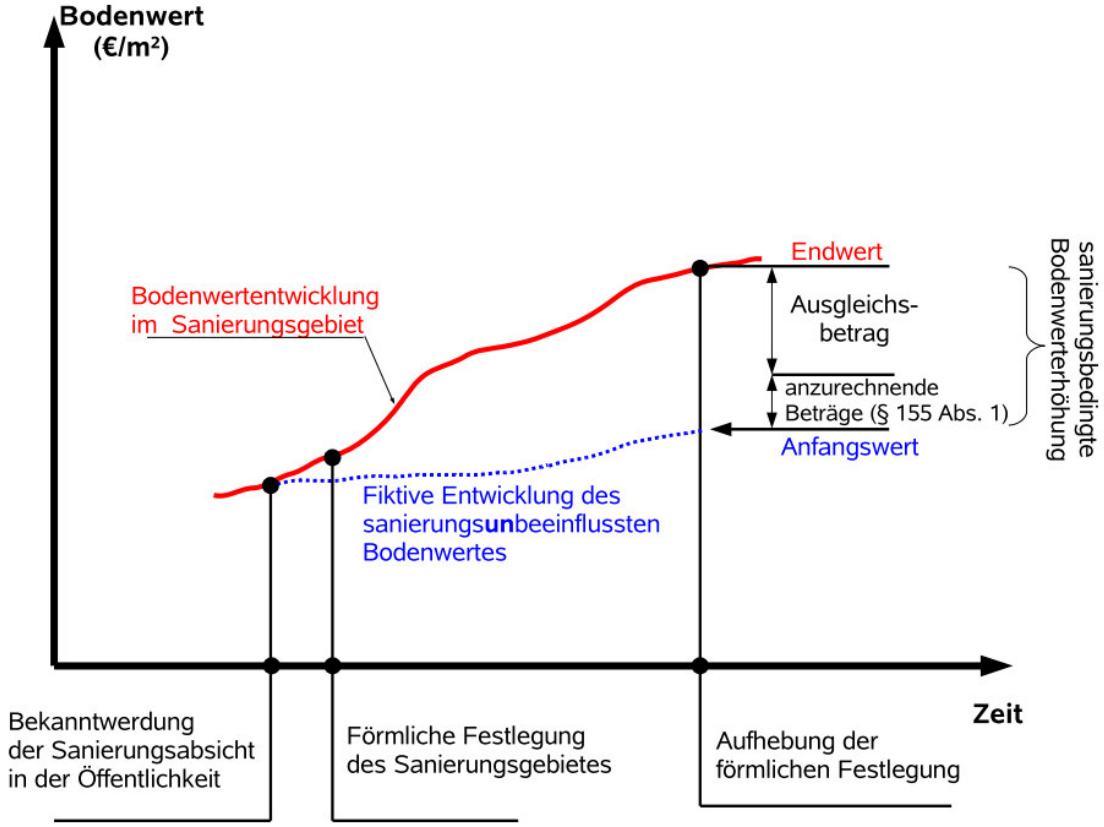


Abbildung 1: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenpreisen

Quelle: Leitfaden Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten Rheinland-Pfalz, Abb. 4 Seite 29

Für den Eigentümer schwerer nachzuvollziehen ist, dass zu Zeiten fallender Bodenpreise trotzdem Ausgleichsbeträge auf Grundlage einer Bodenwerterhöhung erhoben werden. Die Begründung liegt darin, dass für die Festsetzung des Ausgleichsbetrags nicht die absolute Differenz des Bodenwertes nachher – vorher relevant ist, sondern nur die durch umgesetzte Maßnahmen bewirkte sanierungsbedingte Bodenwertveränderung. Allgemeine Bodenpreis-

veränderungen (steigend oder fallend) z.B. durch Konjunktur oder Inflation bleiben unberücksichtigt und müssen herausgerechnet werden (vgl. Kapitel 5.4.4).

Auch bei fallenden, absolut betrachteten Bodenpreisen, kann somit eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung vorliegen. Dieser Fall wird anschaulich in der folgenden Grafik deutlich.

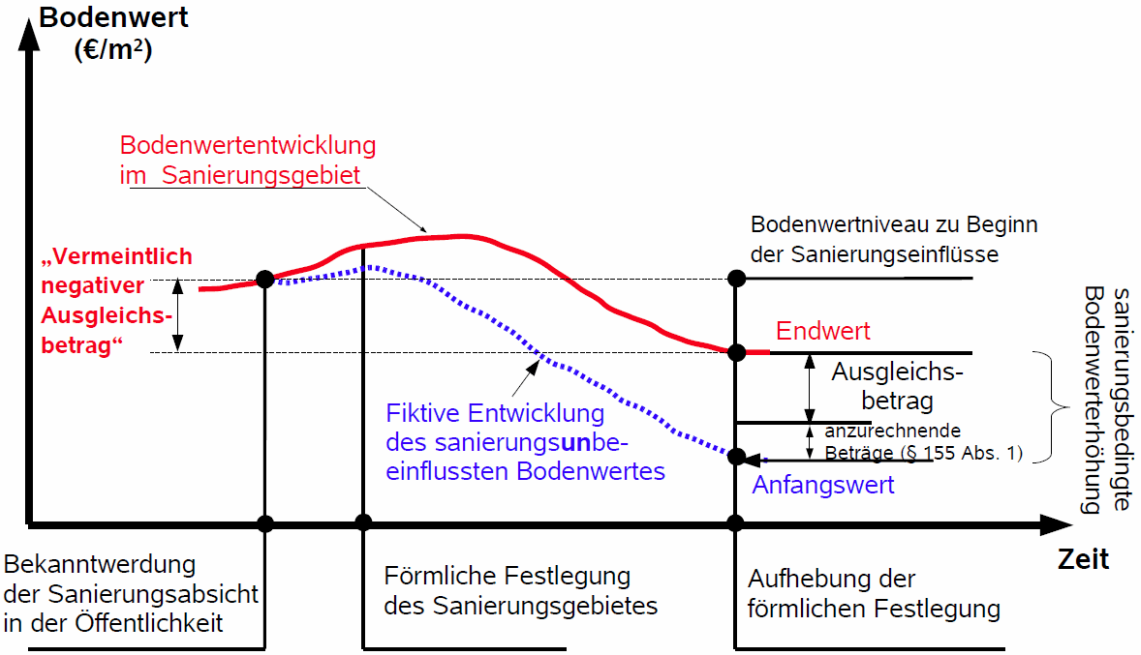


Abbildung 2: Ausgleichsbetrag bei fallenden Bodenpreisen

Quelle: Leitfaden Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten Rheinland-Pfalz, Abb. 7 Seite 79

3.4.6 Regelung der Zahlungspflicht

Ausgleichsbeträge werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur erhoben, wenn es im sogenannten klassischen Verfahren durchgeführt wird. Dies bedeutet, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§ 152 bis inklusive § 156a BauGB) gelten. Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren werden unter Ausschluss dieser Regelungen durchgeführt. Die Pflicht zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags besteht hier nicht.

Die Zahlungspflicht ist in § 154 Abs. 1 BauGB geregelt. Zahlungspflichtig sind danach immer die Grundstückseigentümer der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Bei mehreren Eigentümern oder Sondereigentum gilt: *„... Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. ...“*. Maßgeblich ist der Grundbucheintrag bei Fälligkeit des Ausgleichsbetrags (siehe 3.4.7).

Auch bei einem mit einem Erbbaurecht belastetem Grundstück ist der Grundstückseigentümer und nicht der Erbbauberechtigte ausgleichsbetragspflichtig.

3.4.7 Fälligkeit des Ausgleichsbetrags

§ 154 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten ist. Der Abschluss der Sanierung kann zu verschiedenen Zeitpunkten erfolgen:

- Abschlusserklärung für Teile des Sanierungsgebiets § 163 BauGB
- Aufhebung des Sanierungsgebiets per Satzung § 162 BauGB
- Verfahrenswechsel zum vereinfachten Verfahren (per Satzung) § 162 BauGB i.V.m. § 142 Abs. 4 BauGB

In § 154 Abs. 4 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinde den Ausgleichsbetrag per Bescheid anfordert und dieser 1 Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig wird. Abweichend zu der oben genannten Verfahrensweise kann der Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB abgelöst werden.

4. Zuständigkeiten und Institutionen

4.1 Verfahrensverantwortliche Stelle bei der Stadt Leipzig

Verantwortlich für die Bearbeitung der Aufgaben im Zusammenhang mit Sanierungsgebieten ist bei der Stadt Leipzig das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW). Es vertritt die Stadt Leipzig bei allen Belangen bezüglich der Sanierungsgebiete. Die Aufgaben beinhalten unter anderem:

- Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
- Durchführung von Sanierungsmaßnahmen
- Organisation, Verwaltung und Abrechnung der Fördermittel von Bund und Land
- Förderung von Maßnahmen privater Eigentümer
- Ausgleichsbetragserhebung
- Öffentlichkeitsarbeit

Das ASW bedient sich für einzelne Arbeitsschritte interner und externer Dienstleister. Die Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten als Grundlage der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt gemäß § 196 BauGB durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig. Die Ermittlung grundstücksbezogener sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen kann gleichfalls durch den Gutachterausschuss erfolgen. Für das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße ist als Sanierungsträger die DSK mbH & Co. KG [1] eingesetzt.

4.1.1 Unabhängiger Gutachterausschuss für Grundstücksbewertung

Die Stadt Leipzig hat gemäß § 192 BauGB i.V.m. § 1 SächsGAVO Abs. 1 einen unabhängigen Gutachterausschuss eingerichtet. Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB niedergeschrieben und beinhalten im Wesentlichen:

- Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Führen der Kaufpreissammlung
- Ableitung von Bodenrichtwerten
- Ableitung der *„... sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten...“*

Die Ausübung der Aufgaben erfolgt gemäß § 192 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 SächsGAVO *„...gewissenhaft und unparteiisch...“*.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig besteht gegenwärtig aus 16 ehrenamtlichen Mitgliedern sowie einem Vorsitzenden. Die Aufgaben des Vorsitzenden nimmt nach § 2 SächsGAVO der Leiter des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig wahr. Die ehrenamtlichen Mitglieder bilden die Fachkenntnisse und Erfahrungen verschiedener Bereiche von Wirtschaft und Verwaltung ab. Sie sind unter anderem tätig als freie Immobilienmakler und Immobiliensachverständige, öffentlich bestellte Sachverständige oder als Mitarbeiter des Finanzamtes (letzteres gefordert nach § 2 Abs. 4 SächsGAVO).

Das Verfahren der Beschlussfassung, die Bestellung und andere Einzelheiten zu den Gutachterausschüssen sind in der SächsGAVO geregelt. Gutachten werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorbereitet. Der endgültige Beschluss erfolgt dann in einer Sitzung des Gutachterausschusses. Die genaue Anzahl der für die Beschlussfassung notwendigen Gutachter hängt dabei von der Bedeutung der Beschlusssache ab. Je wichtiger eine Entscheidung ist, desto mehr Gutachter müssen bei der Entscheidungsfindung anwesend sein. Nach § 5 SächsGAVO müssen Gutachten über sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte gemäß § 154 BauGB vom Vorsitzenden des Gutachterausschusses und mindestens 4 weiteren Gutachtern beschlossen werden. Für den Beschluss

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

eines Gutachtens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für ein einzelnes Grundstück sind neben dem Vorsitzenden noch zwei weitere Gutachter notwendig. Die Gutachter sind dabei an keinerlei Weisung gebunden. Die Entscheidung wird mehrheitlich getroffen.

4.1.2 Sanierungsträger

Für das Sanierungsgebiet Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße wurde als Sanierungsträger die DSK mbH & Co. KG mit der Durchführung beauftragt. Die Aufgaben beinhalten neben der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen auch die Abrechnung, das strategische Liegenschaftsmanagement, die Akquise von Investoren, die Verwaltung des Treuhandvermögens sowie die Erstellung von Zeit- und Kostenplänen.

5. Ablauf und Verfahren der Wertermittlung

Für das Verständnis der folgenden Kapitel ist es hilfreich die Bedeutung bzw. gegenseitige Abgrenzung einiger Begriffe zu kennen. Die nachstehenden Begriffe sind dazu detailliert im Kapitel 9.2 erläutert:

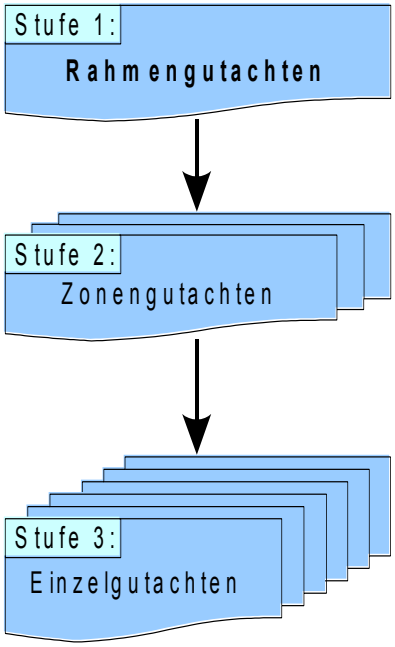
- Bodenrichtwert
- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert
- Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert
- Grundstück
- Richtwertgrundstück
- Verkehrswert
- Anfangswert
- Endwert
- Zielbaumverfahren
- Arrondierungsflächen

5.1 3-stufiger Verfahrensaufbau

Um als Gemeinde grundstücksgenau und auf die individuellen Merkmale jedes Grundstücks angepasst die Ausgleichsbeträge ermitteln zu können, ist es hilfreich (aber nicht zwingend erforderlich), für jedes Grundstück ein separates Wertgutachten zu erstellen. Dadurch wird eine solide Entscheidungsgrundlage für die Ausgleichsbetragsbestimmung zur Verfügung gestellt. Bei einer Summe von mehreren Tausend Grundstücken in allen Sanierungsgebieten ist dafür allerdings ein enormer Arbeitsaufwand zu bewältigen.

Ein Wertgutachten beinhaltet grundsätzlich Aussagen zu den verwendeten Verfahren der Wertermittlung, zu den Eckdaten der Region und zu den grundstücksspezifischen Merkmalen. Auf Basis dieser Daten wird dann die sanierungsbedingte Werterhöhung jedes Grundstücks ermittelt. Es handelt sich dabei nicht um den Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Wegen der Vielzahl der benötigten Gutachten im Zuge der Festsetzung der Ausgleichsbeträge wird in der Stadt Leipzig ein **dreistufiger Gutachtenaufbau** eingesetzt. Der Aufwand für die einzelnen Grundstücke wird dadurch reduziert, ohne eine Einbuße in der Bewertungszuverlässigkeit und Genauigkeit zu haben.



Das vorliegende **Rahmengutachten** stellt die **1. Stufe** dar. In ihm werden **grundlegende Regelungen** zum Wertermittlungsverfahren sowie **stadtweit einheitliche Parameter** festgelegt.

In der **2. Stufe** werden für alle Sanierungsgebiete zonale besondere Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB ausgewiesen. Für jede Bodenrichtwertzone wird, unter Verwendung des im Rahmengutachten beschriebenen Verfahrens und mit den dort festgelegten Parametern, ein separates **Zonengutachten** mit **sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten zonalen Bodenrichtwerten** angefertigt.

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

Abbildung 3: Schema des 3-stufigen Verfahrensablaufs

5.2 Zonenbildung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine eindeutig definierte Zone mit einer vorherrschenden Nutzung und baulichen Auslastung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation. Bodenrichtwerte werden so ermittelt als ob es sich um unbebaute Flächen handelt (§ 196 Abs. 1 S. 2 BauGB). Wesentliche Grundlage für die Wertbildung sind gemäß § 193 Abs. 5 S. 1 BauGB die Daten der Kaufpreissammlung. Aus den in der Kaufpreissammlung hinterlegten Kauffällen unter Zuhilfenahme von *„sonstigen erforderlichen Daten“* (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, ...) werden bei Berücksichtigung der Gesamtmarktlage die Bodenrichtwerte abgeleitet und fortgeführt.

Die Aufgaben der Bildung und Fortführung der Bodenrichtwertzonen obliegt gemäß § 193 Abs. 5 BauGB dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss. Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle (§ 192 Abs. 4 BauGB).

Als durchschnittliche Lagewerte gelten Bodenrichtwerte für viele Grundstücke einer Zone. Die in einer Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke sollten hinsichtlich ihrer Nutzung, Lage, Größe und Form weitestgehend homogen sein. Allerdings können trotzdem einzelne Grundstücke z.B. aufgrund ihrer Nutzung, Lage oder speziellen Eigenschaften davon abweichen. Es ist nicht im Sinne des Gesetzes zu viele kleine Bodenrichtwertzonen oder gar Bodenrichtwerte für einzelne Grundstücke zu bilden. Bodenrichtwerte sind eine Grundlage für weitere Wertermittlungsaufgaben. Für die Ermittlung eines konkreten grundstücksbezogenen Bodenwerts ist in jedem Fall eine gesonderte Betrachtung ggf. mit Anpassung des Bodenrichtwerts notwendig.

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

5.3 Grundstücksspezifischer Bodenwert

Um den Besonderheiten jedes einzelnen Grundstücks gerecht werden zu können, sind in den Einzelgutachten der dritten Stufe regelmäßig die Bodenrichtwerte Ausgangsbasis für grundstücksbezogene Anpassungen. Die individuellen Grundstücksmerkmale wie z.B. Form, Größe, Nutzungsart, Blocklage (Front, Ecke, Hinterland, ...) oder Belastungen werden bei wertrelevanten Abweichungen zum Bodenrichtwert mit Zu- oder Abschlägen oder in anderer geeigneter Weise bewertet. Daraus ergibt sich dann der angepasste grundstücksspezifische Bodenwert.

5.4 Wertermittlungsgrundsätze

5.4.1 Bodenrichtwert

Nach § 10 ImmoWertV sollen Bodenrichtwerte möglichst nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Bei diesem Verfahren werden die Bodenwerte auf Grundlage geeigneter Kauffälle ermittelt. Sind nicht genügend Vergleichsfälle vorhanden, können auch deduktive Verfahren oder andere Verfahren verwendet werden, wenn sie geeignet und nachvollziehbar sind. Bodenrichtwerte sind in Euro pro m² darzustellen und beziehen sich auf den unbebauten Boden.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im klassischen Verfahren ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf die Qualität zu dem Zeitpunkt als eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt war (Anfangsqualität, vgl. Kapitel 5.4.3.1) bezieht oder auf die Qualität nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endqualität, vgl. Kapitel 5.4.3.2).

5.4.2 Bodenwert und Bebauung

Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB liegt der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Wert des Bodens zugrunde (vgl. Kap. 9.2.6.1). Eventuell vorhandene bauliche Anlagen bleiben im Normalfall unberücksichtigt. Eine Bebauung kann allerdings in Ausnahmefällen trotzdem Einfluss auf den Wert des unbebauten Bodens haben (§ 16 Abs.2 u. 3 ImmoWertV). Als Beispiel sei hier genannt die Einschränkung oder Erhöhung der baulichen Ausnutzung eines Grundstücks durch ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Ob eine Bodenwertan-

passung aufgrund der bestehenden Bebauung notwendig wird, ist jeweils in einer Einzelfallabwägung zu klären.

5.4.3 Stichtage

Gemäß § 153 Abs. 1 S.2 BauGB sind bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte *„Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt“* zu berücksichtigen. § 16 Abs. 5 ImmoWertV bestimmt weiterhin, dass Anfangs- und Endwerte bei der Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung immer auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln sind. Dies erfolgt durch die Festlegung von Wertermittlungsstichtag § 3 ImmoWertV und Qualitätsstichtag(en) § 4 ImmoWertV.

Hintergrund ist, dass der Grundstücksmarkt nicht statisch ist, sondern sich im Laufe der Zeit verändert. Er wird bei Festlegung der Sanierungsgebiete ein anderer sein als bei der Aufhebung. Bei der in der Regel langen Dauer einer Sanierungsmaßnahme ändern sich Marktbedingungen durch z.B. Gesetzesänderungen, Demographie, weltpolitische Einflüsse und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung. **Wertermittlungsergebnisse sind deshalb immer nur stichtagsbezogen gültig.**

In der Wertermittlungspraxis wird dieser Umstand in den Sanierungsgebieten berücksichtigt, indem zwischen zwei verschiedenen Qualitätsstichtagen für Anfangs- und Endwert und dem Wertermittlungsstichtag unterschieden wird.

Die Qualitätsstichtage legen dabei gemäß § 4 ImmoWertV qualitativ den tatsächlichen und rechtlichen Zustand des Grundstücks für die Wertermittlung fest.

Der Wertermittlungsstichtag nach § 3 ImmoWertV dagegen bestimmt den Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dieser gibt das gemeinsame Datum an, auf das die Qualität von Anfangs- und Endwert wertmäßig zu beziehen ist.

5.4.3.1 Qualitätsstichtag Anfangswert

Der Anfangswert stellt gemäß § 154 Abs. 2 BauGB den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks dar, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Das ist der Zeitpunkt, an dem in der Öffentlichkeit noch keine Sanierungsabsichten bekannt waren.

In der Praxis wird regelmäßig der Tag der Veröffentlichung des Beschlusses der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB verwendet. Ab diesem Zeitpunkt wird unterstellt, dass die Aussicht auf eine mögliche Sanierung der Öffentlichkeit bekannt war und damit den Markt und die Bodenpreise beeinflusst hat.

5.4.3.2 Qualitätsstichtag Endwert

§ 154 Abs. 2 BauGB definiert den Endwert, als den Bodenwert eines Grundstücks, der sich nach Abschluss der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Im Falle einer vorzeitigen Ablösung oder Festsetzung muss der qualitative Endzustand sachverständig eingeschätzt werden. Diese Einschätzung basiert u.a. auf den Sanierungszielen, den bisher durchgeführten Maßnahmen und der bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme noch geplanten Maßnahmen. § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB bestimmt daher, dass eine vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags nur möglich ist, wenn der Ausgleichsbetrag *„mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann“*.

5.4.3.3 Wertermittlungsstichtag

Anfangs- und Endwert sind auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Für den Endwert ist das in der Regel unproblematisch, da der „Qualitätsstichtag Endwert“ in der Regel mit dem Wertermittlungsstichtag zusammenfällt. Dies ist der Fall, wenn Sanierungsgebiete aufgehoben werden und der Ausgleichsbetrag festzusetzen ist.

Bei vorzeitiger Ablöse oder einer vorzeitigen Entlassung aus dem Sanierungsgebiet liegt der Wertermittlungsstichtag vor dem Qualitätsstichtag des Endwerts. In der Wertermittlung kann – in begrenztem Umfang – eine Qualität in der Zukunft abgeschätzt werden, aber kein Wert. Daher kann ein Qualitätsstichtag in der Zukunft liegen, aber nie der Wertermittlungsstichtag. Da eine Marktentwicklung für die Zukunft nicht vorhergesagt werden kann, wird im Falle einer

vorzeitigen Ablöse oder Entlassung als Wertermittlungsstichtag das aktuelle Datum verwendet. Die dadurch entstehende Unsicherheit und andere Nachteile sind in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Um den Wert eines Grundstücks mit der Qualität zum Anfangswert auf einen späteren Wertermittlungsstichtag beziehen zu können, sind konjunkturell fortgeschriebene Bodenwerte als Grundlage zu verwenden.

5.4.4 Konjunkturelle Fortschreibung der Bodenwerte

In § 154 Abs. 1 BauGB wird festgelegt, dass der Ausgleichsbetrag *„der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht“*. Im Umkehrschluss sind nicht durch die Sanierung hervorgerufene Einflüsse herauszurechnen.

Der Bodenwert eines Grundstücks ändert sich mit der Zeit, auch wenn die Qualitätsmerkmale des Grundstücks unverändert bleiben. Ursache dafür sind verschiedenste Einflussfaktoren. Exemplarisch seien hier das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt, demographische Entwicklungen und gesetzliche Änderungen (z.B. Wegfall Eigenheimrichtlinie, Währungsumstellung DM → €, energetische Anforderungen) genannt. Diese Einflüsse sind nicht sanierungsbedingt und dürfen demnach nicht bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung einbezogen werden.

Dieser kontinuierliche Vorgang der Anpassung der Bodenwerte zur Kompensation der allgemeinen Bodenwertentwicklung wird als konjunkturelle Fortschreibung bezeichnet.

Die konjunkturelle Entwicklung des Grundstücksmarkts wird in Leipzig jährlich durch den Gutachterausschuss mit der Sitzung für den aktuellen Grundstücksmarktbericht und die neuen Bodenrichtwerte festgestellt. Untersuchungsgrundlagen sind dabei insbesondere:

- konkrete Kauffälle im Stadtgebiet
- allgemeine statistische Marktdaten wie Umsatz, Anzahl der Kauffälle, ...
- statistische Daten zur Entwicklung der Stadt Leipzig wie Einwohnerzahlen, Kaufkraftentwicklung, Demografie
- bundes- und landesweite Entwicklungen am Immobilienmarkt
- bundes- und landesweite Indizes für z.B. Baupreise und Inflation

Im Ergebnis werden die sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten im gleichen Zyklus wie die übrigen Bodenrichtwerte konjunkturell fortgeschrieben.

5.4.5 Eintragungen im Grundbuch und Baulastenverzeichnis

Nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV sind Rechte und Lasten auf einem Grundstück ein wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal, welches in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Grundsätzlich können somit Grundbucheintragungen und Eintragungen im Baulastenverzeichnis den Wert eines Grundstücks (negativ und positiv) beeinflussen.

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB dürfen nur durch die Sanierung bedingte Einflüsse für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung herangezogen werden. Erfolgen Veränderungen an der Qualität eines Grundstücks während eines laufenden Sanierungsverfahrens, sind die dadurch hervorgerufenen Wertveränderungen demnach nur zu berücksichtigen, wenn die Veränderung sanierungsbedingt erfolgte. Privatrechtlich bedingte Eintragungen sind regelmäßig nicht berücksichtigungsfähig.

Für die Ermittlung der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts nach § 154 BauGB muss die Prüfung auf Anpassung wegen einer Eintragung daher unter der Fragestellung stattfinden, ob diese sanierungsbedingt erfolgte. Dazu ist immer eine Einzelfallabwägung unter Berücksichtigung des Eintragungsdatums und der Eintragungsgründe notwendig.

5.4.6 Altlasten

Altlasten zählen mit unter die nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV zu berücksichtigenden Rechte und Lasten auf einem Grundstück. Sie stellen ein wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal dar.

Daher können vorhandene Altlasten oder schon der Verdacht auf solche den Wert eines Grundstücks (negativ) beeinflussen. Der Umgang mit Altlasten auf einem Grundstück richtet sich vorrangig nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

5.4.6.1 Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung von Altlasten gestaltet sich deutlich schwieriger als die von anderen Belastungen. Im Normalfall haben nur entsprechende Fachgutachter die notwendige Ausbildung und Erfahrung um die von Altlasten ausgehenden Gefahren und die zur Beseitigung notwendigen Kosten zuverlässig bewerten zu können. Ein solches fachgutachterliches Altlastengutachten ist daher in den meisten Fällen unumgänglich um altlastenbedingte Kosten nach diesen Ansätzen in der Wertermittlung berücksichtigen zu können. Mögliche Bewertungsansätze für Altlasten sind:

- Vergleichswertverfahren
- pauschaler Abschlag (i.d.R. bei kleineren Belastungen)
- Berücksichtigung anfallender Altlastensanierungskosten (gemäß Fachgutachten)

Vergleichspreise liegen i.d.R. nicht vor, das Vergleichswertverfahren ist daher meist nicht anwendbar. Für die Anwendung der anderen beiden Bewertungsansätze müssen qualifizierte Informationen zum Umfang und den anfallenden Aufwendungen zur Altlastensanierung vorliegen oder mit ausreichender Sicherheit abschätzbar sein, da üblicherweise die Wertminderung in direktem Zusammenhang mit den anfallenden Altlastensanierungskosten steht. Im Ergebnis können Altlasten meist nur bei vorliegendem Altlastengutachten sachgerecht bewertet werden. Liegt ein solches nicht vor, muss die Bewertung unter der Annahme der Altlastenfreiheit erfolgen.

Aufgrund der hohen Komplexität ist bei Altlasten immer eine Einzelfallprüfung notwendig.

5.4.6.2 Merkantiler Minderwert

Nicht nur mit Altlasten verunreinigte Flächen werden am Immobilienmarkt zu reduzierten Preisen veräußert. Auch Flächen, auf denen Altlasten vermutet werden (Verdachtsflächen) und Flächen auf denen Altlasten fachgerecht beseitigt wurden, haben am Grundstücksmarkt einen Makel. Auf Grund der Natur der Altlasten kann meist nicht mit Sicherheit eine weitere (unbekannte) Belastung ausgeschlossen werden. Auch lässt sich oft nicht ausschließen, dass selbst wenn keine Gefährdung durch die Altlasten besteht, nicht bei Baumaßnahmen erhöhte Entsorgungskosten für belastete Materialien anfallen. Der normale Marktteilnehmer behält daher eine gewisse Skepsis bei.

Aus diesem Grund wird bei diesen Flächen üblicherweise ein entsprechender Abschlag, der sog. „Merkantile Minderwert“, angebracht. Die Höhe richtet sich dabei nach der Art und dem Umfang der Altlasten.

5.4.7 Bebauungspläne und Bodenordnungsverfahren

Gemäß § 154 BauGB gibt der Endwert den Grundstückszustand nach rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung wieder. Die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens fallen dabei in den Bereich der rechtlichen Neuordnung. Sie sind die Grundlage für weiterführende Maßnahmen und können zur Realisierung der Sanierungsziele unvermeidbar sein.

Ihr Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung kann dabei gebietsbezogen sein und auch über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan bzw. den Verfahrensumring der Bodenordnung hinaus „ausstrahlen“. Es können aber auch grundstücksbezogen Wertveränderungen eintreten.

Inwiefern ein Bebauungsplan oder ein Bodenordnungsverfahren einen Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung haben und in welcher Form dieser zu berücksichtigen wäre, ist immer eine Einzelfallprüfung.

5.5 Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung können im Einklang mit der ImmoWertV verschiedene Verfahren verwendet werden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden im Nachfolgenden einige gängige Verfahren mit ihrer Kurzbeschreibung aufgezählt:

- *Vergleichswertverfahren*

  Vergleich der Bodenwerte von Grundstücken im Sanierungsgebiet mit den Bodenwerten von Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebiets unter Berücksichtigung der Qualitätszustände für Anfangs- und Endwert (vgl. dazu 5.4.3).
- *Ertragswertverfahren/Ertragsdifferenzverfahren (z.B. Mietsäulenverfahren)*

  Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus der sanierungsbedingten Veränderung von marktüblich erzielbaren Mieten bzw. Erträgen
- *Nutzwertanalytische Verfahren*
  - *Niedersachsenmodell*

    Bewertung der Missstände zum Qualitätsstichtag des Anfangswertes und der durchgeführten Maßnahmen in vorgegebenen Beurteilungsrahmen, damit Ermittlung der Bodenwerterhöhung aus Matrizen, Ableitung der Matrizen mittels mathematisch-statistischer Auswertung von Ablösedaten aus anderen Sanierungsgebieten in mehreren Bundesländern
  - *Zielbaumverfahren/Multifaktorenanalyse*

    Zustandsbenotung von bodenwertbeeinflussenden Einzelkategorien zu den Qualitätsstichtagen von Anfangs- und Endwert, Berechnung einer prozentualen Werterhöhung im Zielbaumschema auf Basis dieser Zustandsbenotungen, Gewichtung der Kategorien je nach Bedeutung für die Bodenwerterhöhung, Trennung in veränderlichen und unveränderlichen Bodenwertanteil
  - *Komponentenmethode*

    Bestimmung des sanierungsbedingten Einflusses einzelner Wertkomponenten und Addieren dieser zum Anfangswert

5.5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens war bisher Kapitel 5.6

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird von den oben aufgeführten Verfahren das **Zielbaumverfahren** als geeignetes alternatives Verfahren ausgewählt.

5.5.2 Begründung der Wahl des Verfahrens Zielbaum in der Stadt Leipzig

In allen Großstädten Sachsens war nach der Wiedervereinigung Deutschlands eine ähnliche Situation vorzufinden. Vorwiegend die gründerzeitlichen Stadtviertel waren in einem desolaten und stark sanierungsbedürftigen Zustand. Städtebauliche Mängel und Missstände prägten große Teile der Städte. In den sächsischen Großstädten Chemnitz, Dresden und Leipzig wurden daher nach der Wende viele Sanierungsgebiete festgelegt. Chemnitz hat mit 5 und Dresden mit 12 Sanierungsgebieten jeweils etwa 5 % der Gebäude- und Freiflächen der Stadt zum Sanierungsgebiet erklärt. In Leipzig decken die 15 förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im klassischen Verfahren mit ca. 600 ha ungefähr 7 % der Gebäude- und Freiflächen ab.

Die ImmoWertV schreibt in § 16 Abs. 1 ImmoWertV für die Ermittlung von Bodenwerten als bevorzugtes Verfahren das **Vergleichswertverfahren** vor. Über geeignete Vergleichskauffälle soll bei diesem Verfahren der Wert eines Bewertungsobjekts abgeleitet werden.

Die Leipziger Sanierungsgebiete weisen größtenteils eine ähnliche Bebauungsstruktur auf. Sie umschließen Ortsteilzentren mit einer inhomogenen Zusammensetzung der Bebauung aus gründerzeitlichen Wohn- und Mischgebieten untersetzt mit (ehemaligen) Gewerbestandorten und Brachflächen. Flächen im Stadtgebiet mit einer ähnlichen Ausprägung waren nach der Wende in einem ähnlich schlechten Zustand und wurden gleichfalls zu Sanierungsgebieten. Es ist somit schwierig Gebiete mit einer vergleichbaren Struktur außerhalb der existierenden Sanierungsgebiete zu finden. Weiterhin hat jeder Ortsteil und damit jedes Sanierungsgebiet einen individuellen Charakter, ein eigenes Image, welches bei einem Vergleich zu berücksichtigen ist.

Der Leipziger Grundstücksmarkt ist in sich vielfältig und dadurch sehr inhomogen. Die Kaufpreise für bestimmte Grundstückstypen sind zwar in der Summe auf einem Niveau, aber die Preisspannen der Minimal- und Maximalwerte sind meist sehr hoch.

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist es aus oben genannten Gründen nicht möglich flächendeckend Vergleichswerte zu finden, welche den Sanierungsgebieten hinsichtlich Struktur und Entwicklung entsprechen und gleichzeitig aussagekräftig und konkret genug für eine Preisfindung sind.

Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht flächendeckend eingesetzt werden, in Einzelfällen allerdings sehr wohl als unterstützendes Verfahren.

Für die Anwendung des **Ertragswertverfahren**s fehlen gleichfalls ausreichend Daten zu Mieten und Erträgen, so dass dieses Verfahren nicht verwendet werden kann. Weiterhin wäre es nur für Ertragsobjekte (Mietshäuser, Gewerbestandorte) sinnvoll einsetzbar, was den Nutzungsrahmen von vornherein einschränkt.

Für die Ermittlung von Bodenwerten ist das **Sachwertverfahren** regelmäßig ungeeignet.

Der Einsatz eines alternativen (nutzwertanalytischen/deduktiven) Verfahrens im Sinne des § 10 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV ist daher für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig unumgänglich.

Das **Niedersachsenmodell** basiert auf Daten von Niedersachsen und aus einigen anderen Bundesländern[2] vorwiegend in Westdeutschland. Diese Daten sind unter anderem durch die historische Entwicklung hinsichtlich ihrer Rahmenbedingungen und der Immobilienmärkte mit Leipzig nicht vergleichbar. Eine Anwendung des Niedersachsenmodells in Leipzig wäre nur mit einer umfangreichen Kalibrierung auf den lokalen Markt möglich. Dafür wäre eine große Datenbasis und deren aufwendige Normierung notwendig. Es werden im Niedersachsenverfahren durchaus Bodenwerterhöhungen von über 50 % erreicht, welche für den Leipziger Markt unrealistisch erscheinen. Die Bodenwerterhöhung ergibt sich nur aus den Matrizen und stellt demzufolge nur statistisch gesicherte Durchschnittswerte dar. Es erfolgt kein direkter Vergleich mit den konkreten Eigenschaften des einzelnen Sanierungsgebiets. Eine anschließende individuelle Anpassung dieses Durchschnittswertes wäre zusätzlich noch notwendig. Schwierig ist weiterhin die Nachvollziehbarkeit/Plausibilität des Verfahrens, da die Datenbasis und deren Auswertungen für den Laien nicht allgemein nachvollziehbar sind.

Vorteilhaft beim Niedersachsenverfahren ist die einfache Handhabung und die Tatsache, dass es als sogenanntes indirektes Vergleichswertverfahren einen hohen Bezug zum Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV hat. Diese Eigenschaften machen den Einsatz in Gebieten, welche von der Datenbasis abgedeckt werden und demnach einen Vergleich ermöglichen, durchaus sinnvoll.

Vorteile des **Zielbaumverfahren**s sind die Nachvollziehbarkeit und die Anpassbarkeit an lokale Marktbedingungen. Die Bedeutung der Kategorien lassen sich für einen Außenstehenden erschließen. So beinhaltet die Kategorie „Verkehr“ Straßenausbaumaßnahmen. Hinter der Kategorie „Begrünung öffentlicher Freiflächen“ verbergen sich Maßnahmen an öffentlichen Parks und Grünanlagen. Eine entsprechende Veränderung der Stufe von Anfangs- zu Endzustand signalisiert den Einfluss der Maßnahmen. Durch die individuelle Festlegung der Gewichte und Kategorien sowie der veränderlichen und unveränderlichen Lagewertanteile wird ein Bezug zum lokalen Markt erreicht. Über die Betrachtung des sich als Endwert ergebenden Bodenwertniveaus stellt die Marktkenntnis der Gutachter sicher, dass der „Maßstab“ bzw. die Größenordnung der Bodenwerterhöhung in Euro (abgeleitet aus der prozentualen Steigerung) den Leipziger Markt wiedergibt.

Nachteilig ist beim Zielbaumverfahren zu nennen, dass mehrere Komponenten, im Wesentlichen die Gewichte, die Lagewertanteile und die Einstufung der Anfangs- und Endwerte, auf einer sachverständigen Einschätzung beruhen. Um trotzdem eine hohe Sicherheit in der Beur-

[2] Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Hessen, Hamburg, Berlin, vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung Band 14, 25. Ergänzung, 11/3/5/37

teilung zu erreichen wird zum einen über Hilfsmittel wie den Klassifizierungsrahmen ein einheitlicher Beurteilungsrahmen zu Grunde gelegt und zum anderen immer auf die Einschätzung mehrere Sachverständiger zurückgegriffen. Durch dieses „Mehrmeinungenverfahren“ (intersubjektives Verfahren, siehe Kapitel 6.1) wird statistisch gesehen eine gewisse Sicherheit erreicht. Unter anderem aus diesem Grund wird von den Gemeinden regelmäßig der örtliche Gutachterausschuss mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte beauftragt, da hier ein Gremium von mehreren mit dem Markt vertrauten Sachverständigen aus verschiedenen Fachbereichen für die Entscheidungen zusammenkommt.

Die **Komponentenmethode** ist durch die Zuordnung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu einzelnen Maßnahmen (Verbesserung Erschließung, GFZ Verbesserung, ...) für den Laien gut nachvollziehbar. Der örtliche Bezug ist durch die Maßnahmen direkt vorhanden. Problematisch ist die Unterstellung, dass die Summe aller Einzelmaßnahmen als Ergebnis die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergeben. Die Komponenten sind meist voneinander abhängig (korreliert). Die Zuordnung der Bodenwerterhöhung zu einer einzelnen Maßnahme ist dadurch sehr schwierig. Nicht alle Maßnahmen lassen sich eindeutig bodenwertbeeinflussenden Kriterien zuordnen und einschätzen (Komponente „allgemeiner Sanierungsvorteil“[3]).

Es ist noch anzumerken, dass alle nutzwertanalytischen Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise die sachverständige Wertung von verschiedenen Komponenten beinhalten (in der Regel mindestens die Anfangs- und Endstufen) und somit diesen Nachteil gemeinsam haben. Zielbaumverfahren und Komponentenmethode greifen nicht auf Vergleichspreise zurück, das Niedersachsenmodell nur auf eine Auswahl an Vergleichsdaten bestimmter Regionen.

In Leipzig wird nach Würdigung der oben aufgeführten Eigenschaften und unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten als Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung das **Zielbaumverfahren** (Multifaktorenanalyse) als geeignet angesehen.

5.5.3 Zielbaumverfahren – in der Praxis verwendet, von Gerichten anerkannt

Das Zielbaumverfahren kommt nicht nur in Leipzig zum Einsatz. Auch andere Großstädte wie z.B. Berlin und Hamburg verwenden dieses Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. In mehreren Gerichtsverfahren wurde das Zielbaumverfahren als anerkanntes Verfahren bestätigt, z.B.:

BVerwG, Urteil vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 (bestätigend)
vorher OVG Sachsen, Urteil vom 17.06.2004 – 1 B 854/02 (bestätigend)
vorher VG Leipzig, Urteil vom 10.09.2001 – 6 K 222/99 (versagend)
OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05.11.2009 – 2 B 7.07 (bestätigend)
OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.06.2010 – 2 S 23.10 (bestätigend)
OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03.02.2012 – 10 S 50.10 (bestätigend)
VG Berlin, Urteil vom 03.05.2011 – 13 A 128.08 (bestätigend)
VG Berlin, Urteil vom 19.06.2014 – 13 K 353.12 (bestätigend)
OVG Hamburg, Urteil vom 02.02.2012 – 4 Bf 75-09 (bestätigend)
OVG Hamburg, Urteil vom 16.04.2015 – 4 Bf 66/13 (bestätigend)

5.5.4 Sonderfall: unterschiedliche Nutzungsart zu Anfangs- und Endqualität

Für die Anwendung des Zielbaumverfahrens wird unterstellt, dass die zulässige Nutzung bei den Qualitätsstichtagen vor und nach der Sanierung gleich ist. Eine Änderung der Nutzungsart und die damit verbundene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, z.B. durch einen Sanierungsbebauungsplan, wird in den Kategorien des Zielbaums nicht mit erfasst und bewertet.

Dieser Anteil der sanierungsbedingten Bodenwertveränderung ist auf andere geeignete Weise zu ermitteln und wird zusätzlich zu der mit dem Zielbaum ermittelten Bodenwerterhöhung angebracht. Im Zielbaum wird dann die geänderte Nutzung für Anfangs- und Endqualität verwendet.

[3] vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung Band 14, 25. Ergänzung, Tab. 5-13 11/3/5/45

5.5.5 Ablauf der Wertermittlung mit dem Zielbaumverfahren

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für ein einzelnes Grundstück erfolgt in 3 wesentlichen Einzelschritten. Im 1. Schritt wird, durch Einstufung der Anfangs- und der Endqualität, die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit dem Zielbaum errechnet. In einem zweiten Schritt werden, auf Grundlage des prozentualen Wertes, die besonderen Bodenrichtwerte SU und SB in Euro pro Quadratmeter (€/m²) für die betroffene Bodenrichtwertzone ermittelt. Im dritten Schritt erfolgt, über die Anpassung der Bodenrichtwerte aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten, die Ermittlung der grundstücksspezifischen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dieser Betrag dient als Grundlage für die Ausgleichsbetragserhebung per Bescheid.

5.5.6 Rechenweg

Im Ergebnis der Zielbaumauswertung ergibt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent (sB%), welche auf zwei Nachkommastellen gerundet wird (vgl. Kapitel 6.4).

Mit diesem Prozentwert und dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen sanierungsunbeinflussten Bodenrichtwert (SU) ergibt sich der sanierungungsbeeinflusste Bodenrichtwert (SB) nach der Formel

$$SB = SU * \left(1 + \left(\frac{sB\%}{100}\right)\right)$$

Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert (SB) wird auf ganze Euro gerundet in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen. Die besonderen Bodenrichtwerte SU (sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert) und SB (sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert) werden im Turnus der Fortschreibung der Bodenrichtwerte gleichfalls konjunkturell fortgeschrieben (vgl. Kapitel 5.4.4.

Anmerkung:

Zu beachten ist, dass das Zielbaumverfahren hier ein Hilfsmittel ist, um die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abzuleiten. Bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte sind auch andere geeignete Informationsquellen wie z.B. Kauffälle hinzuzuziehen. Weiterhin hat eine sachverständige Würdigung der Ergebnisse zu erfolgen. Maßgeblich für die Ermittlung der grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist daher nicht die im Zielbaum ermittelte prozentuale Bodenwerterhöhung, sondern die sich aus der Differenz zwischen SB und SU ergebende Bodenwerterhöhung.

Anschließend erfolgt die grundstücksspezifische Anpassung der beiden besonderen Bodenrichtwerte SU und SB. Grundsätzlich erfolgt die Anpassung beider Werte unabhängig voneinander, auch wenn die Anpassung in der Praxis in den meisten Fällen identisch sein wird. Es kann aber durchaus vorkommen, dass SU und SB unterschiedlich angepasst werden müssen. Im Ergebnis der Anpassung ergeben sich der Anfangswert (A) und der Endwert (E) für das Bewertungsgrundstück.

$$A = SU * Anpassungsfaktor$$

$$E = SB * Anpassungsfaktor$$

Die Berechnung der grundstücksspezifischen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Euro pro Quadratmeter (sB€) erfolgt durch Differenzbildung:

$$sB€ = E - A$$

Über Multiplikation von sB€ mit der Grundstücksfläche ergibt sich schließlich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Gesamtgrundstücks im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB als Betrag in Euro zu

$$sB = sB€ * Grundstücksfläche$$

6. Ableitung der Komponenten des Zielbaumverfahrens

Die nachfolgend beschriebenen einzelnen Komponenten des Zielbaumverfahrens werden zur besseren Verdeutlichung des Verfahrensablaufs in Kapitel 7 anhand eines Beispiels nachvollzogen. Als Ergebnis ergibt sich im Beispiel die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung einer fiktiven Bodenwertzone.

6.1 Intersubjektives Verfahren

Die für die Aufstellung und Berechnung des Zielbaums benötigten einzelnen Komponenten können nicht oder nur schwer mit einem mathematischen oder sonstigen Verfahren berechnet oder direkt aus anderen Zahlen abgeleitet werden. Die Festlegung kann meist nur auf Basis von Ortskenntnis, Sachverstand und Kenntnis des lokalen Marktes erfolgen. Ein einzelner Bearbeiter kann nur schwer alle Fachgebiete und Gegebenheiten umfassend und ermessensfehlerfrei beurteilen. Ein Irrtum ist bei einem Einzelnen leichter möglich und könnte signifikante Auswirkungen haben.

Aus diesem Grund wird für die Festlegung solcher Bearbeitungsgrundlagen, durch die Verwendung des intersubjektiven Verfahrens, auf den Sachverstand mehrerer Fachkundiger zurückgegriffen. Die wesentlichen in diesem Gutachten zu treffenden Entscheidungen werden durch die Geschäftsstelle vorbereitet und anschließend von den Mitgliedern des Gutachterausschusses diskutiert. Je nach Art der Entscheidung können dabei zusätzlich im Vorfeld verschiedene Methoden zur Entscheidungsfindung verwendet werden, so z.B. Abstimmungen oder Mittelwertbildung von Einzelbeurteilungen. Die Beschlussvorlage wird nach Möglichkeit mit objektiven Sachdaten unterlegt. Der endgültige Beschluss erfolgt dann immer gemäß § 5 Abs. 5 SächsGAVO als Mehrheitsentscheidung des Gutachterausschusses.

Ähnlich dem mathematisch-statistischen Verfahren der Mittelbildung wird so die Möglichkeit einer Fehleinschätzung deutlich reduziert.

6.2 Zonen

Für die praktische Bearbeitung werden die Sanierungsgebiete in Wertzonen aufgeteilt, welche mit den Bodenrichtwertzonen identisch sind (vgl. Kapitel 5.2). Für jede Zone stehen verschiedenste Unterlagen zur Verfügung. Deren Verfügbarkeit kann von Zone zu Zone unterschiedlich sein und beinhaltet beispielsweise:

- Dokumentationsunterlagen (Karten, Fotos, Texte) des historischen Standes
- Vorbereitende Untersuchungen
- Zusammenstellung der in dieser Zone bisher durchgeführten Maßnahmen
- aktuelle und historische Auszüge aus der Flurkarte
- aktuelle und historische Luftbilder

Auf Grundlage der jeweils zur Verfügung stehenden Unterlagen in Verbindung mit einem Ortstermin erfolgt die Einstufung der Qualität von Anfangs- und Endwert im Zielbaum mit Hilfe des Klassifizierungsrahmens (vgl. Kapitel 6.3). Für jede Bodenrichtwertzone wird dabei ein separater Zielbaum aufgestellt und berechnet. Auf dieser Grundlage wird anschließend zonenweise die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt, welche dann als Grundlage für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte dient (vgl. Kapitel 5.5.6). Diese wiederum können für die grundstücksspezifische Bewertung herangezogen werden.

6.3 Qualitätsfestschreibung von Anfangs- und Endwert

Für die Festschreibung der sanierungsbedingten Qualitätsveränderung einer Zone werden die Anfangs- und Endzustände anhand eines Klassifizierungsrahmens in verschiedenen Kategorien eingeschätzt. Die Stufendifferenz geht dann als Berechnungsgrundlage in den Zielbaum ein.

Die für die Einstufung notwendigen Bearbeitungsgrundlagen Kategorien, Klassifizierungsrahmen, Gewichte und Lagewertanteile werden durch den Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig mit fachlicher Beratung von Mitarbeitern des ASW im sogenannten intersubjektiven Verfahren erstellt und festgelegt.

Für diese Unterlagen können keine fertigen allgemeingültigen Vorlagen verwendet werden. Diese müssen immer gemäß fachlicher Würdigung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, den regionalen Grundstücksmarkt und die Ausprägung der Sanierungsgebiete bzw. der durchgeführten Maßnahmen als individuelle Bearbeitungsgrundlage erstellt werden.

6.3.1 Zwischennutzungen

Für die Qualitätseinstufung sind jeweils der Zustand zur Anfangs- bzw. Endqualität anzuhalten. Zwischenzeitliche, vorübergehende Veränderungen bleiben unberücksichtigt. Gerade die temporäre Gestaltung von (privaten) Grünflächen verbessern als Zwischennutzung zwar die Lebensqualität, aber solange deren Bestand nicht langfristig ausgelegt ist, kann diese Nutzung nicht für die Einschätzung der Endqualität herangezogen werden.

6.3.2 Eigenleistungen der Eigentümer

Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung die Verbesserungen des Bodenwerts eines Grundstücks im Sanierungsgebiet aus der Summe aller Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies ist unabhängig von der Quelle der Geldmittel und schließt neben öffentlichen Maßnahmen auch Maßnahmen privater Investoren (Eigentümer) ein.

Investitionen privater Eigentümer bewirken primär eine direkte Werterhöhung ihres eigenen Grundstücks. Die Werterhöhung verbleibt somit vollständig bei dem jeweiligen Eigentümer. Diese Komponente ist allerdings nicht Gegenstand der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Zusätzlich kann die Summe der privaten Einzelmaßnahmen durch die großflächige Aufwertung des Umfelds eine Erhöhung des Bodenwerts aller Grundstücke in diesem Gebiet bewirken.

Durch die Ausweisung eines Stadtteils als Sanierungsgebiet schafft die Gemeinde unter anderem durch die folgenden Faktoren einen Investitionsanreiz für Eigentümer und Investoren:

- zu erwartender konzentrierter Einsatz öffentlicher Mittel in dem Gebiet
- Fördermöglichkeiten für private Vorhaben
- steuerliche Privilegien (§ 7h EStG)
- Einsparungen durch weitestgehend wegfallende Straßenausbaubeiträge.

Erst durch die genannten Anreize sind solche flächenhaften Entwicklungen oft überhaupt erst möglich.

Diese flächenhaften Bodenwertentwicklungen, welche durch den Anreiz der öffentlichen Maßnahmen und der Ausweisung als Sanierungsgebiet bewirkt werden, gelten damit als sanierungsbedingt und sind gemäß § 154 Abs. 2 BauGB mit dem Ausgleichsbetrag abzuschöpfen. Die Ermittlung dieses Anteils der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt über die Einstufung der entsprechenden Kategorien des Zielbaums.

Dieser flächenhafte Anteil ist deutlich von den privaten Einzelinvestitionen zu unterscheiden. Im Zielbaum werden nur die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkten flächenhaften sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erfasst. Die auf das Grundstück bezogene, durch private Mittel bewirkte, direkte Werterhöhung der Einzelinvestitionen, verbleibt beim Eigentümer und wird nicht mit dem Ausgleichsbetrag abgeschöpft.

6.3.3 Klassifizierungsrahmen

Der Klassifizierungsrahmen gibt als Richtlinie eine Orientierung für die Einstufung der Anfangs- und Endqualität der Zonen. Für die Qualitätseinstufung sind die Merkmale inhaltlich in mehrere Kategorien unterteilt. Die insgesamt 13 Kategorien des Leipziger Zielbaums sind in drei Bereiche gegliedert. Für jede Kategorie werden in 5 Stufen unterteilt in tabellarischer Form verbal Kriterien und Parameter genannt, anhand welcher die Klassifizierung erfolgt. Die Feineinstufung erfolgt dann, den Stufen jeweils zugeordneten, in Zehnprozent-Schritten zwischen 0% und 100%. Dadurch ist eine relativ objektive Einschätzung möglich. Für die Anwendung des Klassifizierungsrahmens muss der Zustand einer Zone in jeder einzelnen Kategorie bewertet werden.

Den Stufen werden die folgenden Prozentzahlen zugeordnet:

Stufe 1:	0 % bis 20 %
Stufe 2:	20 % bis 40 %
Stufe 3:	40 % bis 60 %
Stufe 4:	60 % bis 80 %
Stufe 5:	80 % bis 100 %

Die Überlappung (z.B. 20% in Stufe 2 und Stufe 1) verdeutlicht, dass zwischen den Stufen fließende Übergänge bestehen. Manche Merkmale eines Gebiets können zu einer Stufe gehören, andere Merkmale zu einer anderen Stufe. Die Zuordnung erfolgt fließend durch die Zehnprozent-Schritte. Die Stufen sind eher informativ und dienen nur der groben Orientierung. Für die spätere Berechnung werden ausschließlich die Prozentzahlen verwendet.

Die Einstufung erfolgt zonenbezogen, nicht maßnahmenbezogen. Es wird immer die zu bewertende Zone betrachtet. Diese wird hinsichtlich ihrer Qualität vor und nach der Sanierung als Auswirkungen der Summe von verschiedenen Einzelmaßnahmen bezogen auf diese beiden Qualitätszustände beurteilt.

Bei der Einstufung wird regelmäßig der Einfluss von zoneneigenen Maßnahmen und Veränderungen höher sein, als der indirekte (teil)gebietsbezogene Einfluss des Umfelds. Grundstücksbezogene Einzelmaßnahmen werden grundsätzlich nur in ihrer Gesamtheit und hinsichtlich des Einflusses auf das Sanierungsgebiet bewertet, da ein einzelnes Grundstück i.d.R. auf den Bodenwert eines Gebiets nur einen anteiligen Einfluss hat.

Bestimmte Kategorien können für das gesamte Sanierungsgebiet bzw. für ein Teilgebiet einheitlich bewertet werden. Die Einstufung gilt dann für mehrere Zonen gleich. Gerade die soziale und technische Infrastruktur oder die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen haben normalerweise einen größeren Wirkungs- bzw. Einflussbereich. Im Klassifizierungsrahmen ist in der ersten Spalte mit den Bezeichnungen der Kategorien die entsprechende Bewertungszuordnung in teilgebietsbezogen und zonenbezogen angegeben.

Der Klassifizierungsrahmen lt. Anlage 9.3 wurde durch den Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig mit dem Rahmengutachten 12_00169733_gg im Jahr 2012 erstmals (im intersubjektiven Verfahren, vgl. Kapitel 6.1) erstellt und beschlossen. Seitdem wurden verschiedene Hinweise für eine Aktualisierung gesammelt, welche die Anwendung bei der Einstufung verbessern. Der diesem Gutachten in Anlage 9.3 beigefügte Klassifizierungsrahmen stellt eine Überarbeitung der ersten Fassung dar und wird mit dem vorliegenden Gutachten in dieser neuen Fassung beschlossen.

Nachfolgend werden unter Kapitel 6.3.4 die einzelnen Kategorien kurz beschrieben. Die wichtigsten, sich aus der Aktualisierung ergebenden, inhaltlichen Änderungen sind anschließend in Kapitel 6.3.5 aufgeführt.

6.3.4 Übersicht der Bereiche und Kategorien des Klassifizierungsrahmens

In der nachstehenden Aufstellung sind alle Kategorien mit einer stichwortartigen Beschreibung der Bewertungsinhalte aufgeführt.

1. Bereich: Städtebauliche Qualität

(1) Stadtbild und Nutzung
[gebietsbezogen, teilgebietsbezogen]
allgemeines Erscheinungsbild der städtebaulichen Struktur, Homogenität der Bebauung, Baulücken, Sanierungsverträglichkeit der Nutzungen

(2) Bebauungsdichte
[teilgebietsbezogen, zonenbezogen]
Dichte der Bebauung unter Berücksichtigung der Funktion, Notwendigkeit von Abriss auch im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Versieglungsgrad

(3) Bauzustand
[zonenbezogen]
Bauzustand der Gebäude, Notwendigkeit von Modernisierung und Sanierung

(4) Ausstattungsqualität der Gebäude
[zonenbezogen]
Innenausstattung, hier insbesondere Modernität und ökologische Verträglichkeit von Heizungs- und Sanitäranlagen

(5) Bodenordnende Maßnahmen
[teilgebietsbezogen, zonenbezogen]
Umfang und Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen z.B. Zuschnittveränderungen, Beseitigung von Überbau, Auflösung von Dienstbarkeiten und Baulasten, Sanierungsbebauungsplan, Umlegungsverfahren, Flächenankäufe durch die Gemeinde

2. Bereich: Ökologische Qualität

(1) Begrünung öffentlicher Freiflächen
[teilgebietsbezogen, zonenbezogen]
Aufenthaltsqualität und Vorhandensein von zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet sowie Begrünung des Straßenraumes, Angebot an und Qualität von öffentlichen Spielplätzen

(2) Begrünung privater Freiflächen
[teilgebietsbezogen, zonenbezogen]
Ausnutzung von Begrünungspotentialen, grundstücksübergreifende Gestaltung, Maß der Aufenthaltsqualität

(3) Luft- und Lärmbelastung
[teilgebietsbezogen, zonenbezogen]
Maß der Beeinträchtigung durch Verkehr, störendes Gewerbe, Emissionen (auch der Heizungsanlagen), Luftqualität

(4) Altlasten
[gebietsbezogen, teilgebietsbezogen, zonenbezogen]
Umfang der als Ordnungsmaßnahme der Gemeinde durchgeführter Altlastensanierungen[4]

3. Bereich: Infrastruktur

(1) Soziale Infrastruktur und Versorgung
[gebietsbezogen, teilgebietsbezogen]
Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kitas, Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen wie Ärzten, Vereinen und Einrichtungen für altengerechtes Wohnen, Kultur- und Freizeitangebote

(2) Technische Infrastruktur
[gebietsbezogen, teilgebietsbezogen]
Bedarf an Netzausbau/Netzsanierung sowie Umfang von Leitungsumverlegungen

(3) Verkehr und Straßenraum [5]
[teilgebietsbezogen, zonenbezogen]
Zustand des Verkehrsraumes, Vorhandensein verkehrsberuhigter Bereiche, Veränderung des Angebots von Stellplätzen und Quartiersgaragen, Verkehrsflussmaßnahmen

(4) Gewerbe und Dienstleistungen
[teilgebietsbezogen]
<u>Wohnzielbaum:</u> Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Angebot an Handel und Dienstleistungen
<u>Gewerbezielbaum:</u> Angebot an Gewerbeflächen in Größe und Zuschnitt

---

[4] Unter Kategorie 2.4 Beseitigung von Altlasten sind bei der Einstufung Maßnahmen nur zu berücksichtigen, wenn sie als Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde durchgeführt wurden. Altlastensanierungen nach BBodSchG gelten i.d.R. nicht als sanierungsbedingt (andere Rechtsgrundlage) und werden hier nicht erfasst!

[5] ohne Verfügbarkeit ÖPNV und großräumliche Verkehrsanbindungen, diese Eigenschaften können durch die Sanierung nicht beeinflusst werden

6.3.5 Wesentliche Änderungen am Klassifizierungsrahmen

Nachfolgend sind die wichtigsten inhaltlichen Änderungen am Klassifizierungsrahmen zusammengefasst.

6.3.5.1 Allgemein

Insgesamt wurden die Beschreibungen neu geordnet und umformuliert. Zielsetzung waren eine bessere Abgrenzungsmöglichkeit der einzelnen Stufen sowie die Präzisierung der Kriterien. Weiterhin wurden die teilweise geringfügig abweichenden Bezeichnungen vereinheitlicht.

6.3.5.2 Kategorien des Klassifizierungsrahmens

1. Bereich: Städtebauliche Qualität

(1) Stadtbild und Nutzung
- Erweiterung der Bezeichnung um „… und Nutzung“, da in dieser Kategorie auch die Sanierungsverträglichkeit von Nutzungen bewertet wird

(2) Bebauungsdichte
- Streichung von „Entkernungsgrad“ aus der Bezeichnung da dies kein Bewertungskriterium ist

(3) Bauzustand
- Umbenennung in „Bauzustand“, da diese Bezeichnung, insbesondere mit den aktuellen Kriterien, besser den Bewertungsinhalt dieser Kategorie wiedergibt
- Aufnahme des Kriteriums Bauzustand in den Klassifizierungsrahmen als verbale Beschreibung und als Bauzustandsstufe, gerade für die Anfangsqualität kann so, durch die in den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) oftmals vorhandenen Angaben zum Bauzustand, eine relativ objektive Bewertung erfolgen

(4) Ausstattungsqualität der Gebäude
- Umbenennung in „Ausstattungsqualität der Gebäude“, da diese Kategorie nicht nur Wohngebäude sondern alle Gebäude umfasst
- entfernen des Bezugs „grundstücksbezogen“, da keine Einzelgrundstücke, sondern die Summe verschiedener Einzelmaßnahmen bewertet werden

(5) Bodenordnende Maßnahmen
- Aufnahme der Beschreibung „nutzungsgerechter/geeigneter Grundstückszuschnitt“, da so der Bedarf für Bodenordnungsmaßnahmen besser abgeleitet werden kann

2. Bereich: Ökologische Qualität

(6) Begrünung öffentlicher Freiflächen
- Aufnahme des Kriteriums „Angebot an Spielplätzen“ um klarzustellen, dass diese hier bewertet werden und nicht z.B. in der Kategorie 3.1 öffentliche Infrastruktur

(7) Begrünung privater Freiflächen
- Entfernen der Kriterien „Einbezug neu zu schaffender Grünflächen“ und „hoher Biotopflächenfaktor“ in Stufe 1, da sich diese für die praktische Anwendung als nicht geeignet erwiesen haben

(8) Luft- und Lärmbelastung
- Aufnahme des Kriteriums „Luftqualität“, da dieses Kriterium gegenwärtig auch in anderen Bereichen des Lebens eine hohe Bedeutung hat und damit bewertungsrelevant ist
- Formulierung des in Klammern stehenden Gewerbeeinflusses und der Verkehrsbelastung als eigenständige Kriterien

(9) Altlasten
- Aufnahme des Bezugs „gebietsbezogen“, da Altlasten unter Umständen auch großflächige Auswirkungen haben können

3. Bereich: Infrastruktur

(5) Soziale Infrastruktur und Versorgung
- Entfernen von „wohnortnahen“ aus der Bezeichnung, da der Zielbaum sich nicht auf reines Wohnen beschränkt und die räumliche Nähe, bei Bewertung der Sanie-

rungsgebiete als begrenzte Areale, nicht explizit erwähnt werden muss
- Aufteilung der bisherigen Beschreibung in 3 separate Kriterien Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen und Kultur- und Freizeiteinrichtungen um eine spezifischere Abstufung zu ermöglichen

(6) Technische Infrastruktur
- aufgrund neuer Erkenntnisse geänderter Bewertungsansatz
- das Kriterium „Netzausbaubedarf“ wurde neu aufgenommen, da so teilweise die Anfangsqualität auf Grundlage der Informationen in den VU besser erfasst werden kann

(7) Verkehr und Straßenraum
- Erweiterung der Bezeichnung um „… und Straßenraum“, da in dieser Kategorie primär der Straßenraum und sein Einfluss auf den ruhenden und fließenden Verkehr bewertet wird
- Präzisierung des Kriteriums Stellplätze, hier wird nicht die absolute Erfüllung des Bedarfs bewertetet, sondern die sanierungsbedingte Veränderung der Stellplatzanzahl

(8) Gewerbe und Dienstleistungen
- in der Bezeichnung wird die Mehrzahl für Dienstleistungen verwendet, da es sich hier nicht um eine einzelne konkrete Dienstleistung handelt
- die Kriterien werden inhaltlich getrennt, so dass diese für den Zielbaum Wohnen (1. und 2. Kriterium) und den Zielbaum Gewerbe (3. Kriterium) separat verwendet werden können

6.4 Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent

Die Berechnung der prozentualen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt auf Grundlage der Einstufung im eigentlichen Zielbaumrechenschema. Hier fließen weiterhin die Gewichte der Kategorien und die Lagewertanteile ein.

Die Berechnung erfolgt dabei immer mit allen Nachkommastellen. Erst das Ergebnis der Zielbaumberechnung, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Prozentangabe, wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Dieser gerundete Wert wird für die weitere Bearbeitung herangezogen.

6.4.1 Gewichte

Die einzelnen Kategorien und die drei Bereiche werden für die Berechnung des Zielbaums jeweils unterschiedlich gewichtet. Dadurch wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich die Maßnahmen in den einzelnen Kategorien unterschiedlich stark auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auswirken. Da für Wohn-/Mischnutzung andere Bewertungskriterien hinsichtlich der Bodenwertrelevanz der einzelnen Kategorien gelten als für Gewerbe, werden zwei Zielbäume entwickelt. Diese unterscheiden sich in den Gewichten der einzelnen Kategorien.

Die Gewichtung ist dabei für das gesamte Stadtgebiet und für alle Sanierungsgebiete einheitlich und wird mit diesem Rahmengutachten durch den Gutachterausschuss beschlossen.

6.4.1.1 Evaluation der Gewichte für die Zielbäume Wohnen und Gewerbe

Gewerbe- und Wohnstandorte unterschieden sich hinsichtlich der Bedeutung ihrer wertbestimmenden Kriterien für den Bodenwert. In einem Gewerbegebiet wird die Bedeutung von Grünflächen geringer sein als in einem Wohngebiet. Das Stadtbild und die Lärmbelastung haben in Wohngebieten regelmäßig einen höheren Stellenwert als in Gewerbegebieten. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird ein separater Zielbaum Gewerbe aufgestellt.

Basierend auf dem Ansatz des intersubjektiven Verfahrens werden die Gewichte für den Zielbaum Gewerbe per Fragebogen erhoben. Die Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig haben unabhängig voneinander eine Bewertung der Gewichte vorgenommen und in die Fragebögen eingetragen. Diese Daten wurden anonym gesammelt und ausgewertet.

Das verwendete Formular ist unter Anlage 9.5 beigefügt.

6.4.1.2 Auswertungsergebnis

Das Auswertungsergebnis basiert auf dem Fragebogenrücklauf von 16 der insgesamt 17 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig. Das entspricht ca. 94% und ist damit repräsentativ. Nachstehend die Ergebnisse der Fragebogenauswertung (Einzelaufstellung siehe Anlage 9.6).

Fragebogen Gewichte für Zielbaum: Wohnen

Kategorie	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	Korrigiert
Stadtbild und Nutzung	0,27	0,60	0,10	0,13	0,50	**0,26**
Bebbauungsdichte	0,22	0,30	0,10	0,07	0,20	**0,22**
Bauzustand	0,23	0,40	0,10	0,09	0,30	**0,23**
Ausstattungsqualität der Gebäude	0,17	0,30	0,05	0,07	0,25	**0,17**
Bodenordnende Maßnahmen	0,12	0,20	0,05	0,05	0,15	**0,12**
Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27	0,40	0,15	0,08	0,25	**0,27**
Begrünung privater Freiflächen	0,22	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,22**
Luft- und Lärmbelastung	0,29	0,50	0,10	0,09	0,40	**0,29**
Altlasten	0,22	0,30	0,10	0,09	0,20	**0,22**
Soziale Infrastruktur und Versorgung	0,31	0,40	0,25	0,06	0,15	**0,31**
Technische Infrastruktur	0,23	0,30	0,10	0,05	0,20	**0,23**
Verkehr und Straßenraum	0,23	0,30	0,10	0,05	0,20	**0,23**
Gewerbe und Dienstleistungen	0,23	0,30	0,10	0,04	0,20	**0,23**
	Σ=1,01					Σ=1,00
	Σ=1,00					Σ=1,00
	Σ=1,00					Σ=1,00

Bereich	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	
Städtebauliche Qualität	0,37	0,90	0,30	0,15	0,60	**0,37**
Ökologische Qualität	0,33	0,50	0,05	0,11	0,45	**0,33**
Infrastruktur	0,30	0,50	0,05	0,10	0,45	**0,30**
	Σ=1,00					Σ=1,00

Anmerkung:

In obenstehender Übersicht wurden die Bezeichnungen der Kategorien an den aktualisierten Klassifizierungsrahmen angepasst. In der zugrundeliegenden Befragung wurden noch die damals gültigen Bezeichnungen verwendet. Die inhaltlichen Ergebnisse sind weiterhin unverändert.

Die Summe der Gewichte der Einzelwerte im Bereich Städtebauliche Qualität ergibt, wegen Rundung der Mittelwerte auf zwei Nachkommastellen, nicht exakt 1,0. Es erfolgte eine entsprechende Korrektur durch Anpassung des Wertes Stadtbild um - 0,01.

Fragebogen Gewichte für Zielbaum: Gewerbe

Kategorie	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	Korrigiert
Stadtbild	**0,17**	0,40	0,10	0,09	0,30	**0,18**
Bebbauungsdichte	**0,18**	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,18**
Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	**0,24**	0,45	0,10	0,09	0,35	**0,24**
Ausstattung	**0,24**	0,60	0,10	0,12	0,50	**0,23**
Bodenordnende Maßnahmen	**0,17**	0,40	0,05	0,11	0,35	**0,17**
Begrünung öffentlicher Freiflächen	**0,22**	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,22**
Begrünung privater Freiflächen	**0,21**	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,21**
Luft- und Lärmbelastung	**0,26**	0,35	0,10	0,06	0,25	**0,26**
Altlasten	**0,31**	0,50	0,10	0,12	0,40	**0,31**
soziale Infrastruktur und Versorgung	**0,14**	0,25	0,10	0,05	0,15	**0,14**
technische Infrastruktur	**0,30**	0,40	0,10	0,07	0,30	**0,29**
Verkehr	**0,36**	0,60	0,20	0,09	0,40	**0,36**
Dienstleistung und Gewerbe	**0,20**	0,30	0,10	0,06	0,20	**0,21**
	Σ=1,00					Σ=1,00
	Σ=1,00					Σ=1,00
	Σ=1,00					Σ=1,00

Bereich	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	
Städtebauliche Qualität	**0,30**	0,90	0,15	0,17	0,75	**0,31**
Ökologische Qualität	**0,21**	0,30	0,05	0,06	0,25	**0,21**
Infrastruktur	**0,48**	0,60	0,05	0,14	0,55	**0,48**
	Σ=0,99					Σ=1,00

Anmerkung:

In obenstehender Übersicht wurden die Bezeichnungen der Kategorien an den aktualisierten Klassifizierungsrahmen angepasst. In der zugrundeliegenden Befragung wurden noch die damals gültigen Bezeichnungen verwendet. Die inhaltlichen Ergebnisse sind weiterhin unverändert.

Die Summe der Gewichte der drei Bereiche ergibt, wegen Rundung der Mittelwerte auf zwei Nachkommastellen, nicht exakt 1,0. Es erfolgte eine entsprechende Korrektur durch Anpassung des Wertes Städtebauliche Qualität um + 0,01.

Die mit den Fragebögen evaluierten Gewichte für den Zielbaum Wohnen und den Zielbaum Gewerbe werden mit deren Mittelwerten bzw. den korrigierten Mittelwerten als für die Verwendung geeignet angesehen. Mit diesem Gutachten wird deren Verwendung für die zukünftige Bewertung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen beschlossen.

6.4.2 Veränderlicher und unveränderlicher Lagewertanteil

Im Zielbaumverfahren kommen veränderliche und unveränderliche Lagewertanteile zum Einsatz. Die Lagewertanteile würdigen den Umstand, dass der überwiegende Teil der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale durch Sanierungsmaßnahmen nicht oder nur bedingt beeinflussbar ist. In Leipzig wird von einer Spanne des veränderlichen Anteils am Bodenwert zwischen 15% und 35% ausgegangen (entspricht der Schreibweise 0,15 und 0,35 im Zielbaum). Die konkrete Höhe dieses Anteils hängt von den verschiedenen Eigenschaften eines Gebiets ab. Die entsprechende Beurteilung des veränderlichen Lagewertanteils wird für jedes Sanierungsgebiet separat durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Die bodenwertbeeinflussenden Faktoren können in großräumige Faktoren (Makrolage) und nachbarschaftsbezogene Faktoren (Mikrolage) unterteilt werden. Während die Faktoren der Mikrolage im Wesentlichen bei der individuellen Betrachtung eines einzelnen Grundstücks berücksichtigt werden, bilden die Merkmale der Makrolage die großräumigen Eigenschaften eines Gebiets ab.

In der nachstehenden Auflistung sind einige wesentliche grundstücksbezogene Einflussfaktoren für den allgemeinen Bodenwert mit ihrer Zuordnung zu Makrolage (Stadt, Stadtteil) und Mikrolage (Grundstück/direkte Nachbarschaft) dargestellt. Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Nr.	Kategorie	Merkmalsbeschreibung
1	Mikrolage	Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag
2	Mikrolage	Entwicklungszustand
3	Mikrolage	Erschließung (anliegende Medien, Straßenausbauzustand), beitragsrechtliche Situation
4	Mikrolage	Art und Maß der baulichen Nutzung – tatsächliche
5	Mikrolage	Art und Maß der baulichen Nutzung – rechtlich zulässige (B-Plan, FNP, §34, ...)
6	Mikrolage	Denkmalschutz
7	Mikrolage	energetischer Zustand der bestehenden Gebäude
8	Mikrolage	wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Altlasten
9	Mikrolage	abgabenrechtlicher Zustand
10	Mikrolage	Grundstücksgröße
11	Mikrolage	Zuschnitt/Form
12	Mikrolage	Topographie/Geländeform
13	Mikrolage	Eignung als Baugrund
14	Mikrolage	Lärmbelastung
15	Mikrolage	Zusammensetzung der direkten Nachbarschaft
16	Makrolage	überregionale Verkehrsanbindung (Straße, ÖPNV, Bahn, Flugplatz)
17	Makrolage	Image/Ruf des Stadtteils
18	Makrolage	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse
19	Makrolage	Bevölkerungszusammensetzung
20	Makrolage	Medienabdeckung im öffentl. Straßenraum (DSL, UMTS, digit. TV, Gas, Fernwärme, ...)
21	Makrolage	Nähe zu übergeordneten Grünanlagen und Erholungsgebieten
22	Makrolage	Infrastruktur Einzelhandel und soziale Einrichtungen (Ärzte, Kita's, ...)
23	Makrolage	Infrastruktur Großhandel (Einkaufsparks, Autohäuser, Möbelhäuser, ...)
24	Makrolage	Infrastruktur Kultur, Naherholung, Vergnügung, Kino, ...
25	Makrolage	Gesamtzustand des Umfelds (marode, normal, saniert; einfach, mittel, gehoben)
26	Makrolage	Parkplatzsituation
27	Makrolage	Entfernung zum Stadtzentrum oder zu Unterzentren
28	Makrolage	Politische Situation
29	Makrolage	Demographische Situation
30	Makrolage	städtebauliches Förder-/Entwicklungs-/Sanierungsgebiet

Welche Faktoren in welchem Umfang durch Sanierungsmaßnahmen beeinflusst werden können kann nicht direkt ermittelt werden, da die Zusammenhänge zwischen den Merkmalen und ihrem Einfluss auf den Bodenwert zu komplex sind. Die Lagewertanteile können auf Grund der oben angeführten Kriterien nur sachkundig geschätzt werden. Sie werden durch den Gutachterausschuss im intersubjektiven Verfahren für die einzelnen Gebiete beurteilt.

Anhand der Eigenschaften und Struktur eines Sanierungsgebiets wird eingeschätzt, in welchem Umfang eine Bodenwerterhöhung durch Sanierungsmaßnahmen erreicht werden kann. Die Einteilung erfolgt dabei in 3 Klassen:

W 1 15 % geringer Einfluss der Sanierungsmaßnahmen

W 2 25 % mittlerer Einfluss der Sanierungsmaßnahmen

W 3 35 % hoher Einfluss der Sanierungsmaßnahmen

Für die Bewertung der „Sanierungsbeeinflussbarkeit" eines Sanierungsgebiets durch Festlegung des veränderlichen Lagewertanteils hat der Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig die folgenden 5 Kriterien als wesentliche Merkmale benannt:

- Zusammensetzung der direkten Nachbarschaft
- lokale Verkehrsanbindung (Straßen, ÖPNV, Bahn)
- Image/Ruf des Stadtteils
- Nähe zu übergeordneten Grünanlagen und Erholungsgebieten
- Entfernung zum Stadtzentrum

Als einen weiteren Anhaltspunkt für die Festlegung kann weiterhin der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert eines Gebiets herangezogen werden. Im Bodenrichtwert sind viele der wertbeeinflussenden Faktoren durch die zu Grunde liegenden Kaufpreise „eingepreist“ bzw. berücksichtigt. Tendenziell hohe Bodenrichtwerte sind in eher guten Lagen und tendenziell niedrige Bodenwerte eher in einfachen Lagen ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte sinken im Mittel mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum. Im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Bodenwertveränderung von Sanierungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass gute Lagen weniger und einfache Lagen stärker von Sanierungsmaßnahmen profitieren.

Diese Meinung des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig wird durch Untersuchungen von Herrn Dr. Sattler gestützt. Die nachstehende Grafik zeigt die Abhängigkeit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von der Höhe des Bodenwertniveaus.

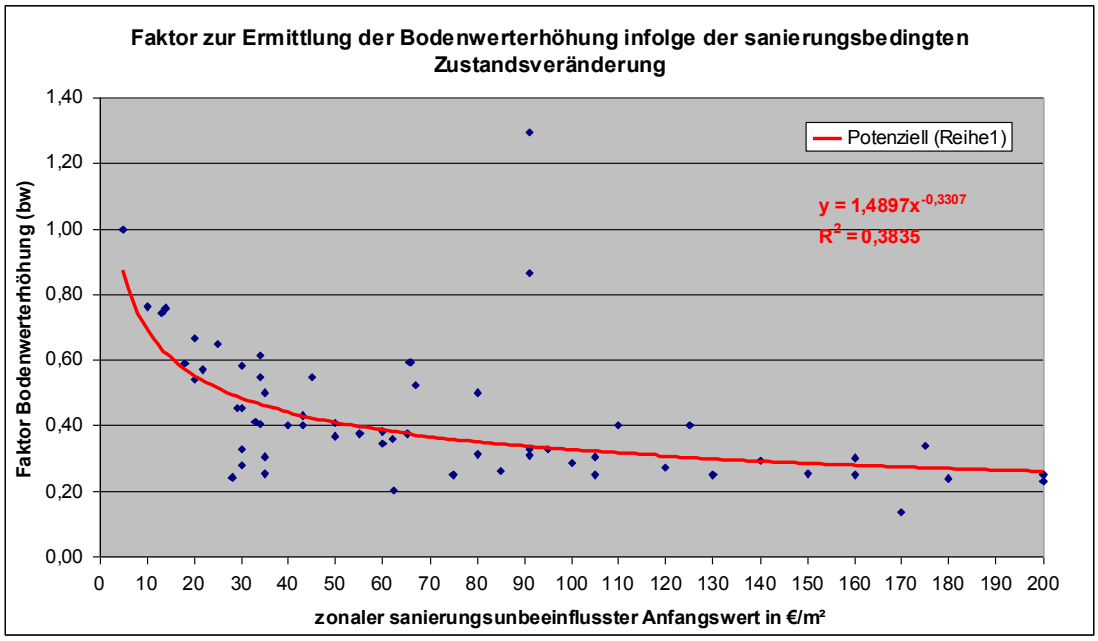


Abbildung 4: Grafik zur Abhängigkeit der Bodenwerterhöhung von der Höhe des Bodenrichtwerts
Quelle: GuG 06/2011 „Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen“ von Dr. Herbert Sattler, Brieselang

Durch die Bestimmung eines veränderlichen Lagewertanteils pro Sanierungsgebiet kann den individuellen Eigenschaften der einzelnen Gebiete Rechnung getragen werden. Eine weitere detailliertere Unterteilung erscheint als nicht sinnvoll, da die Teilbereiche der Sanierungsgebiete sich in ihren wesentlichen Eigenschaften nicht gravierend unterscheiden.

6.4.2.1 Veränderlicher Lagewertanteile für Gewerbestandorte

Der Bodenwert von Gewerbegrundstücken wird durch ihre Ausprägung von anderen Faktoren bestimmt als Wohn- oder Mischnutzungsgrundstücke. Daher auch die verschiedenen Zielbäume für Wohn-/Mischnutzung und Gewerbe (vgl. Kapitel 6.4.1).

Der Einfluss der Sanierungsmaßnahmen wird allerdings insgesamt geringer als bei Wohnbauland eingeschätzt. Es wird daher ein einheitlicher **veränderlicher Lagewertanteil** für reine **Gewerbestandorte** in Höhe von

G 15 %

für angemessen erachtet und mit diesem Gutachten beschlossen.

6.4.2.2 Einzelfallregelung

Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festlegungen können für einzelne Bereiche bei gravierenden Abweichungen vom Umfeld von dieser Festsetzung abweichende Lagewertanteile festgelegt werden.

6.4.3 Rechenschritte in der Tabellenkalkulation des Zielbaums

Auf der folgenden Grafik ist das Beispiel eines Zielbaums zu sehen. Es ist zu beachten, dass in der Grafik nur gerundete Zahlen mit festen Nachkommastellen angegeben sind. Die Berechnung erfolgt allerdings immer genau mit allen Nachkommastellen.

Die einzelnen Rechenschritte werden anschließend detailliert erläutert. Unter Anlage 9.4 ist dieser Beispielzielbaum noch einmal mit einigen Berechnungshinweisen enthalten.

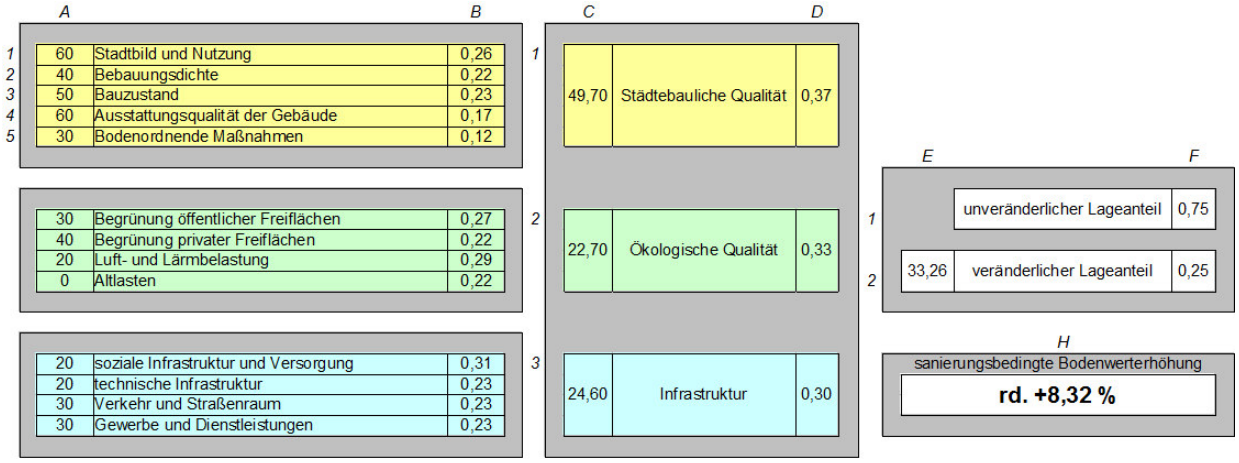
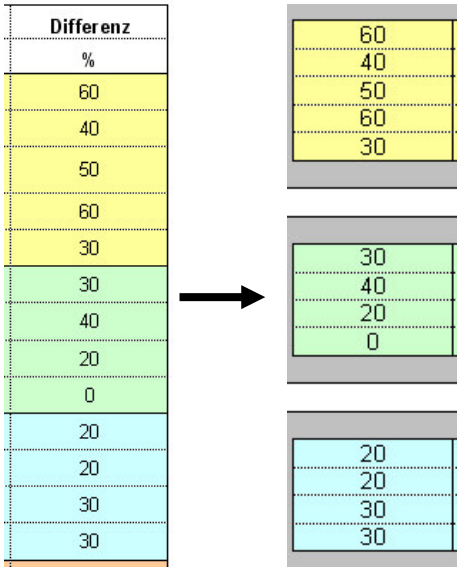


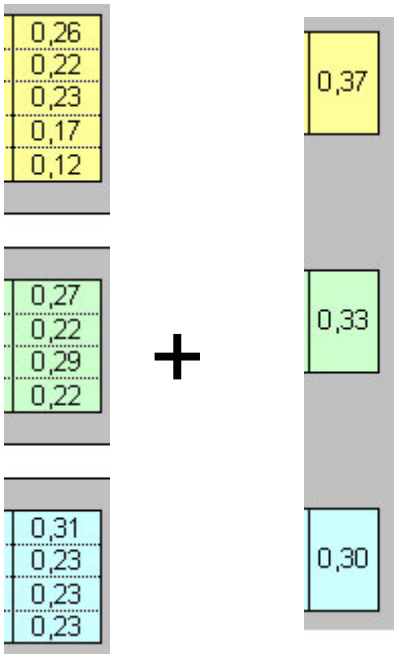
Abbildung 5: Beispiel eines Zielbaums für Wohnen

6.4.3.1 Übernahme der Ergebnisse der Stufeneinteilung



Der Zustand eines Sanierungsgebietes wird zonenweise vor und nach der Sanierungsmaßnahme eingestuft (siehe Kapitel 6.3). In der linken Spalte des 1. Kastens stehen diese Stufendifferenzen aus der Bewertung der sanierungsbedingten Maßnahmen. Diese sind in der letzten Spalte des Einstufungsschemas zu finden (siehe Abbildung 6 in Kapitel 7.2).

6.4.3.2 Eintragung der Gewichte

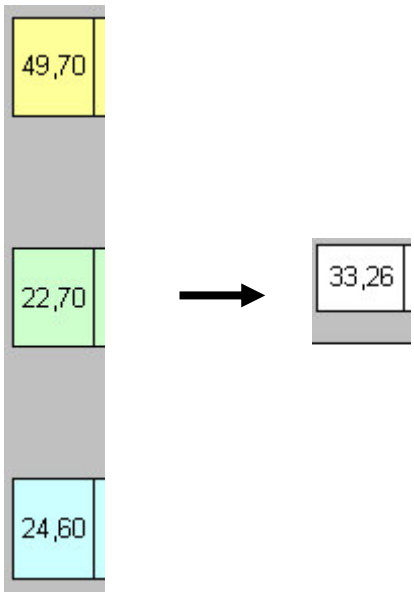


In den grau unterlegten Kästen 1 und 2 stehen in der jeweils rechten Spalte (B, D) und im Kasten 3 in der jeweils mittleren Spalte (F) die Gewichte (siehe Kapitel 6.4.1) der einzelnen Komponenten in Prozent, geschrieben als Wert/100. Sie ergeben in der Summe jeweils 100 % = 1,0.

Die Gewichte gelten einheitlich für alle Sanierungsgebiete und wurden, wie die Lagewertanteile, durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt und beschlossen.

Unterschieden wird nur zwischen Wohn-/Mischnutzung und Gewerbe durch Verwendung von zwei verschiedenen Zielbäumen sowie anderen Lagewertanteilen.

6.4.3.3 Berechnung der Zwischenergebnisse nach Kategorie und Bereich



Die linke Spalte des zweiten Kastens (C) enthält die Summe der Produkte der fünf Bereiche der Kategorie „Städtebauliche Qualität“, berechnet aus den einzelnen Komponenten des 1. Kastens:

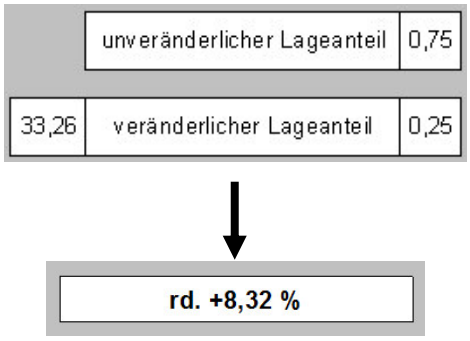
$(A_1 * B_1) + (A_2 * B_2) + (A_3 * B_3)\ (A_4 * B_4) + (A_5 * B_5) = C_1$

Mit den Bereichen der Kategorien „ökologische Qualität“ und „Infrastruktur“ wird analog verfahren.

Die linke Spalte des dritten Kastens (E_1) enthält die Summe der Produkte der 3 Bereiche des zweiten Kastens, die wie folgt berechnet werden:

$(C_1 * D_1) + (C_2 * D_2) + (C_3 * D_3) = E_1$

6.4.3.4 Berechnung der prozentualen Bodenwerterhöhung



Unter Anwendung des für die Zone geltenden veränderlichen und unveränderlichen Lagewertanteils ergibt sich aus der Summe des Produktes

$H = E_1 * F_2$

die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent in Höhe von 8,3150%. Dieser Wert wird, als Ergebnis des Zielbaums, auf zwei Nachkommastellen zu 8,32% gerundet.

7. Das Zielbaumverfahren an einem Beispiel

7.1 Beispiel - Beschreibung der Daten

Gebietsbeschreibung

Ein Gebiet ist vor Beginn der Sanierung inhomogen mit unterschiedlich gestalteten Mehrfamilienhäusern bebaut. Das Stadtbild ist zusätzlich durch vielfach brachliegende Grundstücke mit Kleingewerbebauten geprägt. Der Zustand der Gebäude ist einfach und meist in einem schlechten Zustand. Die Innenausstattung besteht überwiegend aus Kohleheizungen und Außentoiletten. Der energetische Zustand, gerade bei den Gewerbeobjekten, ist sehr schlecht. Es existieren mehrere Baulücken und nur wenige öffentliche und private Grünflächen. Die Innenhöfe sind häufig verbaut. Die Flächen sind teilweise versiegelt. Die infrastrukturelle Ausstattung ist mittelmäßig. Kulturelle Angebote existieren nicht.

Die Sanierungsziele sehen im Wesentlichen die Schaffung von geeignetem Wohnraum u.a. durch die Reduzierung der gewerblichen Nutzung sowie eine allgemeine städtebauliche Optimierung zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität vor.

Im Rahmen der Sanierung werden viele brachliegende Gewerbeobjekte und Innenhofbebauungen abgebrochen. Ein Sanierungsbebauungsplan gibt eine geordnete Bauweise vor. Die meisten Gebäude werden umfassend saniert. Bodenordnerische Maßnahmen und Grenzregelungen schaffen gut zugeschnittene Grundstücke. Ein Bereich mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen bleibt weitestgehend unverändert. Private und öffentliche Grünflächen werden in einem angemessenen Umfang angelegt. Einige architektonisch gelungene Objekte mit Dachgärten werden neu gebaut. Straßen werden teilweise ausgebaut und Stellplätze werden geschaffen. Für ein Wohngebiet typische Einzelhandelsbetriebe werden teilweise angesiedelt. Ein von einigen Anwohnern betriebenes Szenetheater siedelt sich an.

Bodenrichtwert Anfangsqualität

Für die Zone gilt ein konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU) von 100 € pro m² für Wohnbaufläche.

veränderlicher Lagewertanteil

Für das Beispielsanierungsgebiet gilt ein veränderlicher Lagewertanteil der Klasse W 2 von 0,25.

Bewertungsgrundstück

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 550 m² und ist innerhalb der Bodenrichtwertzone ungünstig gelegen. Dafür wird ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 20 % als angemessen erachtet.

7.2 Beispiel - Einstufung von Anfangs- und Endqualität

Die Einteilung erfolgt pro Kategorie in Zehnprozent-Schritten zwischen 0% und 100% jeweils für den Anfangs- und für den Endzustand. Ein Wert von 0% bedeutet extreme Missstände, 100% stehen für einen nicht sanierungsbedürftigen Zustand. Die Darstellung der Stufen aus dem Klassifizierungsrahmen dient einer groben Orientierung (Stufe 1 beste, Stufe 5 schlechteste). Sie haben aber lediglich informativen Charakter und werden nicht für die spätere Berechnung herangezogen.

Aus den Stufeneinteilungen mit Angaben zwischen 0% und 100% werden die Differenzen (Endqualität minus Anfangsqualität) gebildet. Dieser Differenzwert wird im eigentlichen Zielbaum für die weitere Berechnung verwendet. Informativ enthält das Formular noch den Mittelwert der Stufendifferenzen.

Einstufung Anfangsqualität

1.1 Stadtbild und Nutzung

Durch die Gewerbeobjekte und die inhomogene, durchwachsene Bebauungsstruktur mit vielen Baulücken wird das Gebiet in Stufe 4 eingeordnet und mit 20 % bewertet.

1.2 Bebauungsdichte

Die starke Bebauung, die teilweise notwendige Entkernung der Innenhöfe und der übermäßigen Versieglungsgrad rechtfertigen eine Einstufung im oberen Bereich der Stufe 4 mit 40 %.

1.3 Bauzustand

Durch den größtenteils schlechten Bauzustand der Gebäude besteht grundlegender Sanierungsbedarf im gesamten Sanierungsgebiet. Es erfolgt eine Einstufung in Stufe 4 mit 30%.

1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Der ungenügende ökologische Zustand vor allem der Gewerbeobjekte, der veraltete Ausstattungszustand der Sanitäreinrichtungen und das fast flächendeckende Vorhandensein von Ofenheizungen ziehen die Einstufung in Stufe 5 mit 20 % nach sich.

1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Der unzweckmäßige Zuschnitt gerade der Baulücken und Gewerbeobjekte machen für eine zukünftige sanierungsgerechte Nutzung umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen notwendig. Dies bedeutet eine Einstufung in Stufe 4 mit 30 %.

2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist unzureichend. Die vorhandenen Flächen sind schlecht gestaltet. Straßenbegrünung ist nur in geringem Umfang vorhanden. Die Einstufung erfolgt deshalb in Stufe 4 mit 30 %.

2.2 Begrünung privater Freiflächen

Die sehr wenigen privaten Grünflächen in den Hinterhöfen haben kaum Aufenthaltsqualität. Durch die hohe Versiegelung gehen Flächen für Begrünung verloren. In den Gewerbeobjekten gibt es kaum Grünflächen. Diese Kategorie wird mit Stufe 5 und 20 % bewertet.

2.3 Luft- und Lärmbelastung

Eine deutliche Verkehrsbelastung, Gewerbeimmissionen und eine schlechte Luftqualität rechtfertigen die Einstufung in Stufe 4 mit 30 %.

2.4 Altlasten

Die Altlastenfreiheit mit einer einzelnen Verdachtsfläche resultiert in der Einstufung in Stufe 1 mit 90%.

3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sind meist unzureichend vorhanden. Kulturangebote sind nicht vorhanden. Die Einstufung erfolgt in Stufe 4 mit 30 %.

3.2 Technische Infrastruktur

Verschiedenste Umverlegungsmaßnahmen z.B. zur Beseitigung von Eigentumskonflikten oder im Zuge der Straßenraumgestaltung sind im mittleren Umfang notwendig. Daher die Einstufung in Stufe 3 mit 50 %.

3.3 Verkehr und Straßenraum

Stellflächen sind teilweise vorhanden. Die Straßenräume sind vereinzelt ausgestaltet. Es gibt aber keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Die Einstufung erfolgt somit in Stufe 3 mit 40 %.

3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Das Angebot an Gewerbeflächen und Dienstleistungsflächen ist mittelmäßig, aber teilweise unzureichend. Diese Kategorie wird mit Stufe 3 und 40 % bewertet.

Einstufung Endqualität

1.1 Stadtbild und Nutzung

Baulücken wurden geschlossen. Gewerbestandorte wurden gebündelt bzw. ausgelagert und die Bebauung wurde an vielen Stellen homogenisiert. Das Gebiet wird jetzt in Stufe 1 eingeordnet und mit 80 % bewertet.

1.2 Bebauungsdichte

Durch die großräumige Entkernung der Innenhöfe, der planungsrechtlichen und tatsächlichen Schaffung von Wohnraum und der Entsieglung von Flächen ist nun eine Einstufung im unteren Bereich der Stufe 1 mit 80 % gerechtfertigt.

1.3 Bauzustand

Die Gebäude wurden, bis auf einen Bereich, modernisiert oder instandgesetzt. Es erfolgt eine Einstufung in Stufe 1 mit 80%.

1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Die, bis auf einen Bereich, durchgängig erfolgte Innensanierung bewirkt eine Verbesserung auf Stufe 1 mit 80 %.

1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Bebauungsplan zur strukturierten Neubebauung eines größeren Block sowie dessen Innenbereich wurde aufgestellt. Weitere Bodenordnungsmaßnahmen sind allerdings noch in geringem Umfang, an einzelnen Stellen in mittlerem Umfang, notwendig. Dies bedeutet eine Einstufung in Stufe 2 mit 60 %.

2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Es gibt jetzt mehrere grundstücksübergreifende öffentliche Grünflächen. Der Verkehrsraum ist teilweise noch inhomogen gestaltet. Die Einstufung erfolgt deshalb nur in Stufe 2 mit 60 %.

2.2 Begrünung privater Freiflächen

Es wurden mehrere Grünflächen geschaffen, die Aufenthaltsqualität der bestehenden Flächen wurde verbessert. Das vorhandene Potential wird gut ausgenutzt. Diese Kategorie wird jetzt mit Stufe 2 und 60 % bewertet.

2.3 Luft- und Lärmbelastung

Die Verkehrsbelastung ist immer noch relativ hoch. Gewerbeimmissionen wurden geringfügig reduziert. Die Luftqualität ist durch den Wegfall der Kohleheizungen verbessert. Diese rechtfertigen die Einstufung in Stufe 3 mit 50 %.

2.4 Altlasten

Unveränderte Einstufung in Stufe 1 mit 90%, da keine Altlastensanierung als Ordnungsmaßnahme durchgeführt wurde.

3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sind nun ausreichend vorhanden. Ein Kulturangebot ist nach wie vor bis auf ein Szenetheater nicht vorhanden. Die Einstufung erfolgt in Stufe 3 mit 50 %.

3.2 Technische Infrastruktur

Nach der Realisierung einiger Umverlegungsmaßnahmen auch im Zuge des Straßenausbaus erfolgt die Einstufung in Stufe 2 mit 70 %.

3.3 Verkehr und Straßenraum

Es sind zusätzliche Stellflächen geschaffen worden. Viele Straßen sind umfassend neu ausgestaltet. Es gibt mehrere verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Die Einstufung erfolgt somit in Stufe 2 mit 70 %.

3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs hat sich deutlich verbessert. Es ist ein gutes Angebot an Dienstleistungen verfügbar. Diese Kategorie kann jetzt mit Stufe 2 und 70 % bewertet werden.

Ergebnis der Qualitätsfestschreibung

Die Stufen und Prozentzahlen werden in das Zielbaumschema eingetragen. Es wird für jede der 13 Kategorien die Differenz

$$\text{Stufendifferenz} = \text{Prozentwert Endzustand} - \text{Prozentwert Anfangszustand}$$

gebildet.

Das Ergebnis 60 in der ersten Zeile entspricht dem sanierungsbedingten „Verbesserungswert“ aus der Einstufung für die Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung. Es wird als Berechnungsgrundlage in den Zielbaum übernommen.

Die Berechnung der anderen Zeilen erfolgt dann analog.

		Kategorie	Anfangsqualität		Endqualität		Differenz
			Stufe	%	Stufe	%	%
städtebauliche Qualität	Stadtbild und Nutzung	1.1	5	**20**	2	**80**	60
	Bebauungsdichte	1.2	4	**40**	2	**80**	40
	Bauzustand	1.3	4	**30**	1	**80**	50
	Ausstattungsqualität der Gebäude	1.4	5	**20**	2	**80**	60
	Bodenordnende Maßnahmen	1.5	4	**30**	2	**60**	30
ökologische Qualität	Begrünung öffentlicher Freiflächen	2.1	4	**30**	2	**60**	30
	Begrünung privater Freiflächen	2.2	5	**20**	3	**60**	40
	Luft- und Lärmbelastung	2.3	4	**30**	3	**50**	20
	Altlasten	2.4	1	**90**	1	**90**	0
Infrastruktur	Soziale Infrastruktur und Versorgung	3.1	4	**30**	3	**50**	20
	Technische Infrastruktur	3.2	3	**50**	2	**70**	20
	Verkehr und Straßenraum	3.3	4	**40**	2	**70**	30
	Gewerbe und Dienstleistungen	3.4	4	**40**	2	**70**	30

Abbildung 6: Beispiel - Stufenbewertung der Zone

7.3 Beispiel - Gewichte

Die Gewichte für den Zielbaum Wohnen sind im ganzen Stadtgebiet einheitlich. Es kommen daher die im Kapitel 6.4.1.2 angegebenen Gewichte auch für das Beispiel zum Einsatz.

Kategorie	Gewicht
Stadtbild und Nutzung	0,26
Bebauungsdichte	0,22
Bauzustand	0,23
Ausstattungsqualität der Gebäude	0,17
Bodenordnende Maßnahmen	0,12
Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27
Begrünung privater Freiflächen	0,22
Luft- und Lärmbelastung	0,29
Altlasten	0,22
Soziale Infrastruktur und Versorgung	0,31
Technische Infrastruktur	0,23
Verkehr und Straßenraum	0,23
Gewerbe und Dienstleistungen	0,23

Bereich	Gewicht
Städtebauliche Qualität	0,37
Ökologische Qualität	0,33
Infrastruktur	0,30

7.4 Beispiel - Lagewertanteile

Für die Beispielzone gilt der veränderliche Lagewertanteil aus der Klasse W 2 von 0,25. Der unveränderliche Lagewertanteil ergibt sich somit zu 0,75.

7.5 Beispiel - Zielbaumberechnung

Für die Beispielzone ergibt sich aus der Tabellenkalkulation durch Eintragen der Eingangswerte eine prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von + 8,315 %.

7.6 Beispiel - Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Euro

Die mit dem Zielbaum errechnete prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird gerundet auf zwei Nachkommastellen mit 8,32 % für die weitere Bearbeitung verwendet. Der Zielbaum ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

60	Stadtbild und Nutzung	0,26
40	Bebauungsdichte	0,22
50	Bauzustand	0,23
60	Ausstattungsqualität der Gebäude	0,17
30	Bodenordnende Maßnahmen	0,12

30	Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27
40	Begrünung privater Freiflächen	0,22
20	Luft- und Lärmbelastung	0,29
0	Altlasten	0,22

20	soziale Infrastruktur und Versorgung	0,31
20	technische Infrastruktur	0,23
30	Verkehr und Straßenraum	0,23
30	Gewerbe und Dienstleistungen	0,23

49,70	Städtebauliche Qualität	0,37
22,70	Ökologische Qualität	0,33
24,60	Infrastruktur	0,30

	unveränderlicher Lageanteil	0,75
33,26	veränderlicher Lageanteil	0,25

rd. +8,32 %

Abbildung 7: Beispiel - Zielbaumberechnung mit gerundetem Ergebnis

Für die Beispielzone ergibt sich, bei einem gegebenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert (SU) von 100 €/m², mit der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 8,32 % der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert (SB) auf ganze Euro gerundet zu

$$SB = SU * \left(1 + \left(\frac{sB\%}{100}\right)\right) = 100\ €/m^2 * \left(1 + \left(\frac{8{,}32\ \%}{100}\right)\right) = 108{,}32\ €/m^2 = rd.\ 108\ €/m^2$$

Der für das Bewertungsgrundstück maßgebliche Lageabschlag von 20 % wird sowohl bei SU als auch bei SB angebracht. Es ergeben sich der grundstücksspezifische Anfangswert A und der Endwert E wie folgt

$$A = SU * 0{,}8 = 100\ €/m^2 * 0{,}8 = 80{,}00\ €/m^2$$

$$E = SB * 0{,}8 = 108\ €/m^2 * 0{,}8 = 86{,}40\ €/m^2$$

Die für das Grundstück geltende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro (sB€) ergibt sich aus der Differenz von E und A zu

$$sB€ = E - A = 86{,}40€/m^2 - 80{,}00€/m^2 = 6{,}40€/m^2$$

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (sB) für das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 550 m² ergibt sich schließlich zu

$$sB = 550m^2 * 6{,}40€/m^2 = 3.520{,}00€$$

Im Ergebnis der Beispielrechnung würde die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Bewertungsgrundstück ermittelt werden zu

3.520,- €.

8. E R G E B N I S

8.1 Verfahren

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig als alternatives Wertermittlungsverfahren zum Vergleichswertverfahren das

Zielbaumverfahren (Multifaktorenanalyse)

festgelegt.

8.2 Gewichte für Zielbaum

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung werden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig als stadtweit einheitliche Komponente des Zielbaums verbindlich festgelegt die folgenden

Gewichte für den Zielbaum Wohnen

Kategorie	Gewicht
Stadtbild und Nutzung	0,26
Bebauungsdichte	0,22
Bauzustand	0,23
Ausstattungsqualität der Gebäude	0,17
Bodenordnende Maßnahmen	0,12
Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27
Begrünung privater Freiflächen	0,22
Luft- und Lärmbelastung	0,29
Altlasten	0,22
Soziale Infrastruktur und Versorgung	0,31
Technische Infrastruktur	0,23
Verkehr und Straßenraum	0,23
Gewerbe und Dienstleistungen	0,23

Bereich	Gewicht
Städtebauliche Qualität	0,37
Ökologische Qualität	0,33
Infrastruktur	0,30

und die nachstehenden

Gewichte für den Zielbaum Gewerbe

Kategorie	Gewicht
Stadtbild und Nutzung	0,18
Bebauungsdichte	0,18
Bauzustand	0,24
Ausstattungsqualität der Gebäude	0,23
Bodenordnende Maßnahmen	0,17
Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,22
Begrünung privater Freiflächen	0,21
Luft- und Lärmbelastung	0,26
Altlasten	0,31
soziale Infrastruktur und Versorgung	0,14
technische Infrastruktur	0,29
Verkehr und Straßenraum	0,36
Gewerbe und Dienstleistungen	0,21

Bereich	Gewicht
Städtebauliche Qualität	0,31
Ökologische Qualität	0,21
Infrastruktur	0,48

8.3 Klassifizierungsrahmen

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Sanierungsgebiete der Stadt

Leipzig als Richtlinie für die qualitative Einstufung der Anfangs- und Endqualitäten als verbindlich festgelegt der

Klassifizierungsrahmen gemäß Anlage 9.3.

8.4 Veränderlicher Lagewertanteil

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung werden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig die folgenden veränderlichen Lagewertanteilen als verbindlich festgesetzt. Die Einteilung erfolgt dabei pro Sanierungsgebiet in 3 Klassen für Wohn-/Mischnutzung. Für Gewerbenutzung gilt stadtweit ein einheitlicher Lagewertanteil.

Klasse W 1	**15 %**	geringer Einfluss der Sanierungsmaßnahmen
Klasse W 2	**25 %**	mittlerer Einfluss der Sanierungsmaßnahmen
Klasse W 3	**35 %**	hoher Einfluss der Sanierungsmaßnahmen
Klasse G	**15 %**	stadtweit einheitlicher Einfluss der Sanierungsmaßnahmen

Die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig werden wie folgt in die Klassen W 1 bis W 3 eingestuft:

Sanierungsgebiet	Klasse	veränderlicher Lagewertanteil
01 Leipzig-Gohlis	W 2	25 %
02 Eutritzsch-Zentrum	W 2	25 %
03 Neustädter Markt	W 3	35 %
04 Neuschönefeld	W 3	35 %
05 Leipzig-Reudnitz	W 2	25 %
06 Leipzig-Prager Straße	W 1	15 %
07 Innerer Süden	W 1	15 %
08 Leipzig/Connewitz-Biedermannstraße	W 3	35 %
09 Alte Ortslage Stötteritz	W 3	35 %
10 Ortskern Liebertwolkwitz	W 3	35 %
11 „Ortsmitte“ (Böhlitz-Ehrenberg)	W 3	35 %
12 Kleinzschocher	W 3	35 %
13 Leipzig-Plagwitz	W 3	35 %
14 Leipzig-Lindenau	W 3	35 %
15 Leipzig-Lindenau II	W 3	35 %

8.5 Fortschreibung

Die Inhalte und Festlegungen dieses Gutachtens sind in regelmäßigen Abständen auf Gültigkeit zu prüfen. Dabei sind die zwischenzeitlichen Änderungen in den allgemeinen Marktbedingungen zu würdigen.

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

ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

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

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Brummer

Klaus Forkert

Dipl.-Ing. Jens Rödiger

Dr. oec. Ina Spindler

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Dieter Strümpel

Dipl.-Ing. Jens Vollrath

Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Vorsitzender
Dipl.-Ing. Matthias Kredt

Leipzig, 23.06.2016

9. Anlagen

9.1 Quellenverzeichnis

9.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896 (RGBl. S. 195) Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 396)
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11.01.2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)
EW-RL	Ertragswertwertrichtlinie Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
SächsBO	Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 15.12.2011 (SächsGVBl. S. 598), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 10.08.2014 (SächsGVBl. S. 455)
SW RL	Sachwertrichtlinie Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
VW RL	Vergleichswertrichtlinie Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

9.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare

[1] Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger
Kommentar zum BauGB
Loseblattsammlung, 119. Lieferung, November 2015, Verlag C.H. Beck, München

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

[3] Gerardy-Möckel-Troff-Bischoff
Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattsammlung, 113. Lieferung, März 2016, OLZOG Verlag

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

Zeitschrift

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

9.2 Begriffsbestimmungen

9.2.1 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.

9.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten

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

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

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

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

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

9.2.2.1 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.

9.2.2.2 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.

9.2.3 Grundstück

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

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

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

9.2.4 Richtwertgrundstück

Je nach Größe einer Bodenrichtwertzone macht die Definition eines sog. Richtwertgrundstücks Sinn. Dieses Grundstück beschreibt die fiktive Lage eines Grundstücks, welches den Lageei-

genschaften 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.

9.2.5 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."

9.2.6 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.

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

9.2.6.2 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.

9.2.6.3 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 Sanierungsgebiets ergibt"*. Er gibt den grundstücksspezifischen Bodenwert nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme an und beinhaltet alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Der Endwert gilt immer nur für ein einzelnes Grundstück.

9.2.7 Zielbaumverfahren

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

9.2.8 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.

9.3 Klassifizierungsrahmen

Klassifizierungsrahmen - Bewertungskriterien für die Einstufung im Zielbaumschema

Seite 1 von 3

1. Bereich ***Städtebauliche Qualität***	◄-- **hohe Qualität**				**niedrige Qualität** --►
	Stufe 1 **100 % - 80 %**	**Stufe 2** **80 % - 60 %**	**Stufe 3** **60 % - 40 %**	**Stufe 4** **40 % - 20 %**	**Stufe 5** **20 % - 0 %**
1. Stadtbild und Nutzung - *gebietsbezogen* - *teilgebietsbezogen*	größtenteils städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild; homogene Bebauungsstruktur; sanierungsverträgliche Nutzungen	überwiegend städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild; überwiegend homogene und intakte Bebauungsstruktur; überwiegend sanierungsverträgliche Nutzungen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden; städtebauliche Bruchstellen vorhanden; teilweise sanierungsunverträgliche Nutzungen vorhanden	überwiegend inhomogene Bebauungsstruktur; vielfache städtebauliche Bruchstellen vorhanden; sanierungsunverträgliche Nutzungen	desolates Erscheinungsbild; sehr inhomogene Bebauungsstruktur; vielfach sanierungsunverträgliche Nutzungen
2. Bebauungsdichte - *teilgebietsbezogen* - *zonenbezogen*	größtenteils funktionsgerechte Bebauungsdichte; angemessene Art und Maß der baulichen Nutzung; große unversiegelte Freiflächen vorhanden; (fast) kein Abriss erforderlich	überwiegend funktionsgerechte Bebauungsdichte; Anpassungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung notwendig; vermehrt (teil)versiegelte Flächen, i.d.R. für Erschließung; wenig Abriss erforderlich	noch zumutbare Bebauungsdichte; Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich; mittlerer Versiegelungsgrad (50 % -70 %); Abriss von Nebengebäuden notwendig	übermäßige, teilweise unzumutbare, bauliche Verdichtung; hoher Versiegelungsgrad (70 % - 80 %); Abriss von Neben- u. teilweise Hauptgebäuden erforderlich	sehr hohe unzumutbare Verdichtung; nahezu flächendeckende Versieglung (85 % - 100 %); Abriss von Gebäuden zwingend notwendig
3. Bauzustand - *zonenbezogen*	sehr guter Gebäudezustand; kaum Modernisierung bzw. Sanierungsbedarf; Bauzustandsstufe 1	überwiegend guter Gebäudezustand; geringer Modernisierung bzw. Sanierungsbedarf; Bauzustandsstufe 2	vereinzelt starke Schäden, meist ausreichender Gebäudezustand, mittlerer Modernisierung bzw. Sanierungsbedarf; Bauzustandsstufe 3	starke bauliche Schäden; Standsicherheit beeinträchtigt; grundlegender Modernisierung bzw. Sanierungsbedarf; Bauzustandsstufe 4	meist verfallen oder unbewohnbar; zwingend notwendiger Modernisierung bzw. Sanierungsbedarf; Bauzustandsstufe 5
4. Ausstattungsqualität der Gebäude - *zonenbezogen*	sehr guter, umweltfreundlicher Standard; moderne, effektive Heizsysteme; zeitgemäße Sanitärinstallationen	guter, umweltfreundlicher Standard; überwiegend moderne Heizsysteme; größtenteils zeitgemäße Sanitärinstallationen	mittlerer, teilweise ökologisch unverträglicher Standard; meist alte Heizsysteme; Sanitärinstallationen teilweise veraltet und nicht zeitgemäß	mangelhafter, oft ökologisch unverträglicher Standard; überwiegend Ofenheizung; oft Außen-WCs und veraltete Sanitäranlagen	ungenügender, ökologisch unverträglicher Standard; fast ausschließlich Ofenheizungen; Außen-WCs und veraltete Sanitäranlagen
5. Bodenordnende Maßnahmen - *teilgebietsbezogen* - *zonenbezogen*	nutzungsgerechte Grundstückszuschnitte vorhanden; keine Maßnahmen erforderlich	überwiegend nutzungsgerechte Grundstückszuschnitte vorhanden; Bodenneuordnung im geringen Umfang erforderlich	Grundstückszuschnitte teilweise ungeeignet; Bodenneuordnung im mittleren Umfang erforderlich	Grundstückszuschnitte oft ungeeignet; stellenweise Bodenneuordnung durch B-Plan/Umlegung erforderlich	Grundstückszuschnitte großflächig ungeeignet; umfangreiche Bodenneuordnung durch B-Plan/ Umlegung erforderlich

Klassifizierungsrahmen - Bewertungskriterien für die Einstufung im Zielbaumschema

2. Bereich ***Ökologische Qualität***	◄-- **hohe Qualität**				**niedrige Qualität** --►
	Stufe 1 **100 % - 80 %**	**Stufe 2** **80 % - 60 %**	**Stufe 3** **60 % - 40 %**	**Stufe 4** **40 % - 20 %**	**Stufe 5** **20 % - 0 %**
1. Begrünung öffentlicher Freiflächen - *teilgebietsbezogen* - *zonenbezogen*	sehr gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen; hohe Aufenthaltsqualität; umfangreiche Begrünung im Straßenraum vorhanden; sehr gutes Angebot an Spielplätzen	gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen; gute Aufenthaltsqualität; Begrünung im Straßenraum vorhanden; gutes Angebot an Spielplätzen	Grundversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen; mäßige Aufenthaltsqualität; stellenweise Begrünung im Straßenraum vorhanden; Grundversorgung mit Spielplätzen	unzureichende Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen; mangelhafte Gestaltung; Fragmente von Begrünung im Straßenraum vorhanden; unzureichende Versorgung mit Spielplätzen	einzelne ungepflegte Splitterflächen ohne nennenswerte Aufenthaltsqualität; keine Begrünung im Straßenraum vorhanden; keine Spielplätze vorhanden
2. Begrünung privater Freiflächen - *teilgebietsbezogen* - *zonenbezogen*	sehr gute Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale; hohe Aufenthaltsqualität; auch grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen	gute Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale; gute Aufenthaltsqualität; vereinzelt grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen	mäßige Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale; mittlere Aufenthaltsqualität; i.d.R. keine grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen	unzureichende Ausschöpfung des Begrünungspotentials; grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen; geringe Aufenthaltsqualität	sehr große Grünflächendefizite; keine nennenswerten Grünflächen vorhanden; keine Aufenthaltsqualität
3. Luft- und Lärmbelastung - *teilgebietsbezogen* - *zonenbezogen*	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität; kein störendes Gewerbe; hohe Luftqualität	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität; geringe Belastung durch Gewerbe und/oder Verkehr; gute Luftqualität	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität; spürbare Belastung durch Gewerbe und/oder Verkehr; ausreichende Luftqualität	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität; deutliche Belastung durch Gewerbe und/oder Verkehr; schlechte Luftqualität	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität; sehr hohe Belastung durch Gewerbe und/oder Verkehr; sehr schlechte Luftqualität
4. Altlasten * - *gebietsbezogen* - *teilgebietsbezogen* - *zonenbezogen*	keine Altlastensanierung im Sanierungsverfahren notwendig		kleinere Altlastensanierung im Sanierungsverfahren notwendig		umfangreiche Altlastensanierung im Sanierungsverfahren notwendig

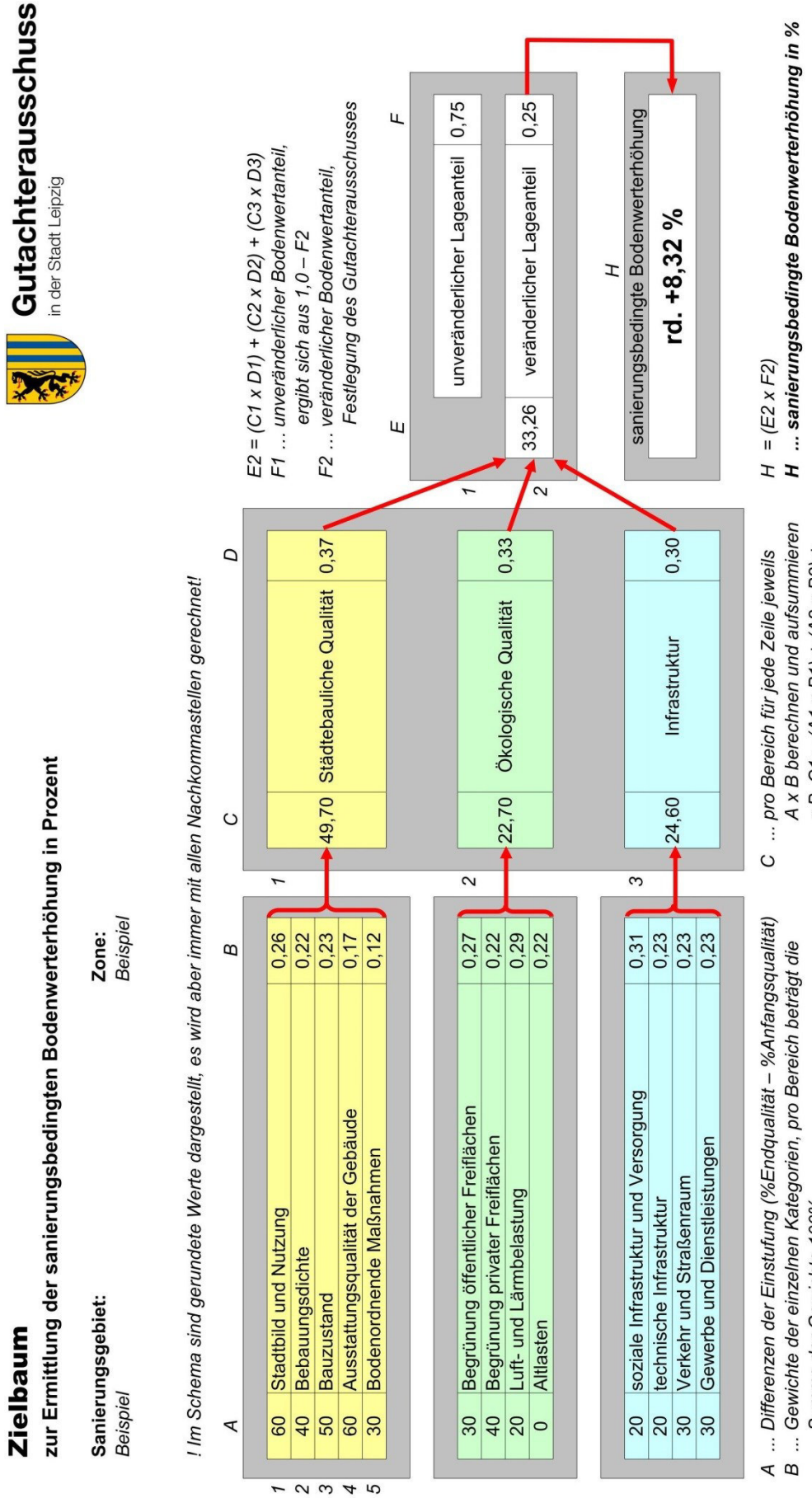
* Unter Kategorie 2.4 Beseitigung von Altlasten sind bei der Einstufung Maßnahmen nur zu berücksichtigen, wenn sie als Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde durchgeführt wurden. Altlastensanierungen nach BBodSchG gelten i.d.R. nicht als sanierungsbedingt und werden hier nicht erfasst!

Klassifizierungsrahmen - Bewertungskriterien für die Einstufung im Zielbaumschema

3. Bereich ***Infrastruktur***	◄-- **hohe Qualität**				**niedrige Qualität** --►
	Stufe 1 **100 % - 80 %**	**Stufe 2** **80 % - 60 %**	**Stufe 3** **60 % - 40 %**	**Stufe 4** **40 % - 20 %**	**Stufe 5** **20 % - 0 %**
1. Soziale Infrastruktur und Versorgung - *gebietsbezogen* - *teilgebietsbezogen*	sehr gute Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen [1]; sehr gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen [2]; vielfältige Kultur- und Freizeiteinrichtungen	bedarfsgerechte Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen; angemessene Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen; einige Kultur- und Freizeiteinrichtungen	grundlegende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen; ausreichende Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen; vereinzelte Kultur- und Freizeiteinrichtungen	unzureichende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen; mangelhafte Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen; keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Unterversorgung in allen Bereichen
2. Technische Infrastruktur[3] - *gebietsbezogen* - *teilgebietsbezogen*	kaum Bedarf für Netzausbau bzw. -erneuerung; kaum Bedarf für Leitungsumverlegung	geringer Bedarf für Netzausbau bzw. -erneuerung; geringer Bedarf für Leitungsumverlegung	mittlerer Bedarf für Netzausbau bzw. -erneuerung; mittlerer Bedarf für Leitungsumverlegung	hoher Bedarf für Netzausbau bzw. -erneuerung; hoher Bedarf für Leitungsumverlegung	flächenhafter Bedarf für Netzausbau bzw. -erneuerung; flächenhafter Bedarf für Leitungsumverlegung
3. Verkehr und Straßenraum - *teilgebietsbezogen* - *zonenbezogen*	umfassende Straßenraumgestaltung mit Verkehrsfluss- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen; zusätzliche Stellplätze und Quartiersgaragen geschaffen	größtenteils zweckmäßige Straßenraumgestaltung mit teilweise Verkehrsfluss- und vielfach Verkehrsberuhigungsmaßnahmen; zusätzliche Stellplätze oder Quartiersgaragen geschaffen	grundlegende Straßenraumgestaltung mit vereinzelten Verkehrsfluss- oder Verkehrsberuhigungsmaßnahmen; Durchgangsverkehr in Anliegerstraßen; in Summe unverändertes Stellplatzangebot	unzureichende Straßenraumgestaltung ohne Verkehrsfluss- oder Verkehrsberuhigungsmaßnahmen; Durchgangsverkehr in Anliegerstraßen; in Summe leicht reduziertes Stellplatzangebot	stark defizitäre Straßenraumgestaltung ohne Verkehrsfluss- oder Verkehrsberuhigungsmaßnahmen; hoher Durchgangsverkehr in Anliegerstraßen; in Summe stark reduziertes Stellplatzangebot
4. Gewerbe und Dienstleistungen - *teilgebietsbezogen*	sehr gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs; reichhaltiges Angebot an Handel und Dienstleistungen; *sehr gutes Angebot (Größe + Zuschnitt) an Gewerbeflächen*	gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs; gutes Angebot an Handel und Dienstleistungen; *gutes Angebot (Größe + Zuschnitt) an Gewerbeflächen*	ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs; grundlegendes Angebot an Handel und Dienstleistungen; *mittleres Angebot (Größe + Zuschnitt) an Gewerbeflächen*	mangelhafte Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs; mangelhaftes Angebot an Handel und Dienstleistungen; *mangelhaftes Angebot (Größe + Zuschnitt) an Gewerbeflächen*	Unterversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs; defizitäres Angebot an Handel und Dienstleistungen; *defizitäres Angebot (Größe + Zuschnitt) an Gewerbeflächen*

[1] Gemeinbedarfseinrichtungen … Pflichtaufgabenkreis der Gemeinden wie Kinderbetreuung, Schulen, Hort
[2] Versorgungseinrichtungen … medizinische Versorgung, altengerechtes Wohnen, Hilfsorganisationen, Vereine
[3] Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur finden meist im direkten Zusammenhang mit Straßenausbau statt, konkrete Angaben zum Umfang sind i.d.R. nicht vorhanden, die Einschätzung erfolgt daher auf Grundlage des Umfangs des durchgeführten Straßenausbaus

9.4 Zielbaum mit Berechnungshinweisen



Beispiel eines Zielbaums für Wohnen mit Berechnungshinweisen

9.5 Formular Fragebogen Gewichte

Leipzig,
Gutachter:

Bitte alle orange hinterlegten Felder ausfüllen.

Fragebogen Gewichte für Zielbaum: Wohnen

Kategorie	Gewicht	Bereich	Gewicht
Stadtbild		Städtebauliche Qualität	
Bebbauungsdichte			
Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf			
Ausstattung			
Bodenordnende Maßnahmen	Σ=1		
Begrünung öffentlicher Flächen		Ökologische Qualität	
Begrünung privater Flächen			
Luft- und Lärmbelastungen			
Altlasten	Σ=1		
soziale Infrastruktur und Versorgung		Infrastruktur	
technische Infrastruktur			
Verkehr			
Dienstleistung und Gewerbe	Σ=1		Σ=1

Fragebogen Gewichte für Zielbaum: Gewerbe

Kategorie	Gewicht	Bereich	Gewicht
Stadtbild		Städtebauliche Qualität	
Bebbauungsdichte			
Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf			
Ausstattung			
Bodenordnende Maßnahmen	Σ=1		
Begrünung öffentlicher Flächen		Ökologische Qualität	
Begrünung privater Flächen			
Luft- und Lärmbelastungen			
Altlasten	Σ=1		
soziale Infrastruktur und Versorgung		Infrastruktur	
technische Infrastruktur			
Verkehr			
Dienstleistung und Gewerbe	Σ=1		Σ=1

9.6 Auswertung Fragebogen Gewichte

Fragebogen Gewichte für Zielbaum: Wohnen

Kategorie	GA 1	GA 2	GA 3	GA 4	GA 5	GA 6	GA 7	GA 8	GA 9	GA 10	GA 11	GA 12	GA 13	GA 14	GA 15	GA 16	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	Korrigiert
Stadtbild	0,30	0,30	0,20	0,20	0,20	0,10	0,20	0,25	0,25	0,50	0,30	0,25	0,20	0,10	0,60	0,30	0,27	0,60	0,10	0,13	0,50	**0,26**
Bebbauungsdichte	0,30	0,30	0,20	0,20	0,25	0,10	0,30	0,25	0,25	0,25	0,10	0,20	0,25	0,20	0,10	0,20	0,22	0,30	0,10	0,07	0,20	**0,22**
Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	0,15	0,15	0,20	0,35	0,25	0,40	0,30	0,15	0,30	0,15	0,20	0,25	0,25	0,30	0,10	0,15	0,23	0,40	0,10	0,09	0,30	**0,23**
Ausstattung	0,15	0,10	0,20	0,15	0,25	0,30	0,10	0,15	0,10	0,05	0,20	0,20	0,20	0,30	0,10	0,15	0,17	0,30	0,05	0,07	0,25	**0,17**
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,15	0,20	0,10	0,05	0,10	0,10	0,20	0,10	0,05	0,20	0,10	0,10	0,10	0,10	0,20	0,12	0,20	0,05	0,05	0,15	**0,12**
Begrünung öffentlicher Flächen	0,30	0,40	0,20	0,35	0,30	0,30	0,15	0,25	0,15	0,40	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20	0,20	0,27	0,40	0,15	0,08	0,25	**0,27**
Begrünung privater Flächen	0,20	0,20	0,20	0,35	0,25	0,10	0,15	0,25	0,15	0,40	0,20	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,22	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,22**
Luft- und Lärmbelastungen	0,30	0,30	0,30	0,20	0,35	0,30	0,40	0,25	0,40	0,10	0,30	0,20	0,20	0,50	0,30	0,30	0,29	0,50	0,10	0,09	0,40	**0,29**
Altlasten	0,20	0,10	0,30	0,10	0,10	0,30	0,30	0,25	0,30	0,10	0,20	0,20	0,30	0,10	0,30	0,30	0,22	0,30	0,10	0,09	0,20	**0,22**
soziale Infrastruktur und Versorgung	0,30	0,30	0,25	0,25	0,25	0,40	0,40	0,30	0,40	0,25	0,40	0,30	0,25	0,25	0,40	0,30	0,31	0,40	0,25	0,06	0,15	**0,31**
technische Infrastruktur	0,20	0,30	0,25	0,25	0,25	0,30	0,20	0,20	0,10	0,25	0,30	0,20	0,25	0,25	0,20	0,20	0,23	0,30	0,10	0,05	0,20	**0,23**
Verkehr	0,25	0,20	0,25	0,25	0,25	0,10	0,20	0,30	0,25	0,25	0,20	0,20	0,25	0,25	0,20	0,30	0,23	0,30	0,10	0,05	0,20	**0,23**
Dienstleistung und Gewerbe	0,25	0,20	0,25	0,25	0,25	0,20	0,20	0,20	0,25	0,25	0,10	0,30	0,25	0,25	0,20	0,20	0,23	0,30	0,10	0,04	0,20	**0,23**
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,01					Σ=1,00
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00					Σ=1,00
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00					Σ=1,00

Bereich	GA 1	GA 2	GA 3	GA 4	GA 5	GA 6	GA 7	GA 8	GA 9	GA 10	GA 11	GA 12	GA 13	GA 14	GA 15	GA 16	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	
Städtebauliche Qualität	0,35	0,30	0,30	0,35	0,30	0,30	0,30	0,30	0,35	0,90	0,40	0,30	0,35	0,35	0,50	0,34	0,37	0,90	0,30	0,15	0,60	**0,37**
Ökologische Qualität	0,40	0,40	0,40	0,35	0,30	0,20	0,50	0,30	0,45	0,05	0,30	0,40	0,30	0,30	0,25	0,33	0,33	0,50	0,05	0,11	0,45	**0,33**
Infrastruktur	0,25	0,30	0,30	0,30	0,40	0,50	0,20	0,40	0,20	0,05	0,30	0,30	0,35	0,35	0,25	0,33	0,30	0,50	0,05	0,10	0,45	**0,30**
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00					Σ=1,00

Fragebogen Gewichte für Zielbaum: Gewerbe

Kategorie	GA 1	GA 2	GA 3	GA 4	GA 5	GA 6	GA 7	GA 8	GA 9	GA 10	GA 11	GA 12	GA 13	GA 14	GA 15	GA 16	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	Korrigiert
Stadtbild	0,10	0,10	0,30	0,10	0,25	0,10	0,20	0,15	0,20	0,40	0,10	0,20	0,10	0,20	0,10	0,30	0,18	0,40	0,10	0,09	0,30	**0,18**
Bebbauungsdichte	0,10	0,10	0,30	0,10	0,20	0,40	0,10	0,20	0,10	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,10	0,20	0,18	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,18**
Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	0,20	0,20	0,15	0,45	0,25	0,30	0,20	0,20	0,20	0,25	0,40	0,20	0,25	0,20	0,10	0,30	0,24	0,45	0,10	0,09	0,35	**0,24**
Ausstattung	0,20	0,20	0,15	0,15	0,25	0,10	0,30	0,30	0,30	0,10	0,20	0,30	0,25	0,20	0,60	0,10	0,23	0,60	0,10	0,12	0,50	**0,23**
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,40	0,10	0,20	0,05	0,10	0,20	0,15	0,20	0,05	0,10	0,10	0,20	0,20	0,10	0,10	0,17	0,40	0,05	0,11	0,35	**0,17**
Begrünung öffentlicher Flächen	0,20	0,20	0,30	0,20	0,30	0,10	0,20	0,25	0,20	0,40	0,20	0,25	0,10	0,10	0,25	0,25	0,22	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,22**
Begrünung privater Flächen	0,20	0,20	0,30	0,10	0,30	0,10	0,20	0,25	0,20	0,40	0,20	0,25	0,10	0,10	0,25	0,25	0,21	0,40	0,10	0,08	0,30	**0,21**
Luft- und Lärmbelastungen	0,20	0,30	0,20	0,35	0,20	0,30	0,30	0,20	0,30	0,10	0,30	0,30	0,30	0,30	0,25	0,30	0,26	0,35	0,10	0,06	0,25	**0,26**
Altlasten	0,40	0,30	0,20	0,35	0,20	0,50	0,30	0,30	0,30	0,10	0,30	0,20	0,50	0,50	0,25	0,20	0,31	0,50	0,10	0,12	0,40	**0,31**
soziale Infrastruktur und Versorgung	0,10	0,10	0,10	0,10	0,20	0,20	0,10	0,25	0,10	0,10	0,20	0,10	0,20	0,15	0,10	0,10	0,14	0,25	0,10	0,05	0,15	**0,14**
technische Infrastruktur	0,40	0,30	0,30	0,35	0,30	0,40	0,30	0,25	0,25	0,10	0,30	0,30	0,30	0,35	0,30	0,20	0,29	0,40	0,10	0,07	0,30	**0,29**
Verkehr	0,40	0,40	0,30	0,35	0,30	0,20	0,40	0,35	0,40	0,60	0,30	0,40	0,30	0,35	0,30	0,40	0,36	0,60	0,20	0,09	0,40	**0,36**
Dienstleistung und Gewerbe	0,10	0,20	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,10	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,15	0,30	0,30	0,21	0,30	0,10	0,06	0,20	**0,21**
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00					Σ=1,00
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00					Σ=1,00
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=0,95	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00					Σ=1,00

Bereich	GA 1	GA 2	GA 3	GA 4	GA 5	GA 6	GA 7	GA 8	GA 9	GA 10	GA 11	GA 12	GA 13	GA 14	GA 15	GA 16	Mittel	Max	Min	Stdabw	Spanne	
Städtebauliche Qualität	0,20	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,30	0,30	0,25	0,90	0,20	0,30	0,30	0,15	0,20	0,25	0,30	0,90	0,15	0,17	0,75	**0,31**
Ökologische Qualität	0,20	0,20	0,25	0,20	0,25	0,10	0,20	0,30	0,25	0,05	0,20	0,30	0,20	0,25	0,20	0,25	0,21	0,30	0,05	0,06	0,25	**0,21**
Infrastruktur	0,60	0,60	0,50	0,50	0,40	0,50	0,50	0,40	0,50	0,05	0,60	0,40	0,50	0,60	0,60	0,50	0,48	0,60	0,05	0,14	0,55	**0,48**
	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=1,00	Σ=0,99					Σ=1,00