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

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

G U T A C H T E N

Nr.: 2018-0226-001_gg

1. Ausfertigung

Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71300389 im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz.

Stadt Leipzig
Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig
Postfach
04092 Leipzig

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

Allgemeine Angaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig wurde beauftragt für die Sanierungsgebiete der Stadt Leipzig die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln. Hierfür kommt ein 3-stufiges Verfahren zum Einsatz.

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

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

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

Beschlussfassung

Die **Bodenrichtwertzone 71300389** wurde vollständig aus dem Sanierungsverfahren Leipzig-Reudnitz entlassen. Das vorliegende **Zonengutachten** mit der Gutachtennummer **2018-0226-001_gg** hat diese gesamte Zone zum Inhalt. Es wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig **am 20.06.2018** in der unten angegebenen Besetzung beraten und **beschlossen**.

Vorsitzender	:	Dipl.-Ing. Matthias Kredt
ehrenamtliche Gutachterin	:	Dr. oec. Ina Spindler (Mitarbeiterin Finanzamt)
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Jens Rödiger
ehrenamtlicher Gutachter	:	Ing.-oec. (FH) Ortwin Kober
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Jens Vollrath
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Wertermittlungsstichtag ist der **02.09.2017** als Tag des Inkrafttretens der Teilaufhebungssatzung.

Qualitätsstichtag für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert ist der **23.02.1991** als Tag der Veröffentlichung des Beschlusses zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen.

Qualitätsstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist allgemein der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung**. Im Geltungsbereich der ersten Teilaufhebungssatzung ist dies konkret der **02.09.2017**.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300389 zu

580 €/m² für SU M WGFZ 2,0

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

622 €/m² für SB M WGFZ 2,0

Bodenrichtwerte unterliegen der Fortschreibung und sind daher nur stichtagsbezogen gültig.

Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten inklusive der Anlagen und wird in zweifacher Ausfertigung (Auftraggeber und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) erstattet.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT **1**
ALLGEMEINE ANGABEN **2**
INHALTSVERZEICHNIS **3**
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS **5**
1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG **6**
1.1 Zonendaten 6
1.2 Auftraggeber 6
1.3 Anlass der Wertermittlung 6
1.4 Umfang der Wertermittlung 6
1.5 Ortsbesichtigung 6
1.6 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 6
1.7 Sanierungsträger 7
1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen 7
1.8.1 Unterlagen des Auftraggebers *7*
1.8.2 Sonstige Unterlagen *7*
2. BEZUGNAHME AUF DAS RAHMENGUTACHTEN **8**
2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens 8
2.2 Festlegungen des Rahmengutachtens 8
2.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Ausführungen im Rahmengutachten 8
2.3.1 Abgrenzung Zielbaum Wohnen und Zielbaum Gewerbe *8*
2.3.2 Lagewertanteile *8*
2.3.3 Aktuelle Rechtsprechung *9*
2.4 Verfügbarkeit des Rahmengutachtens 9
3. BERÜCKSICHTIGUNG DER TEILAUFHEBUNGSSATZUNG **10**
4. SANIERUNGSGEBIET LEIPZIG-REUDNITZ **11**
4.1 Überblick über das Sanierungsgebiet 11
4.2 Sanierungsziele 12
4.3 durchgeführte Massnahmen und eingesetzte Mittel nach Angaben der Stadt Leipzig 13
5. ZONE 71300389 DES SANIERUNGSGEBIETS LEIPZIG-REUDNITZ **14**
5.1 Lage im Sanierungsgebiet 14
5.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität 14
5.2.1 tatsächliche Nutzung *14*
5.2.2 Planungsrecht *14*
5.2.3 Missstände *14*
5.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität 15
5.3.1 tatsächliche Nutzung *15*
5.3.2 Planungsrecht *15*
5.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation 15
5.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 11 „Innere Ostvorstadt“ 16
5.3.2.3 Würdigung Bebauungsplan Nr. 118.1 „Grenzstraße“ 16
5.3.3 Missstände zur Endqualität *16*
5.4 Stand der Sanierungsmassnahmen 17
6. WERTERMITTLUNG **18**
6.1 Wertermittlungsverfahren 18
6.2 Kaufpreissammlung 18
6.3 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert 20
6.3.1 konjunkturelle Fortschreibung der Bodenrichtwerte *20*
6.3.2 Berücksichtigung der Wartezeit *22*
6.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 22
6.4.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität *23*
6.4.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung 23
6.4.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte 24
6.4.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand 26
6.4.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude 28
6.4.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen 28
6.4.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen 28

6.4.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen....29
6.4.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung....29
6.4.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten....30
6.4.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung....30
6.4.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur....31
6.4.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum....32
6.4.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen....32
6.4.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung....33
6.5 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert....34
7. ERGEBNIS....35
8. ANLAGEN....36
8.1 Quellenverzeichnis....36
8.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften....36
8.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare....36
8.1.3 Herkunft des Bildmaterials....36
8.2 Begriffsbestimmungen....37
8.2.1 Bodenrichtwert....37
8.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten....37
8.2.2.1 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert....37
8.2.2.2 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert....37
8.2.3 Grundstück....38
8.2.4 Richtwertgrundstück....38
8.2.5 Verkehrswert....38
8.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB....38
8.2.6.1 Anfangswert....38
8.2.6.2 Endwert....38
8.2.7 Zielbaumverfahren....39
8.2.8 Arrondierungsflächen....39
8.3 Fotos....40
8.4 Luftbilder....41
8.5 Karte Bestand soziale Infrastruktur....43
8.6 Karte Blockeinteilung....44
8.7 Tabellen Bauzustand Wohngebäude....45
8.8 Karten Leerstand Gewerbe und Bauzustand Gewerbe....47

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)
VU	vorbereitende Untersuchungen (vgl. § 141 BauGB)
WEST	Wertermittlungsstichtag

1. Angaben zum Bewertungsauftrag

1.1 Zonendaten

Sanierungsgebiet:	*Leipzig-Reudnitz*
Zonennummer:	*71300389*
Größe der Zone:	*ca. 12,5 ha*
Gemarkungen:	*Leipzig und Reudnitz*
Ortsteil:	*Zentrum-Ost*

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.

1.3 Anlass der Wertermittlung

Mit Beschluss RV 72/94 vom 14.09.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, und erneutem Beschluss RBV - 1638/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013, wurde das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB förmlich festgelegt.

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-04048 vom 23.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht am 02.09.2017) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz aus dem Sanierungsverfahren entlassen.

Für den aus dem Sanierungsgebiet entlassenen Teilbereich wird gemäß § 154 BauGB die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen benötigt.

1.4 Umfang der Wertermittlung

In diesem Gutachten, welches konkret die Zone 71300389 betrifft, werden für die aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Bereiche des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert sowie der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert auf den Stichtag 02.09.2017 ermittelt.

1.5 Ortsbesichtigung

Am 20.06.2018 fand eine Ortsbesichtigung durch die beschließenden Gutachter/-innen sowie Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses statt.

1.6 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

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

Der Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss SVV 106/90 vom 14.11.1990) für das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz wurde am 23.02.1991 veröffentlicht. Für die zu bewertende Zone 71300389 wird der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** somit auf den **23.02.1991** festgelegt.

Der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert** ist für die **Grundstücke im Geltungsbereich der ersten Teilaufhebungssatzung** konkret der **02.09.2017**, als der Tag des Inkrafttretens der Teilaufhebungssatzung. Für die im Sanierungsverfahren verbleibenden Grundstücke ist der **Qualitätsstichtag** für den **Endwert** der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung** für das weiter bestehende Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz.

Gemäß § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB sind Bodenrichtwerte grundsätzlich jeweils zum Ende mindestens jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Nach § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB können Bodenrichtwerte auch auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Die zonalen sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV auf den gleichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Dadurch wird ausgeschlossen, dass konjunkturelle Einflüsse in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingehen.[1]

Der Ausgleichsbetrag i.S.d. § 154 BauGB ist gemäß § 154 Abs. 3 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Der Abschluss der Sanierung erfolgt nach § 162 BauGB durch Aufhebung der Sanierungssatzung. Für das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz ist die erste Teilaufhebungssatzung am 02.09.2017 in Kraft getreten. Zu diesem Stichtag sind die zonalen Bodenrichtwerte als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu ermitteln. Der **Wertermittlungsstichtag** wird daher auf den Tag des Inkrafttretens der ersten Teilaufhebungssatzung, den **02.09.2017**, festgelegt.

1.7 Sanierungsträger

Für das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz ist kein Sanierungsträger eingesetzt.

1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen

1.8.1 Unterlagen des Auftraggebers

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

1.8.2 Sonstige Unterlagen

• Bodenrichtwertkarten für die Stadt Leipzig	1992 - 2016
• Grundstücksmarktberichte für die Stadt Leipzig	1991 - 2016
• Kaufpreissammlung	Stand zum 02.09.2017
• Rechts- und Verwaltungsvorschriften	siehe Anlage 8.1.1
• Einschlägige Fachliteratur	siehe Anlage 8.1.2

[1] vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Fieseler/Kleiber, 124. Lieferung, Februar 2017, BauGB § 154 Rn. 111 sowie Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 13. Aufl. 2016, BauGB § 154 Rn. 14

2. Bezugnahme auf das Rahmengutachten

Das vorliegende Gutachten nimmt direkt Bezug und steht im Zusammenhang mit dem Rahmengutachten 2016-1834_gg des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig vom 23.06.2016.

2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens

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

2.2 Festlegungen des Rahmengutachtens

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

- als Wertermittlungsverfahren kommen das Vergleichswertverfahren und als alternatives Verfahren das Zielbaumverfahren zum Einsatz
- es gelten die im Rahmengutachten festgelegten stadteinheitlichen Gewichte für den Zielbaum
- der Klassifizierungsrahmen ist gemäß Anlage 9.3 des Rahmengutachtens zu verwenden
- der veränderliche Lagewertanteil beträgt für das gesamt Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz 25 %

2.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Ausführungen im Rahmengutachten

2.3.1 Abgrenzung Zielbaum Wohnen und Zielbaum Gewerbe

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

2.3.2 Lagewertanteile

In Kapitel 6.4.2 des Rahmengutachtens wird die Ableitung der Lagewertanteile beschrieben. Die Lagewertanteile basieren auf der Einschätzung des Potentials, in welchem Umfang eine Bodenwerterhöhung durch Sanierungsmaßnahmen erreicht werden kann. Die Einschätzung dieses Potentials wird basierend auf der Anfangsqualität getroffen und bleibt für die gesamte Dauer des Sanierungsverfahrens fest. Mit der fortwährenden Durchführung von Maßnahmen entwickelt sich im Laufe des Sanierungsverfahrens das Potential für das Bewirken von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gegen Null. Eine Fortschreibung der Lagewertanteile wäre demnach nicht sachgerecht.

Für das gesamte Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz wurde mit dem Rahmengutachten der veränderliche Lagewertanteil auf die mittlere Klasse W2 mit 25 % festgelegt. Diese Einschätzung basiert auf der sachverständigen Würdigung der folgenden Überlegungen:

- Die Nähe zum Stadtzentrum, insbesondere des Teilgebiets nördlich der Dresdner Straße, machte das Gebiet langfristig für Investoren und Mieter interessant. [Potential geringer]
- Die Auswirkungen des damals rein gewerblich genutzten ehemaligen Eilenburger Bahnhofs erschwerten dagegen eine positive Entwicklung insbesondere der angrenzenden Bereiche. [Potential höher]
- Das Sanierungsgebiet war relativ weit von übergeordneten Grünanlagen wie z.B. dem Auenwald oder größeren Parks entfernt. [Potential höher]
- Die überörtliche Verkehrsanbindung war relativ gut. Das Gebiet war mit Straßenbahnen in der Dresdner Straße und der Riebeckstraße erreichbar. [Potential geringer]
- Das Image des Stadtteils war leicht unterdurchschnittlich. [Potential höher]

2.3.3 Aktuelle Rechtsprechung

Mit den Urteilen 6 K 1760/17 vom 27.02.2018 sowie 6 L 60/18 vom 08.05.2018 des Verwaltungsgerichts Leipzig wurden die Klageverfahren mehrerer Eigentümer gegen die Erhebung eines Ausgleichsbetrags bzw. um aufschiebende Wirkung des Widerspruchs zugunsten der Stadt Leipzig entschieden. Im Ergebnis dieser Verfahren wurde die Vorgehensweise des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als sachgerecht bestätigt.

2.4 Verfügbarkeit des Rahmengutachtens

Das Rahmengutachten kann vollständig eingesehen werden:

- als Druckexemplar zur Einsicht

  in den Räumen des ASW

  Technisches Rathaus, Haus C

  Prager Straße 118 – 136

  04317 Leipzig

  Hinweis: Für die persönliche Einsichtnahme wird empfohlen, einen Termin zu vereinbaren, da die Büroräume nicht ständig besetzt sind.

- als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Leipzig (www.leipzig.de)

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

  bzw. über die folgende direkte Verknüpfung

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

  per QR-Code:

3. Berücksichtigung der Teilaufhebungssatzung

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-04048 vom 23.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht am 02.09.2017) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz aus dem Sanierungsverfahren entlassen.

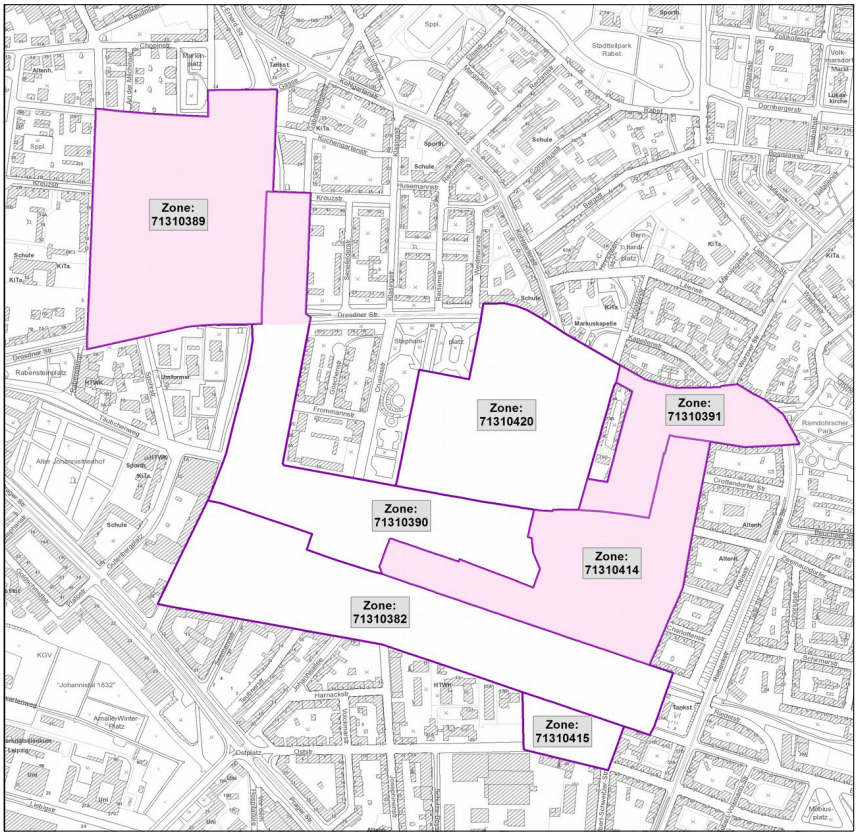


Abbildung 1: Lage des Teilaufhebungsgebiets im Sanierungsgebiet

Da die gesamte Zone 71300389 aus dem Sanierungsverfahren entlassen wurde, ist keine Anpassung aufgrund der Teilaufhebungssatzung notwendig. Der bestehende Umring sowie die Festsetzungen der Bodenrichtwertzone werden unverändert übernommen.

4. Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz

4.1 Überblick über das Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz beginnt ein Stück östlich des Stadtzentrums und erstreckt sich in den Ortsteilen Zentrum-Ost, Reudnitz-Thonberg und Neustadt-Neuschönefeld über etwa einen Kilometer in Richtung Osten. Mit einer Größe von ca. 60 ha ist das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz das flächenmäßig viertgrößte Sanierungsgebiet im klassischen Verfahren in Leipzig.

Schon im Jahr 1990 wurde im Stadtrat der Beschluss gefasst, für einen umfangreichen östlich des Zentrums gelegenen Teil Leipzigs, unter der damaligen Bezeichnung „Medienstadt“, vorbereitende Untersuchungen i.S.d. § 141 BauGB durchzuführen. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde innerhalb der „Medienstadt“ das Gebiet identifiziert, welches so grundlegende Mängel aufwies, dass eine Selbstheilungsaussicht nicht bestand, sondern mit Leerwohnen und Verfall gerechnet werden musste. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz erfolgte schließlich mit Beschluss SVV 72/94 vom 14.09.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, und erneutem Beschluss RBV - 1638/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013. Es wurde das klassische Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis § 156a BauGB festgelegt.

Im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz herrschten gravierende städtebauliche Missstände vor. Große Teile der gründerzeitlichen Bebauung waren in einem desolaten Zustand. Gut drei Viertel der Gebäude ließen keine oder nur noch eine eingeschränkte Nutzbarkeit zu. Über 20% der gründerzeitlichen Wohnungen waren unbewohnbar. Die Gewerbeeinheiten wiesen trotz eines mittleren baulichen Zustands einen hohen Leerstand auf. Im Zusammenspiel mit den vorgefundenen Funktionsschwächen stellten diese Umstände große Herausforderungen für eine städtebauliche Sanierung dar.

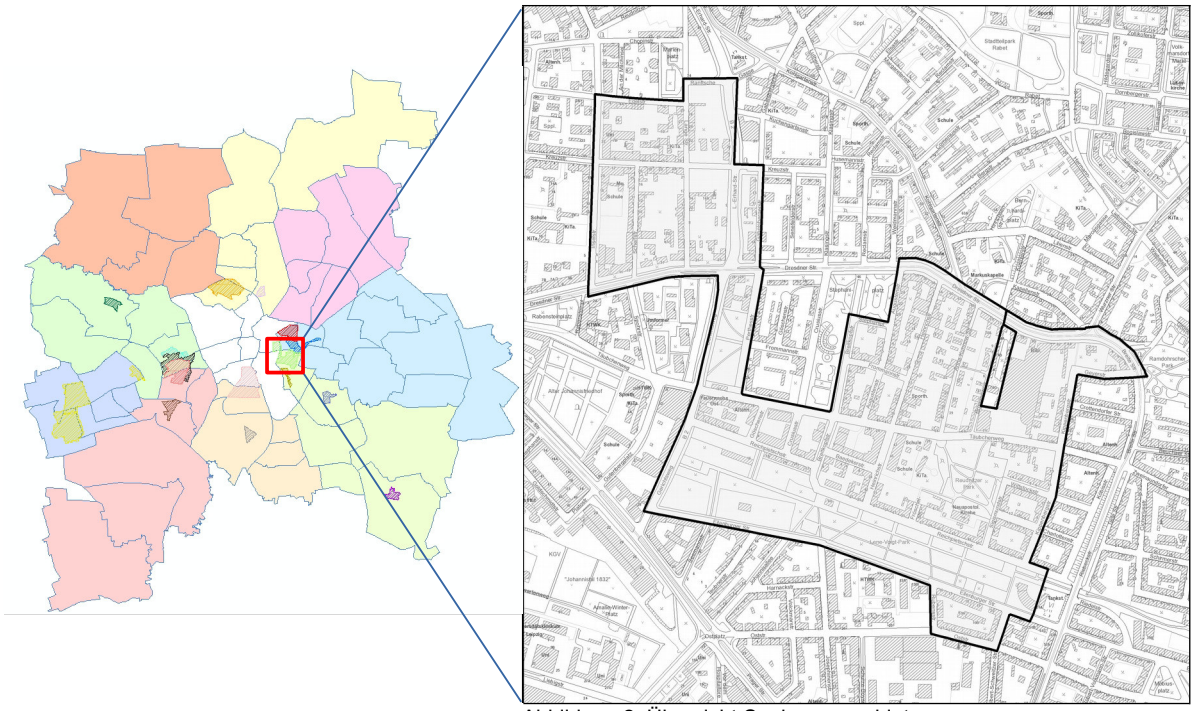


Abbildung 2: Übersicht Sanierungsgebiet

Reudnitz konnte seine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung bewahren. Neben einer ausgeprägten gewerblichen Nutzung, hat sich vor allem das Wohnumfeld deutlich verbessert. Die gründerzeitliche Bebauung ist bis auf wenige Ausnahmen saniert und prägt maßgeblich das Stadtbild. Der Reudnitzer Park und der neu angelegte Stadtteilpark auf dem Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs laden als grüne Oasen zu Spiel und Verweilen ein.

Mit der Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-04048 vom 23.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht am 02.09.2017) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Für diesen Teilbereich sind damit alle Rechtswirkungen, welche sich aus der Zugehörigkeit zum Sanierungsverfahren ergeben haben, entfallen.

4.2 Sanierungsziele

Nach Informationen vom Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung sind Grundlage für Aufstellung, Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Reudnitz die folgenden wesentlichen Beschlüsse:

- der Festsetzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz (Beschluss 291/94 vom 14.09.1994),
- die „Leitlinien der Stadtsanierung/Stadterneuerung“ (Beschluss-Nr. RB 1345/98 vom 19.11.1998),
- das Sanierungskonzept für das Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz (Beschluss-Nr. RB 1507/99 vom 24.02.1999),
- der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (Beschluss-Nr. RB III-432/00 vom 18.10.2000),
- der Konzeptionelle Stadtteilplan Leipziger Osten (Beschluss-Nr. RB III-1121/02 vom 18.09.2002) und
- der Beschluss RV 1143/12 vom 29.02.2012.

Einzelne Sanierungsziele sind (Auszug, keine vollständige Auflistung):

- Verbesserung der Wohnqualität und Reduzierung des überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerstands
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes hinsichtlich Wohnungsgrößen, Ausstattungs- und Sanierungsstandards und Miethöhen
- Dachgeschossausbau sowie Grundrissänderungen mit einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes sollen im Einvernehmen mit den Grundeigentümern nicht mehr stattfinden
- Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in den Bestandsgebäuden an den Hauptverkehrsstraßen
- Blockinnenbereiche der wohngeprägten Blöcke sind von Bebauung freizuhalten bzw. freizumachen
- Hinwirkung auf eine differenzierte und stabile Sozialstruktur im Sanierungsgebiet
- Erhöhung des Anteils an selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand sowie in neuen Wohnformen, da Eigentumsbildung zu einer langfristigen Stabilisierung der Quartiere beiträgt
- Verbesserung des Angebots an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, vor allem durch Nutzung der Flächenpotentiale des zu erweiternden Reudnitzer Parks und des künftigen Stadtteilparks Reudnitz
- Einbeziehung lokaler Akteure wie Eigentümer, Mieter, Geschäftsleute, Bürgervereine und andere private Initiativen in den Stadterneuerungsprozess
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, bestehend aus Straßen, Plätzen und Grünanlagen
- Erweiterung der Grün- und Freizeitflächen
- Ausbau des Geländes des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes als Stadtteilpark
- Entsprechend der geltenden Straßenraumgestaltungskonzeption sind in den Wohnstraßen verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen durchzuführen, die die historisch geprägte Straßenhierarchie, die vorhandene Straßenraumgestaltung und - ausstattung berücksichtigen
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Schaffung einer angemessenen, wohnumfeldverträglichen Anzahl von Stellplätzen im Straßenraum

4.3 durchgeführte Maßnahmen und eingesetzte Mittel nach Angaben der Stadt Leipzig

Im Verlauf der Sanierung hat nicht nur die Stadt Leipzig selbst viele Maßnahmen umgesetzt. Es wurden gleichfalls viele private Vorhaben gefördert. Über das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) wurden im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz ca. 15 Mio. Euro investiert.

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

Fördermitteleinsatz nach Verwendungszweck (Stand August 2017)

Grunderwerb	rd. 0,1 Mio. €
Ordnungsmaßnahmen	rd. 9,5 Mio. €
z.B. Bodenordnung, Umzug von Bewohnern, Rückbau baulicher Anlagen (privat und kommunal), Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen	
Baumaßnahmen	rd. 4,6 Mio. €
z.B. Förderung von Maßnahmen privater Dritter oder kirchlicher Träger	
Vorbereitung/Vergütungen	rd. 0,8 Mio. €
Summe:	**rd. 15,0 Mio. €**

Hinter diesen Geldsummen stehen vielfältige Maßnahmen größeren oder kleineren Umfangs.

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

Maßnahme	Fertigstellung	Förderhöhe (rd.)
Straßenbaumaßnahme Wittstockstr./Sigismundstr.	1998	204.000 €
Wegeverbindung Fröschelstraße	1999	245.000 €
Straßenbaumaßnahme Inselstraße/Kreuzstraße	2000	560.000 €
Straßenbaumpflanzung Reichpietschstraße	2001	75.000 €
Parkgestaltung Eilenburger Bahnhof	2001-2003	1.234.000 €
Sanierung Fernwärme Eilenburger Bahnhof	2002	440.000 €
Sanierung Umfassungsmauer	2002-2003	296.000 €
Schulhofsanierung Grundschule Clara Schumann	2003	147.000 €
Sanierung Inselstraße zw. Kreuzstraße/Dresdner Straße	2004	371.000 €
Sanierung Eilenburger Straße zw. Eilenburger Straße 20a/Rubensstraße	2006	283.000 €
Sanierung Eilenburger Straße zw. Rubensstraße/ Josephinenstraße	2016	372.000 €
	Summe	***4.227.000 €***

5. Zone 71300389 des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz

5.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Zone 71300389 liegt im Norden des Sanierungsgebiets zwischen Inselstraße und Ludwig-Erhard-Straße (B2). In Nord-Süd-Richtung wird die Zone durch die Dresdner Straße und die Egelstraße bzw. Ranftsche Gasse begrenzt. Angrenzend ist im Süd-Osten die Zone 71300390.

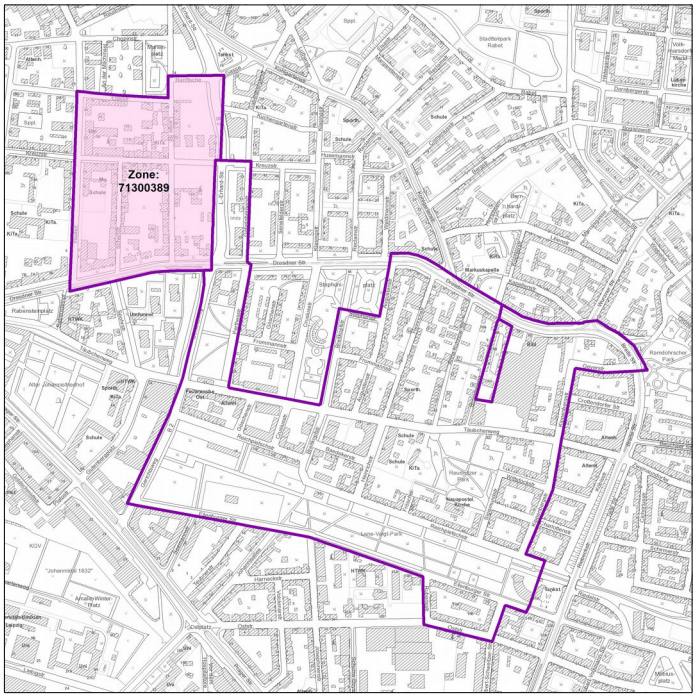


Abbildung 3: Lage der Zone im Sanierungsgebiet

5.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität

Die Angaben zur Situation zum Zeitpunkt der Anfangsqualität beruhen überwiegend auf Informationen aus den vorbereitenden Untersuchungen, ergänzt mit der Ortskenntnis der Gutachter aus dieser Zeit.

5.2.1 tatsächliche Nutzung

Historisch als Mischgebiet gewachsen, vereinte das Gebiet Wohn- und Gewerbenutzung. Neben Mietshäusern befanden sich hier zahlreiche Druckereien, Verlage und Fabrikgebäude, die den Stadtteil als das *Grafische Viertel* bekannt gemacht haben. Durch starke kriegsbedingte Zerstörung waren ebenso viele Baulücken vorhanden.

5.2.2 Planungsrecht

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

5.2.3 Missstände

Die gründerzeitlichen Wohngebäude waren in einem desolaten Bauzustand. Das zeigte sich vor allem in gravierenden Bauschäden an allen Bauwerksteilen und ruinöser Bebauung in den Hofbereichen. Die bestehenden Wohngebäude wiesen zu über 90 % einen schlechten bis sehr schlechten Bauzustand auf. Im Durchschnitt waren ca. ein Drittel aller Wohnungen wegen baulicher Mängel unbewohnbar. Die bestehenden Gebäude bedurften daher flächendeckend einer grundlegenden Sanierung. Die sanitären Einrichtungen und Heizsysteme entsprachen nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Außen-WC, Kohleheizung, …). Der Zustand der gewerblich genutzten Gebäude war deutlich besser. Trotz des guten bis mittleren Bauzustandes lag hier, mit Ausnahme der Blöcke 18 und 19, die Leerstandsquote bei ca. 75%.

Öffentliche und private Grünflächen, waren aufgrund der dichten Bebauungsstruktur und enger Hofbebauung nicht vorhanden. Straßengrün war nicht vorzufinden. Vorhandene Freiflächen wurden oft als PKW-Stellplätze genutzt. Das Gebiet war sehr gut an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus) angeschlossen. Jedoch erhöhte die gemeinsame Trassenführung von ÖPNV und Individualverkehr die

Stauwahrscheinlichkeit und damit die Immissionen. Durch die bestehende Verkehrsführung ergaben sich erhöhte Lärm- und Schadstoffimmissionen innerhalb des Wohngebietes. Die technische Infrastruktur war bis auf das Nachrichtennetz im gesamten Sanierungsgebiet grundlegend vorhanden, jedoch bestand für einzelne Medien ein erheblicher Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf. Die Versorgung mit Einrichtungen für Altenpflege sowie Angebote für Jugendliche waren unzureichend. Das Angebot an öffentlichen Sport- und Spielmöglichkeiten war zu gering. Spielplätze bestanden in der Regel nur auf dem Gelände der vorhandenen Kitas und Krippen. Die einzige größere vorhandene Spielfläche auf dem Stephaniplatz lag außerhalb des Sanierungsgebiets.

5.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität

5.3.1 tatsächliche Nutzung

Die gemischte Gebäudenutzung dieser Zone konnte trotz großer Änderungen der Nutzerstruktur im gewerblichen Bereich erhalten werden. Es haben sich verschiedene Forschungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Sporteinrichtungen angesiedelt. Eine Vielzahl von Büros, Gewerbe, Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen befindet sich ebenfalls in dieser Zone. Sanierte Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie neu gebaute Stadthäuser werden für Wohnzwecke genutzt. Es gibt allerdings immer noch viele brachliegende Baulücken, deren Bebauung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze sind in dieser Zone weiterhin nicht vorhanden. Private Grünflächen sind in den Blockinnenbereichen vorhanden. Vorhandene soziale Einrichtungen sind z.B. eine Schule und eine Kita.

5.3.2 Planungsrecht

5.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich gilt zum Stichtag der Endqualität für nahezu die gesamte Zone 71300389 der § 30 BauGB „*Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes*“. Ausgenommen ist lediglich ein Teilbereich der Dresdner Straße. Für diesen Bereich ist weiterhin § 34 BauGB „*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*“ maßgebend (vgl. Abb. 5).

Mit Beschluss 1080/94 vom 20.04.1994 wurde für das in der nebenstehenden Karte rot hervorgehobene Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Innere Ostvorstadt“ verabschiedet. Das Aufstellungsverfahren ruht und wird nicht weiter verfolgt. Dieser Bebauungsplan erlangte keine Planreife und ist daher für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nicht maßgebend.

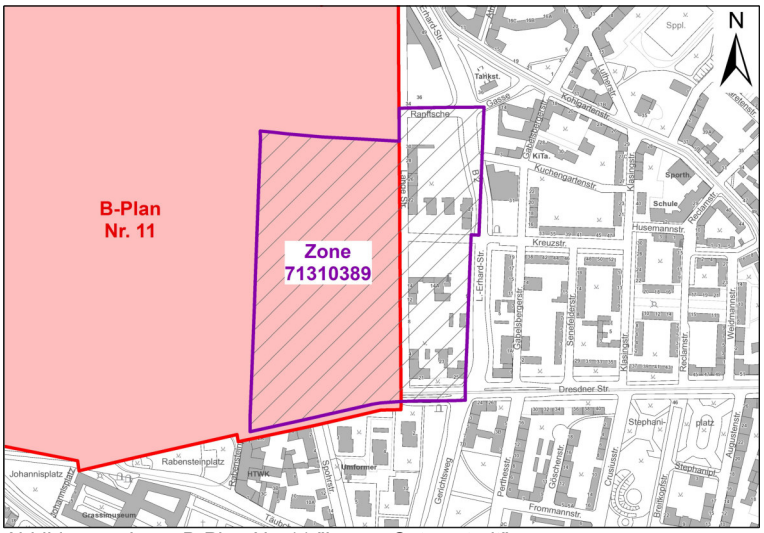


Abbildung 4: Lage B-Plan Nr. 11 "Innere Ostvorstadt"

Mit Beschluss RB 1665/99 vom 14.07.1999 wurde für das in der nebenstehenden Karte grün hervorgehobene Gebiet die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 118.1 „Grenzstraße“ verabschiedet und am 11.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 118.1 dient der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingt. Er ist daher für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben zum Stichtag der Endqualität maßgebend.

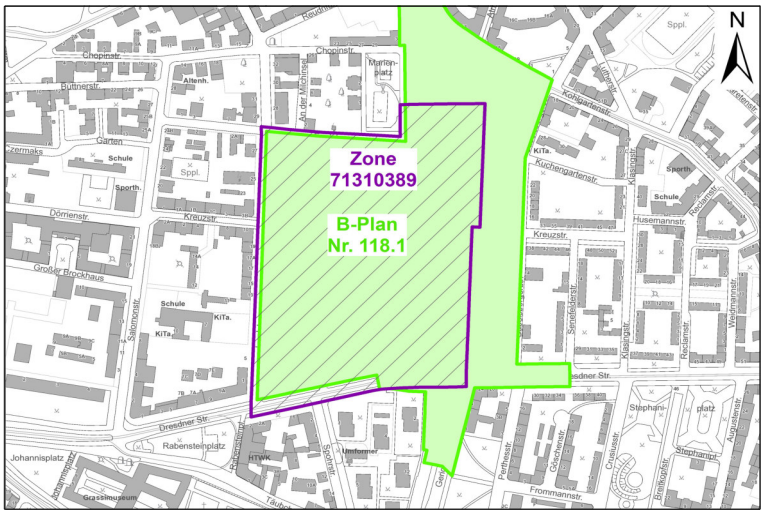


Abbildung 5: Lage B-Plan Nr. 118.1 "Grenzstraße"

5.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 11 „Innere Ostvorstadt“

Für den **Bebauungsplan Nr. 11 „Innere Ostvorstadt“** wurde nur der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss 1080/94 vom 20.04.1994).

Dieser Bebauungsplan hat keine Planreife erreicht. Lediglich aus dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kann hier kein Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden.

5.3.2.3 Würdigung Bebauungsplan Nr. 118.1 „Grenzstraße“

Der **Bebauungsplanes Nr. 118.1 „Grenzstraße“** wurde unter der Nummer RB 1665/99 am 14.07.1999 beschlossen und am 11.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 118.1 dient der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingt. Er ist daher für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben zum Stichtag der Endqualität maßgebend. Zum Stichtag der Anfangsqualität erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB „*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*“.

Ergeben sich Änderungen zwischen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB zum Stichtag der Anfangsqualität und der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 BauGB zum Stichtag der Endqualität, so sind diese im Rahmen der 3.Gutachtenstufe (Einzelgutachten) zu bewerten.

5.3.3 Missstände zur Endqualität

Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Gebäude saniert und modernisiert. Die Ausstattung ist auf einem modernen, und damit umweltfreundlicherem Standard als zu Beginn der Sanierungsmaßnahme. Sie entspricht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Mehrere Baulücken wurden geschlossen und weitere Vorhaben sind in Realisierung. Stellenweise sind durch Abriss und Neubebauung Verbesserungen erzielt worden. Die Neubebauung ist relativ hochwertig. Trotz umfassender baulicher Veränderungen zeigt sich nach wie vor ein sehr inhomogenes Stadtbild mit großen Brachflächen. Die technische Infrastruktur wurde u.a. im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen auf ein gutes Niveau ausgebaut. Durch den Ausbau der Hauptstraßen konnte der Durchgangsverkehr in den Anwohnerstraßen weitestgehend unterbunden werden. Es gibt nach wie vor keine öffentlichen Grünflächen und Spielplätze in der Zone selbst. Zudem ist der Einfluss des durch die Dresdner Straße und B2 räumlich getrennten Stadtteilparks[2] eher gering einzustufen. Der Begrünung bzw. Erweiterung des Straßengrüns entlang der Ludwig-Erhard-Straße und der Dresdner Straße kommt daher ein hoher Verbesserungsgrad zu. Private Grünflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität sind geschaffen worden.

[2] Lene-Voigt-Park

5.4 Stand der Sanierungsmaßnahmen

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

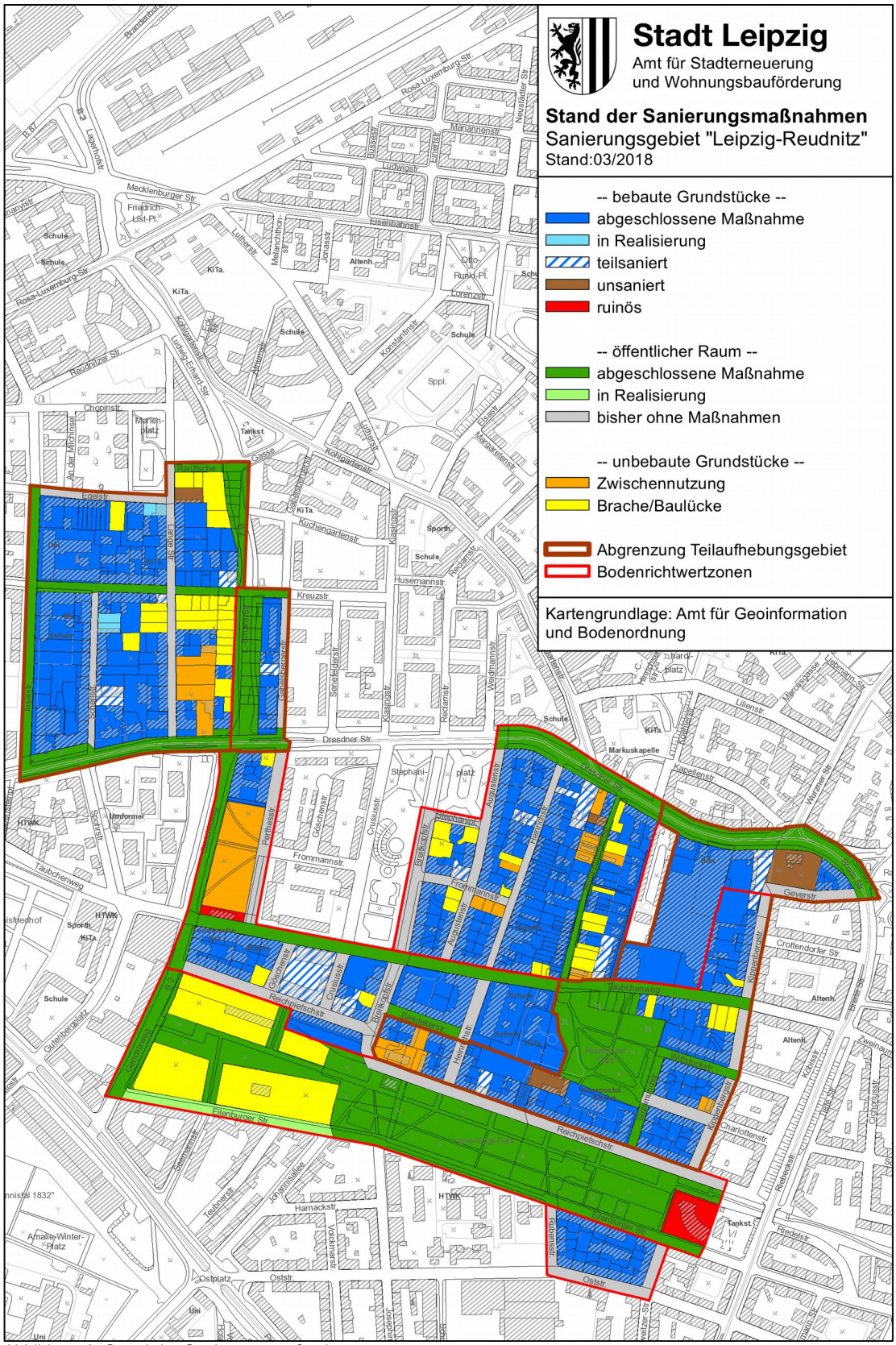


Abbildung 6: Stand der Sanierungsmaßnahmen

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

6.2 Kaufpreissammlung

Es wurde in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung nach Kauffällen für unbebaute Geschossbaugrundstücke im Zeitraum 01.01.2017 bis 02.09.2017 gesucht.

Dabei wurde mit folgenden Suchkriterien recherchiert:

Gemarkung	Anger (402), Leipzig (415), Neuschönefeld (424), Reudnitz (430)
Ortsteile	Zentrum-Ost (01), Zentrum-Südost (02), Neustadt-Neuschönefeld (20), Anger-Crottendorf (22), Reudnitz-Thonberg (30)
Vertragsdatum	ab 01.01.2017 bis zum WEST (02.09.2017)
Teilmarkt	unbebaute Geschossbaugrundstücke
Lage	BRW 300 - 560 €/m² (ca. ± 30 % bezogen auf den sanierungsbeeinflussten BRW von 429 €/m² zum Stichtag 31.12.2016)
weitere Kriterien	außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Kauffälle, keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise

Die Recherche ergab 9 Kauffälle, welche dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Ein Grundstück wurde dabei zweimal innerhalb des gewählten Zeitraums veräußert. Beide Verkäufe werden berücksichtigt, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Nr.	Straße	Fläche	Kaufdatum	BRW-Zone	BRW (SB) €/m²	BRW Festsetzungen	Kaufpreis	KP €/m²
1	H.-Poeche-Str.	260 m²	23.01.2017	71300388	360,00 €	B / M WGFZ2,50	64.000,00 €	246,15 €
2	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	09.02.2017	71300389	429,00 €	B San / M WGFZ2,00	1.500.000,00 €	996,68 €
3	Johannisgasse	661 m²	03.03.2017	71300385	500,00 €	B / M WGFZ2,50	650.000,00 €	983,36 €
4	Täubchenweg	506 m²	10.04.2017	71300420	327,00 €	B San / W WGFZ1,80	350.000,00 €	691,70 €
5	R.-Luxemburg-Str.	620 m²	06.04.2017	71300225	320,00 €	B / M WGFZ2,00	376.000,00 €	606,45 €
6	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	31.05.2017	71300389	429,00 €	B San / M WGFZ2,00	2.300.000,00 €	1.528,24 €
7	Teubnerstr.	350 m²	07.06.2017	71300385	500,00 €	B / M WGFZ2,50	173.600,00 €	496,00 €
8	Frommannstr.	330 m²	22.06.2017	71300420	327,00 €	B San / W WGFZ1,80	500.000,00 €	1.515,15 €
9	Lutherstr.	8.458 m²	12.07.2017	71300225	320,00 €	B / M WGFZ2,00	4.150.000,00 €	490,66 €

Tabelle 1: Übersicht der Kauffälle

Hinsichtlich einer ersten Lageeinstufung wurde bereits eine Eingrenzung anhand des Bodenrichtwertniveaus durchgeführt. Es wurden nur Kauffälle in vergleichbaren Gebieten zur Auswertung herangezogen, die innerhalb der Spanne des durchschnittlichen Lagewerts von 300 bis 560 €/m² liegen. Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert für die Zone 71300389 im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz liegt zum Stichtag 31.12.2016 bei 429 €/m² und bildet in etwa den Mittelwert der zuvor genannten Spanne. Insofern werden die Kauffälle als hinreichend vergleichbar eingeschätzt.

Vier Kauffälle liegen im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz und gelten als sanierungsbeeinflusst. Bei diesen haben die Eigentümer der Grundstücke den Ausgleichsbetrag bereits vorzeitig abgelöst und die Kaufpreise können frei am Markt verhandelt werden. Dadurch unterliegen sie nicht mehr den besonderen Regelungen des Sanierungsrechts, insbesondere der Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB. Diese Kauffälle werden daher als vergleichbar mit Kauffällen außerhalb der Sanierungsgebiete eingeschätzt.

Die Kauffälle liegen alle in Bodenrichtwertzonen, für welche eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) festgesetzt ist. Eine Anpassung bezüglich des Maßes der baulichen Ausnutzung ist somit erforderlich. Die Umrechnung des Kaufpreises pro Quadratmeter erfolgt mit den im Grundstücksmarktbericht für 2016 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ. Die Kaufpreise werden dabei auf den dem Kauffall zugeordneten Bodenrichtwert mit seiner WGFZ-Festsetzung angepasst. Es ergeben sich die im Folgenden dargestellten, angepassten Kauffälle:

Nr.	Straße	Fläche	Kaufdatum	BRW (SB) €/m²	WGFZ BRW	KP €/m²	WGFZ Kauffall	angepasster KP €/m²
1	H.-Poeche-Str.	260 m²	23.01.2017	360,00 €	2,5	246,15 €	1,9	291,07 €
2	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	09.02.2017	429,00 €	2,0	996,68 €	3,7	662,89 €
3	Johannisgasse	661 m²	03.03.2017	500,00 €	2,5	983,36 €	2,7	937,08 €
4	Täubchenweg	506 m²	10.04.2017	327,00 €	1,8	691,70 €	3,0	502,71 €
5	R.-Luxemburg-Str.	620 m²	06.04.2017	320,00 €	2,0	606,45 €	2,0	606,45 €
6	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	31.05.2017	429,00 €	2,0	1.528,24 €	3,7	1.016,42 €
7	Teubnerstr.	350 m²	07.06.2017	500,00 €	2,5	496,00 €	2,9	448,89 €
8	Frommannstr.	330 m²	22.06.2017	327,00 €	1,8	1.515,15 €	4,3	853,88 €
9	Lutherstr.	8.458 m²	12.07.2017	320,00 €	2,0	490,66 €	3,8	320,29 €

Tabelle 2: WGFZ Anpassung

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

Nr.	Straße	Fläche	Kaufdatum	BRW (SB) €/m²	WGFZ BRW	WGFZ angep. KP €/m²	Lagean-passung	Lage angep. KP €/m²
1	H.-Poeche-Str.	260 m²	23.01.2017	360,00 €	2,5	291,07 €	0%	291,07 €
2	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	09.02.2017	429,00 €	2,0	662,89 €	10%	729,17 €
3	Johannisgasse	661 m²	03.03.2017	500,00 €	2,5	937,08 €	0%	937,08 €
4	Täubchenweg	506 m²	10.04.2017	327,00 €	1,8	502,71 €	0%	502,71 €
5	R.-Luxemburg-Str.	620 m²	06.04.2017	320,00 €	2,0	606,45 €	0%	606,45 €
6	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	31.05.2017	429,00 €	2,0	1.016,42 €	10%	1.118,07 €
7	Teubnerstr.	350 m²	07.06.2017	500,00 €	2,5	448,89 €	20%	538,67 €
8	Frommannstr.	330 m²	22.06.2017	327,00 €	1,8	853,88 €	0%	853,88 €
9	Lutherstr.	8.458 m²	12.07.2017	320,00 €	2,0	320,29 €	0%	320,29 €
							Mittelwert	***655,27 €***
							-1,5-fache Standardabweichung	*236,81 €*
							+1,5-fache Standardabweichung	*1.073,73 €*

Tabelle 3: Lageanpassung

Das Grundstück der Kauffälle Nr. 2 und 6 befindet sich an der stark befahrenen Ludwig-Erhard-Straße. Insbesondere für die straßenseitig ausgerichteten Aufenthaltsräume besteht eine erhöhte Lärmbelastung. Dies weicht von den Lageeigenschaften des Richtwertgrundstückes (Mittelgrundstück in der Lange Straße) ab. Dafür wird nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag von 10 Prozent in Ansatz gebracht. Das Grundstück in der Teubnerstraße befindet sich an der südlichen Grenze der Bodenrichtwertzone und ist verhältnismäßig weit vom Stadtzentrum entfernt. Es ist somit dezentraler als das Richtwertgrundstück (Mittelgrundstück in der Talstraße) gelegen. Hierfür wird nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag von 20 Prozent in Ansatz gebracht.

Nach der Lageanpassung liegt der Kauffall Nr. 6 außerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung vom Mittelwert. Er wird somit als Ausreißer bestimmt und für die weitere Auswertung als ungeeignet angesehen. Es verbleiben die folgenden 8 Kauffälle für die weitere Auswertung.

Nr.	Straße	Fläche	Kaufdatum	BRW (SB) €/m²	WGFZ BRW	WGFZ angep. KP €/m²	Lagean-passung	Lage angep. KP €/m²
1	H.-Poeche-Str.	260 m²	23.01.2017	360,00 €	2,5	291,07 €	0%	291,07 €
2	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	09.02.2017	429,00 €	2,0	662,89 €	10%	729,17 €
3	Johannisgasse	661 m²	03.03.2017	500,00 €	2,5	937,08 €	0%	937,08 €
4	Täubchenweg	506 m²	10.04.2017	327,00 €	1,8	502,71 €	0%	502,71 €
5	R.-Luxemburg-Str.	620 m²	06.04.2017	320,00 €	2,0	606,45 €	0%	606,45 €
7	Teubnerstr.	350 m²	07.06.2017	500,00 €	2,5	448,89 €	20%	538,67 €
8	Frommannstr.	330 m²	22.06.2017	327,00 €	1,8	853,88 €	0%	853,88 €
9	Lutherstr.	8.458 m²	12.07.2017	320,00 €	2,0	320,29 €	0%	320,29 €
							Mittelwert	***597,42 €***

Tabelle 4: angepasste Kauffälle nach Eliminierung von statistischen Ausreißern

6.3 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

In der zum Zeitpunkt der Teilaufhebungssatzung gültigen Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig war für die Zone 71300389 des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz ein auf den Stichtag 31.12.2016 konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

400 €/m² **SU M WGFZ 2,0**

(sanierungsunbeeinflusst, gemischte Baufläche, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0)

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

Die **Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone 71300389 ist festgelegt auf das Grundstück

Mittelgrundstück in der Lange Straße, zwischen Kreuzstraße und Dresdner Straße.

Hinweis: Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig beschlossen und gemäß § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB mindestens alle zwei Jahre durch eine neue Bodenrichtwertkarte fortgeschrieben um die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind deshalb immer nur stichtagsbezogen gültig. Demnach ist es möglich, dass zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Ausgleichsbeträge ermittelt werden. Erläuterungen hierzu sind u.a. im Rahmengutachten in den Kapiteln 5.4.4 und 3.4.5 zu finden.

6.3.1 konjunkturelle Fortschreibung der Bodenrichtwerte

Der zum Zeitpunkt der Teilaufhebungssatzung gültige Bodenrichtwert für die Zone 71300389 ist zum Stichtag 31.12.2016 ausgewiesen. Dieser ist auf den Wertermittlungsstichtag, den 02.09.2017, fortzuschreiben.

Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Kaufpreise ist die Preistendenz von Kauffällen seit Beschluss der letzten Bodenrichtwerte (hier zum 31.12.2016). Untersucht werden soll dazu das Verhältnis der Kaufpreise pro Quadratmeter zu den jeweiligen Bodenrichtwerten.

Als Daten für die Auswertung werden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Es finden die unter Kap. 6.2 benannten Kauffälle Verwendung. Die Kauffälle werden bezüglich ihres Verhältnisses zum Bodenrichtwert untersucht. Da die Kauffälle im Sanierungsgebiet als sanierungsbeeinflusst gelten, müssen diese Kauffälle mit dem sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert der entsprechenden Zone ins Verhältnis gesetzt werden. Das Ergebnis dieser Auswertung ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Nr.	Straße	Fläche	Kaufdatum	BRW (SB) €/m²	angepasster KP €/m²	KP / BRW (SB) %
1	H.-Poeche-Str.	260 m²	23.01.2017	360,00 €	291,07 €	-19%
2	L.-Erhard-Str.	1.505 m²	09.02.2017	429,00 €	729,17 €	70%
3	Johannisgasse	661 m²	03.03.2017	500,00 €	937,08 €	87%
4	Täubchenweg	506 m²	10.04.2017	327,00 €	502,71 €	54%
5	R.-Luxemburg-Str.	620 m²	06.04.2017	320,00 €	606,45 €	90%
7	Teubnerstr.	350 m²	07.06.2017	500,00 €	538,67 €	8%
8	Frommannstr.	330 m²	22.06.2017	327,00 €	853,88 €	161%
9	Lutherstr.	8.458 m²	12.07.2017	320,00 €	320,29 €	0%
				Mittelwert	***597,42 €***	***56%***

Tabelle 5: Verhältnis korrigierter Kaufpreis zu Bodenrichtwert sanierungsbeeinflusst

Aktuell ist in Leipzig eine lageabhängige, dynamische Entwicklung der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus zu beobachten. Im Mittel liegen die Kauffälle über dem Bodenrichtwertniveau, allerdings mit stark unterschiedlichen Preistendenzen je nach Stadtteillage. Die Auswertung oben genannter Kauffälle ergibt eine Preisentwicklung bezogen auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 von im Mittel + 56 % bei einer Spanne von + 161 % bis - 19 %. Angesichts dieser großen, für Leipzig gegenwärtig typischen, Spanne und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch bei der Ableitung der Bodenrichtwerte Kauffälle mit einer gewissen Preisspanne zugrunde lagen, kann die Preisentwicklung aus obiger Auswertung nicht ohne sachverständiger Würdigung übernommen werden.

In den meisten Fällen werden aktuell unbebaute Geschossbaugrundstücke für den Neubau von Eigentumswohnungen erworben, da bei Eigentumswohnungen aufgrund der steigenden Preisentwicklung ein guter Verkaufserlös zu erzielen ist. Dies wird dementsprechend bei der Preisbildung mit berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte sollen aber möglichst den Gesamtmarkt widerspiegeln, also auch den Mietwohnungsbau. Die Mieten, besonders in den guten Lagen, verzeichnen gleichfalls einen steigenden Trend. Dieser ist allerdings nicht so stark wie bei den Erstverkaufspreisen von Eigentumswohnungen. Weiterhin hat das Verhältnis von Angebot und Nachfrage einen Einfluss auf die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken. Dies ist entsprechend zu würdigen, da der Bodenrichtwert für bebaute und unbebaute Grundstücke gleichermaßen gilt.

Bei einer stadtweiten Betrachtung von Kauffällen des Geschosswohnungsbaus ist erkennbar, dass niedrigere Bodenwerte eine stärkere konjunkturelle Preisentwicklung besitzen, als hohe Bodenwerte. Die dabei ermittelte Tendenz plausibilisiert das zuvor ermittelte Ergebnis.

Für die benannten Unsicherheiten wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2017 im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz ein Abschlag in Höhe von 20% auf die aus Kauffällen abgeleitete konjunkturelle Entwicklung als sachgerecht angesehen.

Unter Würdigung der oben genannten Punkte und unter Berücksichtigung der Anzahl der Kauffälle wird eine konjunkturelle Fortschreibung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes der Zone 71300389 im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz von

+ rd. 45 % mit sachverständiger **Rundung des Bodenrichtwerts**

für angemessen erachtet.

Für den Wertermittlungsstichtag 02.09.2017 wird der konjunkturell fortgeschriebene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert für die Zone 71300389 mit diesem Ansatz zu gerundet

580,00 €/m² **SU M WGFZ 2,0**

(sanierungsunbeeinflusst, gemischte Baufläche, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0)

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

6.3.2 Berücksichtigung der Wartezeit

In dem im Sanierungsverfahren verbleibenden Bereich sind bis Ende des Sanierungsverfahrens noch mehrere Maßnahmen geplant bzw. wird deren Realisierung noch erwartet. Der Ausbau des Abschnitts der Eilenburger Straße zwischen Gerichtsweg und Johannisallee ist in Vorbereitung. Der westliche Teil des Eilenburger Bahnhofs soll entwickelt werden, allerdings sind zum Wertermittlungsstichtag noch keine verbindlichen Einzelheiten bekannt. Weiterhin sind einzelne Neubau- bzw. Sanierungsvorhaben auf Privatgrundstücken zu erwarten.

Bei den im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung liegenden Grundstücken kann nach Ihrer Entlassung aus dem Sanierungsverfahren die durch diese Maßnahmen bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht mehr über den Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden. Da es sich allerdings um sanierungsbedingte Maßnahmen handelt, deren Vorteile den Eigentümern letztendlich zugutekommen, ist die dadurch bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit abzuschöpfen. Bei der Einstufung der Kategorien des Zielbaums der Zone 71300389 wurden daher die oben aufgeführten Maßnahmen bei der Endqualität als realisiert unterstellt[3].

Der Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung zahlt seinen Ausgleichsbetrag so, als ob die Maßnahmen schon realisiert wären, muss aber tatsächlich noch eine gewisse Zeit warten (bis zur tatsächlichen Realisierung der Vorhaben) um die dadurch bewirkten Verbesserungen nutzen zu können. Diese Wartezeit ist bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in den Zonen im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung mit zu berücksichtigen[4]. Für die Bemessung einer möglichen Anpassung sind vor allem die beiden Kriterien Dauer der Wartezeit bis zur Realisierung und Auswirkung der noch ausstehenden Maßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Bedeutung.

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

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

Die indirekte Wirkung der in den benachbarten Zonen noch ausstehenden Maßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Zone 71300389 wird als relativ gering eingeschätzt. Es würde sich ohne diese Maßnahmen in keiner der Kategorien des Zielbaums der Zone 71300389 eine Anpassung ergeben. Damit ist im Rahmen dieser Wertermittlung für diese Maßnahmen der Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als nicht signifikant festzustellen.

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

6.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird in Leipzig mit dem Zielbaumverfahren ermittelt (vgl. Kap. 6.1). Basierend auf einer Einstufung der Qualität vor der Sanierung und des Zustands nach der Sanierung wird im Zielbaum eine prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt.

Jede einzelne Zone wird in ihrer Anfangs- und Endqualität anhand des vom Gutachterausschuss erarbeiteten Klassifizierungsrahmens (Anlage 9.3 des Rahmengutachtens) eingestuft. Die Einstufung erfolgt in 13 Kategorien, welche in 3 Bereiche zusammengefasst sind. Durch gewichtete Mittelbildung und unter Berücksichtigung des veränderlichen und unveränderlichen Lagewertanteils ergibt sich daraus die prozentuale Bodenwerterhöhung für jede Zone.

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

[3]Berücksichtigung noch nicht fertiggestellter Maßnahmen, vgl. [4] Schwenk, Walter S. 56
[4]in der nicht mehr gültigen WertV unter § 27 Abs. 2 explizit geregelt, in der aktuell gültigen ImmoWertV nur noch allgemein in § 2 festgelegt, gilt sinngemäß für Bebauungspläne

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur kommt in der Zone 71300389 der Zielbaum für Wohnen/ gemischte Nutzung zum Einsatz.

6.4.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität

Für verschiedene Arbeitsschritte im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen wurden die Sanierungsgebiete zeitweise in Blöcke (oder auch Quartiere) unterteilt. Die Blöcke wurden meist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen als Untersuchungsabschnitte verwendet und bestanden häufig aus einem von Straßen eingeschlossenen Bereich (vgl. Anlage 8.6). Sie werden auch für die Planung und Zuordnung von Sanierungsmaßnahmen als Bezugsgröße verwendet, daher haben sie für die Einstufung der Kategorien des Zielbaums eine gewisse Bedeutung.

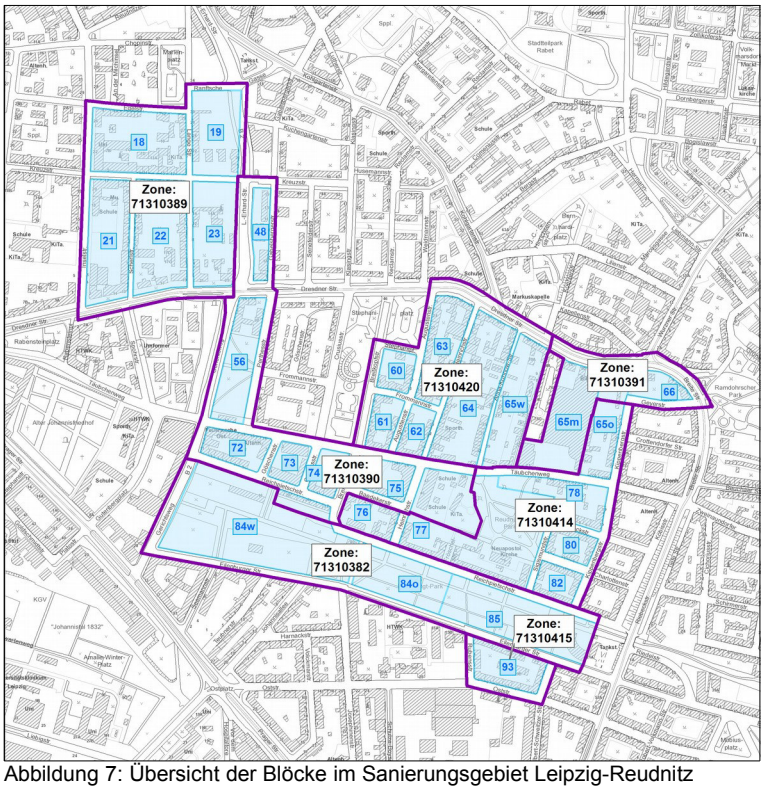


Abbildung 7: Übersicht der Blöcke im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz

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

Der Bereich der Zone 71300389 enthält ganz oder teilweise Flächen der Blöcke 18, 19, 21, 22 und 23.

Einen visuellen Vergleich des Zonenzustands zu Anfangs- und Endqualität ermöglichen die im Anhang unter Kap. 8.4 beigelegten Luftbilder. Weitere Einzelfotos sind gleichfalls in den Anlagen in Kap. 8.3 zu finden.

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

6.4.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	40 %
Endqualität	Stufe 3	60 %
Differenz		*20 %*

Anfangsqualität

Die Bebauungsstruktur wies einen stark inhomogenen Charakter mit vielfachen städtebaulichen Bruchstellen und unterschiedlicher Geschossigkeit auf. Die vorhandene Wohnbebauung war durch einen hohen Anteil von Gewerbenutzungen durchzogen. Die bestehenden Wohngebäude wiesen zu über 90 %

einen schlechten bis sehr schlechten Bauzustand auf. Die vorhandene Gewerbebebauung wies trotz gutem Bauzustand einen mittleren Leerstand auf.

Endqualität

Die Gebäudegrundstruktur ist nach wie vor inhomogen. Die bestehenden Gebäude sind größtenteils saniert. Stellenweise sind durch Abriss und Neubebauung Verbesserungen zu erkennen. Die Neubebauung ist in der Regel relativ hochwertig ausgeführt. Es existieren allerdings immer noch viele Brachflächen und Baulücken, deren Bebauung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist.

6.4.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 2	60 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

Die gesamte Zone wies einen übermäßigen Überbauungs- und Versieglungsgrad auf. Die Innenhöfe waren sehr stark mit Nebengebäuden verbaut. Der Abriss von Haupt- und Nebengebäuden, auch auf Grund des schlechten Bauzustands, war erforderlich.

Endqualität

Durch den Abriss vieler baufälliger Gewerbe- und Nebengebäude in den Innenhöfen sowie vereinzelter Hauptgebäude konnte der Versieglungsgrad und die Bebauungsdichte deutlich reduziert werden. Dem entgegen stehen mehrere Neuversiegelungen von Flächen durch Schaffung von Stellplätzen im Bereich der Inselstraße und der Kreuzstraße. Im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße / Ranftsche Gasse, bzw. im südlich angrenzenden Block stehen durch Abriss große z. Zt. brach liegende Baulandflächen zur Verfügung.

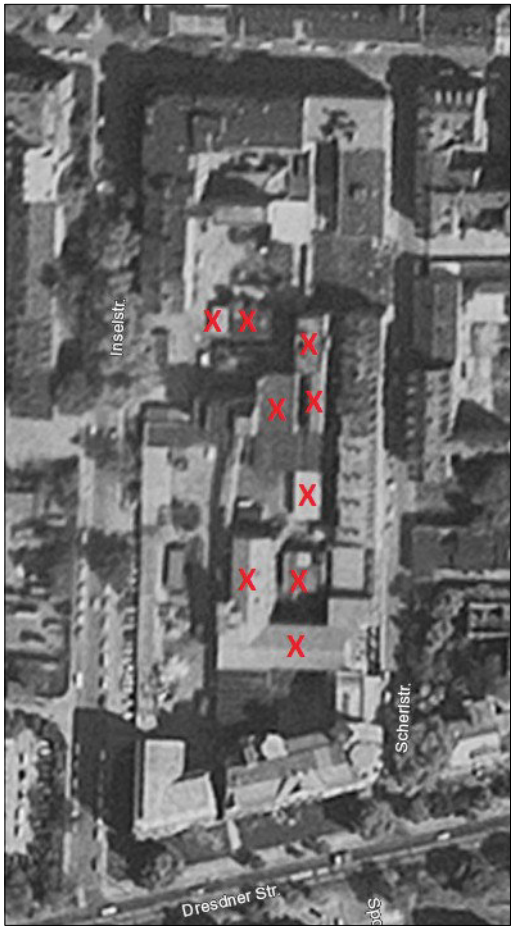


Abbildung 8: Block 21 Anfangsqualität, Bebauungsdichte unzumutbar

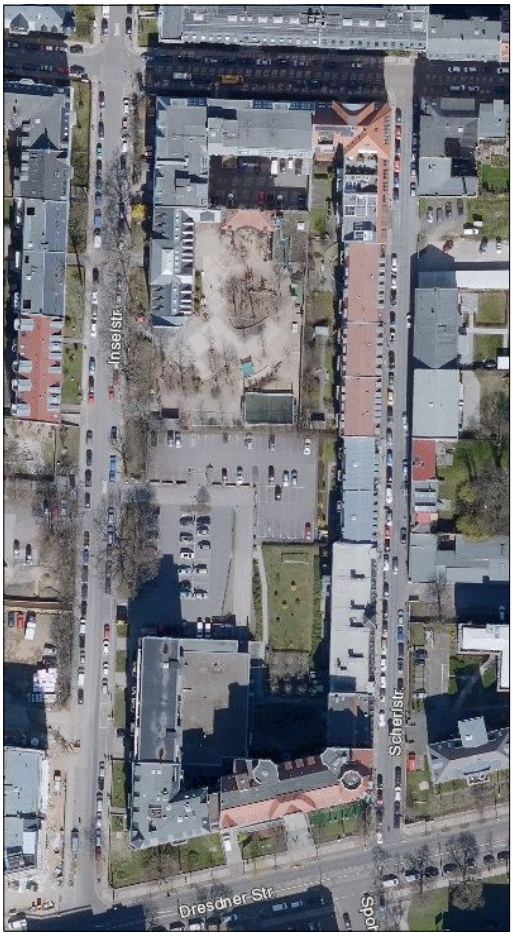


Abbildung 9: Block 21 Endqualität, Bebauungsdichte zumutbar

6.4.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand

Einstufung

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

Anfangsqualität

Der Bauzustand wurde in den vorbereitenden Untersuchungen in 4 Stufen bewertet. Die Einteilung erfolgte aufgrund der nachstehenden Kriterien:

BZS 1: Keine Schäden die Standsicherheit der Gebäudeteile und ihre Funktionssicherheit wesentlich beeinträchtigen, keine Reparaturleistungen erforderlich, Rekonstruktionsmaßnahme: laufende Instandhaltung.

BZS 2: Geringfügige Schäden, die Stand- und Funktionssicherheit unwesentlich beeinflussen, Reparaturen, Wartung und Pflege erforderlich. Reproduktionsmaßnahmen Instandsetzung ohne statisch konstruktive Maßnahmen.

BZS 3: Schäden, die Stand- und Funktionssicherheit der Gebäudeteile beeinträchtigen, umfassende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Reproduktionsmaßnahmen: Instandsetzung größeren Umfanges inklusive statisch konstruktiver Maßnahmen.

BZS 4: Schwere Schäden, die Stand- und Funktionssicherheit der Gebäude gefährden, Einsturzgefahr, Beseitigung der Schäden durch Erneuerung geschädigter Bauteile, Reproduktionsmaßnahmen: Erneuerungs- und Ersatzleistungen.

Abbildung 10: Auszug aus vorbereitenden Untersuchungen Beurteilungskriterien Bauzustand

Für die Wohngebäude der Zone 71300389 wurde ein mittlerer Bauzustand von rd. 3,4 abgeleitet[5]. Auf die fünfstufige Skala des Klassifizierungsrahmens bezogen entspricht das einem Wert von rd. 4,3. Für die gewerbliche Bebauung wurde der Bauzustand der genutzten Gebäude in dieser Zone mit rd. 1,8 eingeordnet[6]. Dies entspricht einem Wert von rd. 2,3 bezüglich der fünfstufigen Skala des Klassifizierungsrahmens.

Damit wies der überwiegende Teil der Wohngebäude Schäden auf. Im Durchschnitt waren ca. ein Drittel aller Wohnungen wegen baulicher Mängel unbewohnbar. Die Nutzung der übrigen Wohneinheiten war oft nur noch eingeschränkt möglich. Dem guten bis mittleren Bauzustand der Gewerbegebäude stand ein hoher Leerstand gegenüber. Es bestand flächenhaft grundlegender Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Mehrere Gebäude waren in einem ruinösen Zustand.

Endqualität

Fast alle bestehenden Gebäude sind entweder saniert/modernisiert oder wurden neu errichtet. Große Bereiche wurden durch Abriss freigelegt und stehen als Bauland zur Verfügung. Es besteht nur noch in Einzelfällen Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

[5] vgl. Anlage 8.7
[6] vgl. Anlage 8.8

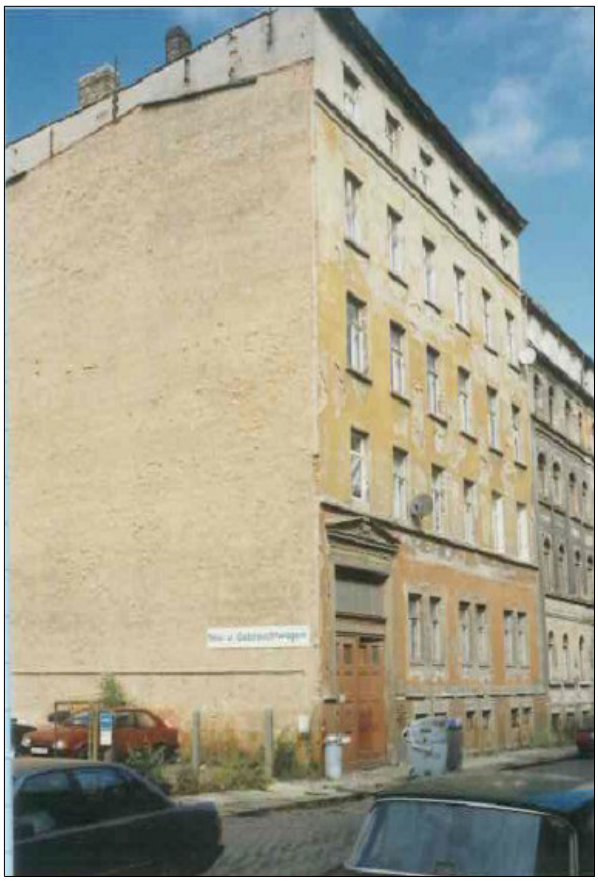


Foto 1: Zustand Anfangsqualität Lange Straße 7

Foto 2: Zustand Endqualität Lange Straße 7

Foto 3: Zustand Anfangsqualität Lange Straße 12

Foto 4: Zustand Endqualität Lange Straße 12

6.4.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	10 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*70 %*

Anfangsqualität

Entsprechend des Bauzustands, war gleichfalls die Ausstattung der Gebäude mangelhaft, unter anderem durch veraltete sanitäre und elektrische Einrichtungen oder Außen-WCs. Die überwiegende Befeuerung mit Ofenheizungen war ökologisch unverträglich.

Endqualität

Die Modernisierung der Gebäude sowie die Erneuerung der technischen Infrastruktur zogen auch eine entsprechende Verbesserung der Ausstattung nach sich. Zentralheizungen lösten die Kohleöfen ab. Die sanierten Wohnungen und vor allem die vielen neu errichteten Gebäude befinden sich in einem guten umweltverträglichen Ausstattungszustand mit zeitgemäßen Sanitär- und Elektroinstallationen.

6.4.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

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

Anfangsqualität

Es bestand nur geringer Bedarf an bodenordnenden Maßnahmen. Die Grundstücke waren überwiegend nutzungsgerecht geschnitten.

Endqualität

Zur Umsetzung bodenordnender Maßnahmen wurde der B-Plan Nr. 118.1 „Grenzstraße“ aufgestellt. Die Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung orientieren sich in großen Teilen am Bestand. Der Neuordnungsanteil ist daher als gering einzuschätzen.

Das vereinfachte Umlegungsverfahren Ranftsche Gasse betrifft Teile dieser Zone im Nordosten, hier wurden Grundstücke neu angeordnet bzw. zugeschnitten. Als Maßnahme der Bodenordnung hat dies einen positiven Einfluss, welcher jedoch angesichts der geringen Größe des Verfahrens im Vergleich zur Gesamtfläche der Zone nicht sehr hoch ausfällt.

6.4.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 4	40 %
Differenz		*20 %*

Anfangsqualität

Der Reudnitzer Park war die einzige öffentliche Grünfläche innerhalb des Sanierungsgebietes. Seine Aufenthaltsqualität konnte mit gering bis mittel eingestuft werden. Durch seine weite Entfernung zu diesem Teil des Sanierungsgebiets hat er in dieser Zone praktisch keine Ausstrahlungswirkung. Der außerhalb des Sanierungsgebietes gelegene Marienpark, der im Norden an die Sanierungsgebietszone

angrenzt, bietet in diesem Bereich allerdings eine Grundversorgung mit öffentlichen Grün. Eine zusätzliche Versorgung mit Grünflächen war mit dem Stephanipark außerhalb des Sanierungsgebiets verfügbar.
Straßengrün war in der Dresdner Straße und stellenweise in der Inselstraße vorhanden.

Endqualität

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet hat sich nördlich der Dresdner Straße nicht verbessert. Der Einfluss des Stadtteilparks ist aufgrund der räumlichen Trennung durch die B2 bzw. die Dresdner Straße gering, aber vorhanden. Die Neuanlage bzw. Erweiterung des Straßengrüns im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße und der Dresdner Straße hat aufgrund der Unterversorgung mit Grünflächen einen hohen Einfluss.

6.4.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 3	60 %
Differenz		*20 %*

Anfangsqualität

Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad existierten, bis auf Splitterflächen, kaum private Grünflächen. Die vorhandenen grundstücksbezogenen Grünflächen hatten nur geringe Aufenthaltsqualität.

Endqualität

Durch den Abriss von Nebengebäuden (vgl. Erläuterungen in Kat. 1.2) wurden zusätzliche Grünflächen geschaffen. Vereinzelt wurden diese grundstücksübergreifend angelegt. Die vorhandenen Grünflächen wurden insgesamt aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität ist eher als mittel einzustufen. Die Versorgung mit privaten Grünflächen ist insgesamt etwas verbessert. Weitere Grünflächen werden noch entstehen.

6.4.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	10 %
Endqualität	Stufe 3	50 %
Differenz		*40 %*

Anfangsqualität

Durch den Verkehr in der Dresdner Straße und der Grenzstraße (heutige Ludwig-Erhard-Straße), sowie dem Sickerverkehr in das Wohngebiet war eine erhöhte Luft- und Lärmbelastung vorhanden. Ebenso gab es Beeinträchtigungen durch das vorhandene Gewerbe. Zudem war die Luftqualität bedingt durch die Kohleheizungen schlecht.

Endqualität

Die Belastung durch das Verkehrsaufkommen auf den Hauptstraßen ist nach wie vor sehr hoch. Jedoch konnte durch Neustrukturierung der Dresdner Straße und Anlage des Tangentenvierecks im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße, der Sickerverkehr ins Wohngebiet unterbunden werden. Die Ausweisung von Zone 30 Gebieten in den Anliegerstraßen reduziert zusätzlich den Verkehrslärm. Die Belastung durch die gewerblichen Nutzungen ist zurückgegangen. Durch die Modernisierung der Heizungsanlagen ist eindeutig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht worden.

6.4.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 1	80 %
Endqualität	Stufe 1	80 %
Differenz		*0 %*

Bewertung

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

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

6.4.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Einstufung

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

Anfangsqualität	Stufe 2	80 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*0 %*

Anfangsqualität

Die Einschätzung der Anfangsqualität beruht maßgeblich auf den Informationen aus der Karte „Bestand soziale Infrastruktur“ aus den vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Anlage 8.5). Darüber hinaus sind in den vorbereitenden Untersuchungen keine detaillierten Aussagen zur sozialen Infrastruktur vorhanden.

Zum Stichtag der Anfangsqualität waren danach im Sanierungsgebiet sieben Kitas, eine Schule, eine Berufsschule, eine Bibliothek, einen Schulsportplatz, eine Turnhalle und ein Kirchgebäude vorhanden. Im Umfeld gab es weitere Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen. In den vorbereitenden Untersuchungen ist die soziale Infrastruktur nicht als Missstand benannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung mit Ärzten, Behörden, Schulen und Kindertagesstätten relativ gut war. Die Versorgung erfolgte teilweise aus dem Umfeld. Dies betrifft insbesondere den medizinischen Bereich und das sich in unmittelbarer Nähe des Sanierungsgebiets befindliche Grassi-Museum für die kulturelle Versorgung.

Endqualität

Zum Stichtag der Endqualität gibt es im Sanierungsgebiet zwei Kitas, drei Schulen, ein Altenwohnheim, eine Feuerwache (Gerätehaus Ost), eine Bibliothek, einen Schulsportplatz, eine Turnhalle und ein Kirchgebäude. Im Umfeld des Sanierungsgebiets sind weitere Kitas, Schulen und Altenwohnheime entstanden, was allerdings hier nicht in die Bewertung einfließt.

Zu den Kapazitätszahlen der Kitas zur Anfangsqualität liegen keine Informationen vor, so dass kein direkter Vergleich der Kapazitäten möglich ist. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Reduzierung der Anzahl von sieben auf zwei Einrichtungen eine Verschlechterung erfolgte. Die Anzahl der Schulen im Sanierungsgebiet hat sich dagegen erhöht. Die Bibliothek ist von ihrem alten Standort Breite Straße 12 in das Stadtteilzentrum umgezogen. Im Täubchenweg ist ein Altenwohnheim mit angegliedertem

betreuten Wohnen entstanden. Im Umfeld und anteilig auch im Sanierungsgebiet sind eine Vielzahl an Ärzten vorhanden.

Auch wenn sich die Anzahl der Kitas verringert hat, haben in anderen Bereichen Aufwertungen stattgefunden (z.B. Schulen, Altenversorgung). Insgesamt wird die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen als gleichwertig eingeschätzt.

6.4.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	40 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*40 %*

Anfangsqualität

In den vorbereitenden Untersuchungen bzw. den dafür eingeholten Stellungnahmen sind die nachfolgend zusammengefassten Angaben zum Zustand der technischen Infrastruktur gegeben (Stand 30.06.1991). Diese werden für die Einstufung der Anfangsqualität zugrunde gelegt. Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Zonen ist nicht möglich. Die Anfangsqualität wird somit einheitlich für das gesamte Sanierungsgebiet eingestuft.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (VU)

Die Versorgung war grundsätzlich gesichert. Das Trinkwassernetz war funktionsfähig, allgemein überaltert und stellenweise zu gering dimensioniert. Netzerneuerungsmaßnahmen waren schwerpunktmäßig notwendig. Das Abwassersystem war trotz hohen Alters in befriedigendem Zustand.

Stromversorgung (VU)

Das Gebiet ist komplett erschlossen. Hochspannungsseitig liegt eine ausreichende Einspeisung vor. In der Inselstraße befindet sich ein leistungsstarkes Umspannwerk. Das Mittelspannungsnetz ist zu 85% rekonstruiert. Das Niederspannungsnetz ist rekonstruktionsbedürftig, sowie die Errichtung neuer Trafostationen erforderlich.

Wärmeversorgung (VU)

Die Wärmeversorgung erfolgte über Kohle, Gas und Fernwärme. Das Gasleitungsnetz war flächendeckend vorhanden, aber mit 60-85 Jahren technisch überaltert, äußerst störanfällig und verursachte hohe Unterhaltskosten. Das Gebiet war mit einer ausreichend dimensionierten Fernwärmeleitung erschlossen. Die Erzeugung von Fernwärme, auch für einen höheren Bedarf, war gesichert.

Fernmeldeleitungen (VU)

Das bestehende Netz war unzureichend ausgebaut. Für eine flächenhafte Versorgung war die Verlegung zusätzlicher Leitungen notwendig.

Endqualität

Große Teile des Netzes wurden, auch im Zuge des Straßenausbaus, erneuert, erweitert und dem Bedarf angepasst. Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau und der Straßenraumgestaltung fanden Leitungsverlegungen statt. Die vorhandenen Medien weisen eine große Vielfalt und einen hohen Standard auf.

6.4.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum

Einstufung

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

Anfangsqualität

Die Straßen waren überwiegend in einem schlechten Zustand. Stellplätze waren, trotz der Blockgaragen, nicht ausreichend verfügbar. Die Straßenräume waren unzweckmäßig gestaltet, es gab keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Sowohl der Fußgänger- als auch der Radverkehr waren auf den öffentlichen Straßenraum angewiesen. An vielen Stellen fehlten Überquerungshilfen.

Endqualität

Mit Ausnahme der Lange Straße, der Scherlstraße und der Egelstraße sind alle in der Zone liegenden Straßen saniert. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie zur Verkehrsführung, speziell für Fußgänger und Radfahrer, durchgeführt. Die bestehende Straßenbegrünung wurde erweitert und neues Straßengrün wurde geschaffen. Die Stellplatzsituation ist eher noch angespannter geworden. Von den Stellplätzen abgesehen, hat sich die Situation deutlich verbessert.

6.4.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	50 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
Differenz		*20 %*

Anfangsqualität

Im Sanierungsgebiet lag eine starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vor. Durch die Zugehörigkeit zum Graphischen Viertel war das Gebiet von Verlagsgewerbe geprägt. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgte überwiegend von außerhalb der Zone. Insgesamt lag eine mittlere Versorgungsqualität vor.

Endqualität

Es ist eine breit gemischte Zusammensetzung an Gewerbe in der Zone vorhanden. An der Dresdner Straße hat die IHK Leipzig ihren Sitz. Das Reclam-Carree beherbergt Unternehmen und Einrichtungen der Universität Leipzig. Das Reudnitz-Center ist noch fußläufig erreichbar. Zusätzlich gibt es in der Zone selbst einen Supermarkt. Insgesamt wird die Situation als leicht verbessert eingeschätzt.

6.4.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

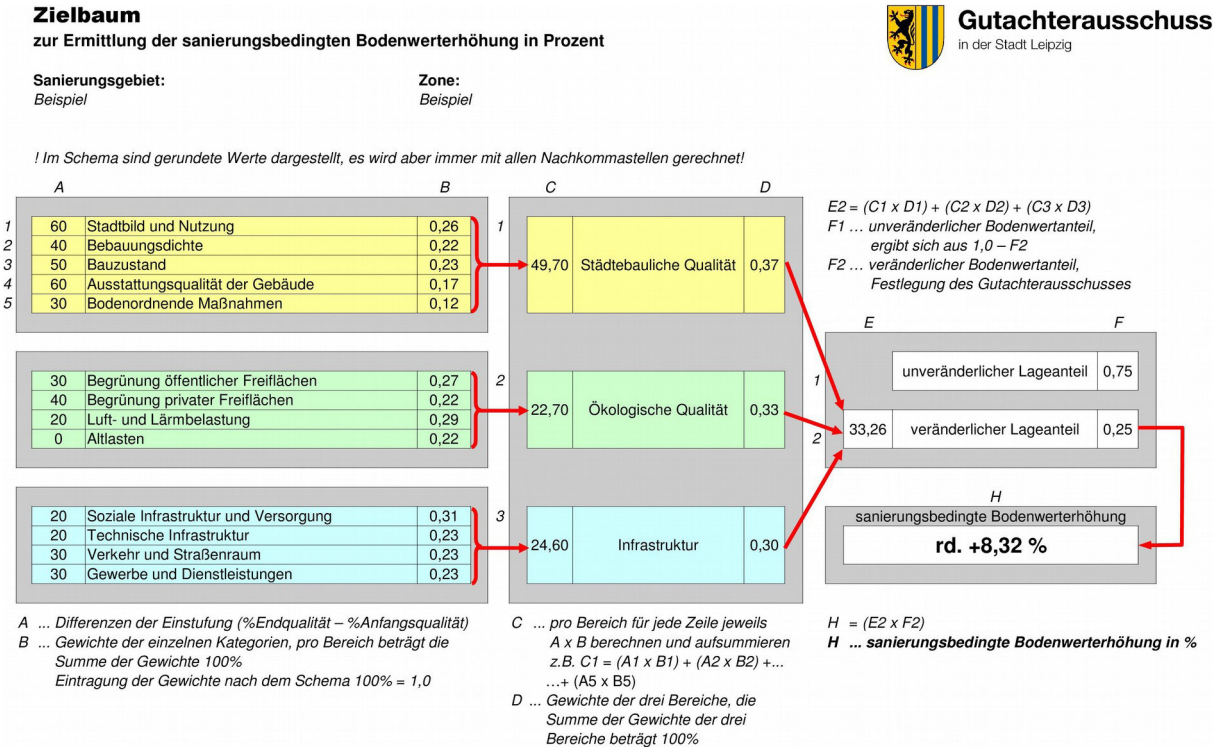


Abbildung 11: Rechenschritte Zielbaum an einem fiktiven Beispiel

Die Ergebnisse der Einstufung für die Zone 71300389 des Sanierungsgebiets Leipzig-Reudnitz stehen zusammengefasst in der nachfolgenden Tabelle.

Kategorie	Gewicht	Anfangsqualität Stufe	Anfangsqualität %	Endqualität Stufe	Endqualität %	Differenz
1.1 Stadtbild und Nutzung	0,26	3	40	3	60	20
1.2 Bebauungsdichte	0,22	4	30	2	60	30
1.3 Bauzustand	0,23	4	20	2	80	60
1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude	0,17	5	10	2	80	70
1.5 Bodenordnende Maßnahmen	0,12	2	70	2	80	10
2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27	4	20	4	40	20
2.2 Begrünung privater Freiflächen	0,22	4	40	3	60	20
2.3 Luft- und Lärmbelastung	0,29	5	10	3	50	40
2.4 Altlasten	0,22	1	80	1	80	0
3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung	0,31	2	80	2	80	0
3.2 Technische Infrastruktur	0,23	3	40	2	80	40
3.3 Verkehr und Straßenraum	0,23	4	30	2	80	50
3.4 Gewerbe und Dienstleistungen	0,23	3	50	2	70	20

Bereich	gewichtetes Mittel der Kategorien	Gewicht des Bereichs
städtebauliche Qualität	38,70	0,37
ökologische Qualität	21,40	0,33
Infrastruktur	25,30	0,30

gewichtetes Mittel der 3 Bereiche	28,971

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 25 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der 3 Bereiche ergibt sich für die Zone 71300389 die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

7,24 %.

6.5 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300389 ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 580,00 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 7,24 % zu gerundet

622,00 €/m².

Hinweis: Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig beschlossen und gemäß § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB mindestens alle zwei Jahre durch eine neue Bodenrichtwertkarte fortgeschrieben um die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind deshalb immer nur stichtagsbezogen gültig. Demnach ist es möglich, dass zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Ausgleichsbeträge ermittelt werden. Erläuterungen hierzu sind u.a. im Rahmengutachten in den Kapiteln 5.4.4 und 3.4.5 zu finden.

7. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2017 für die **Zone 71300389** im Sanierungsgebiet Leipzig-Reudnitz der

sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zu

580 €/m² für **SU M WGFZ 2,0**

sowie der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** zu

622 €/m² für **SB M WGFZ 2,0**

ermittelt.

Die **absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

42 €/m².

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

Dr. oec. Ina Spindler (Mitarbeiterin Finanzamt)

Dipl.-Ing. Jens Rödiger

Ing.-oec. (FH) Ortwin Kober

Dipl.-Ing. Jens Vollrath

Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Dipl.-Ing. Matthias Kredt
Vorsitzender

Leipzig, 20.06.2018

8. Anlagen

8.1 Quellenverzeichnis

8.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften

BauGB	**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	**Bürgerliches Gesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)
BRW-RL	**Bodenrichtwertrichtlinie** vom 11.01.2011 (Bundesanzeiger Nr. 24 Seite 597)
VW-RL	**Vergleichswertrichtlinie** vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)
SächsBO	**Sächsische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588)
SächsGAVO	**Sächsische Gutachterausschussverordnung – SächsGAVO** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 10.08.2014 (SächsGVBl. S. 455)
WertR 2006	**Wertermittlungsrichtlinien 2006** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006
ImmoWertV	**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639)

8.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare

[1] **Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger**
Kommentar zum BauGB
Loseblattsammlung, 128. Lieferung, Februar 2018, 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
8. Auflage 2016, Bundesanzeiger

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

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

8.1.3 Herkunft des Bildmaterials

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

8.2 Begriffsbestimmungen

8.2.1 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.

8.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten

Bodenrichtwerte im Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete stellen besondere Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 S. 7 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. 5 BauGB mindestens alle zwei Jahre zu ermitteln. Sie werden konjunkturell fortgeschrieben und gelten zum jeweiligen Stichtag der Bodenrichtwertkarte. Sie können allerdings auch nach § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB auf den Abschluss der Sanierung ermittelt werden. Dann können die Bodenrichtwerte als Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten dienen.

8.2.2.1 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

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

8.2.2.2 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte (SB) berücksichtigen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und geben den Wert des Bodens zur Endqualität an, d.h. nach Abschluss der Maßnahmen

zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes. Ein sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert gilt einheitlich für die gesamte Bodenrichtwertzone.

8.2.3 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 Grundbuchordnung). Ein Grundstück kann dabei aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

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

8.2.4 Richtwertgrundstück

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

Wichtig ist hierbei, dass einzig und allein die Lageeigenschaften des Bodenrichtwerts beschrieben werden wie Eckgrundstück oder ruhige Lage. Die übrigen 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.

8.2.5 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.“

8.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB

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

8.2.6.1 Anfangswert

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

8.2.6.2 Endwert

Der Endwert ist in § 154 Abs. 2 BauGB festgelegt als der *„Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt“.*

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

8.2.7 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.

8.2.8 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. Diese werden i.d.R. als Ergänzung eines benachbarten Grundstücks erworben und zu diesem arrondiert. Das Nachbargrundstück wird damit „abgerundet“, so dass dessen Nutzbarkeit verbessert wird. Dies kann beispielsweise eine höhere Bebaubarkeit sein, eine Erweiterung für Stellplätze oder um einen Überbau zu beseitigen.

8.3 Fotos

Foto 5: Lange Straße 27, Anfangsqualität

Foto 6: Lange Straße 27, Endqualität

Foto 7: Inselstraße, Endqualität

Foto 8: Freigelegter Blockinnenbereich zwischen Lange Straße und Scherlstraße, Endqualität

Foto 9: Blick entlang der Lange Straße, Endqualität

Foto 10: Private Grünfläche in d. Lange Straße, Endqualität

Foto 11: Blick entlang der Scherlstraße, Endqualität

Foto 12: Blick entlang der Scherlstraße, Endqualität

8.4 Luftbilder

Abbildung 12: Luftbild 1990

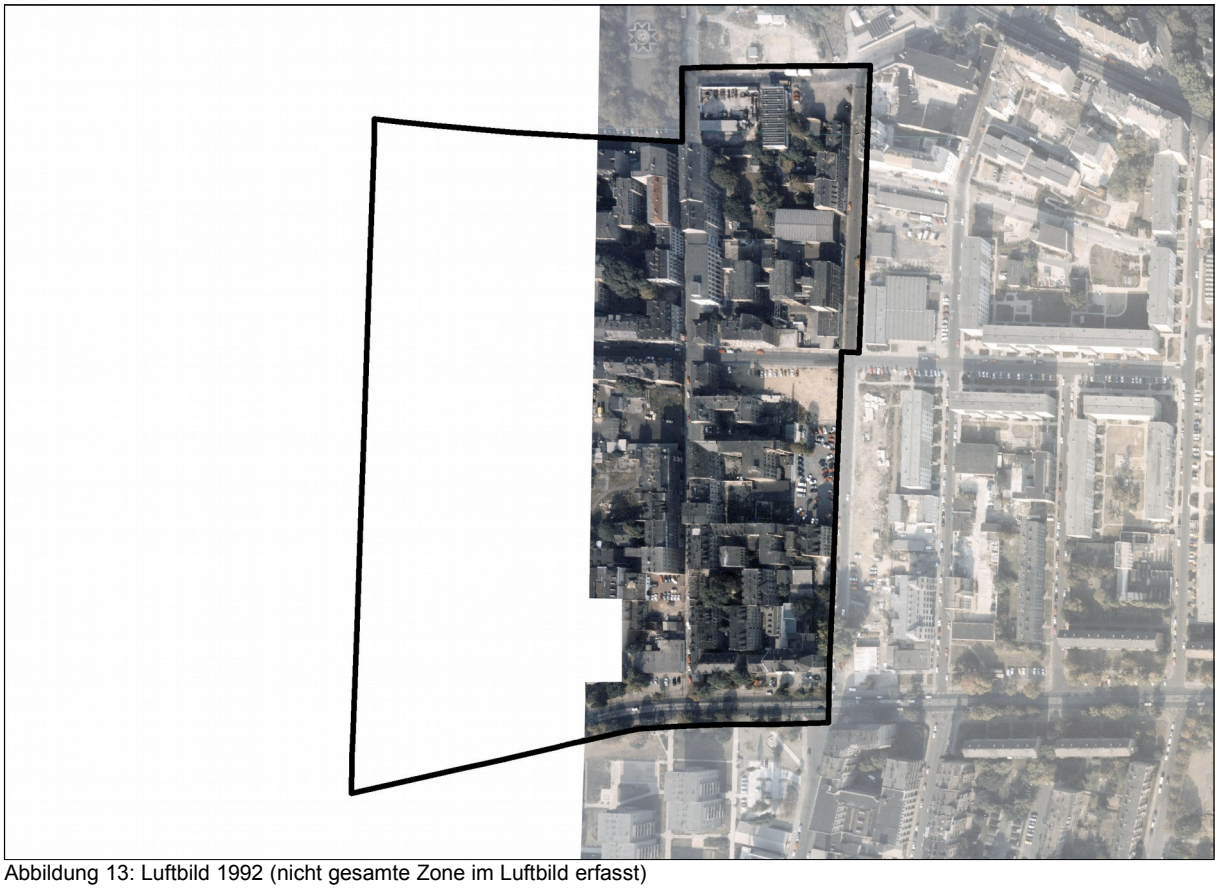


Abbildung 13: Luftbild 1992 (nicht gesamte Zone im Luftbild erfasst)

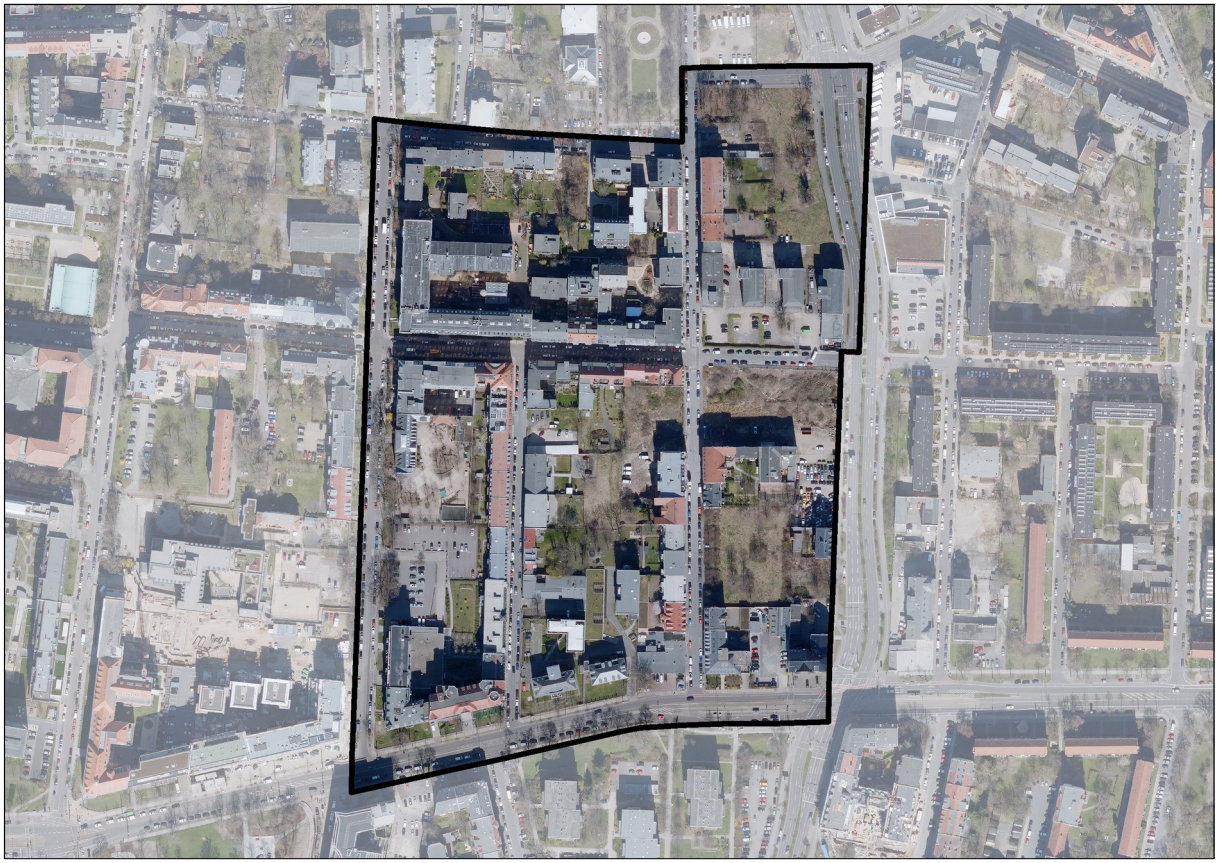


Abbildung 14: Luftbild 2017

8.5 Karte Bestand soziale Infrastruktur

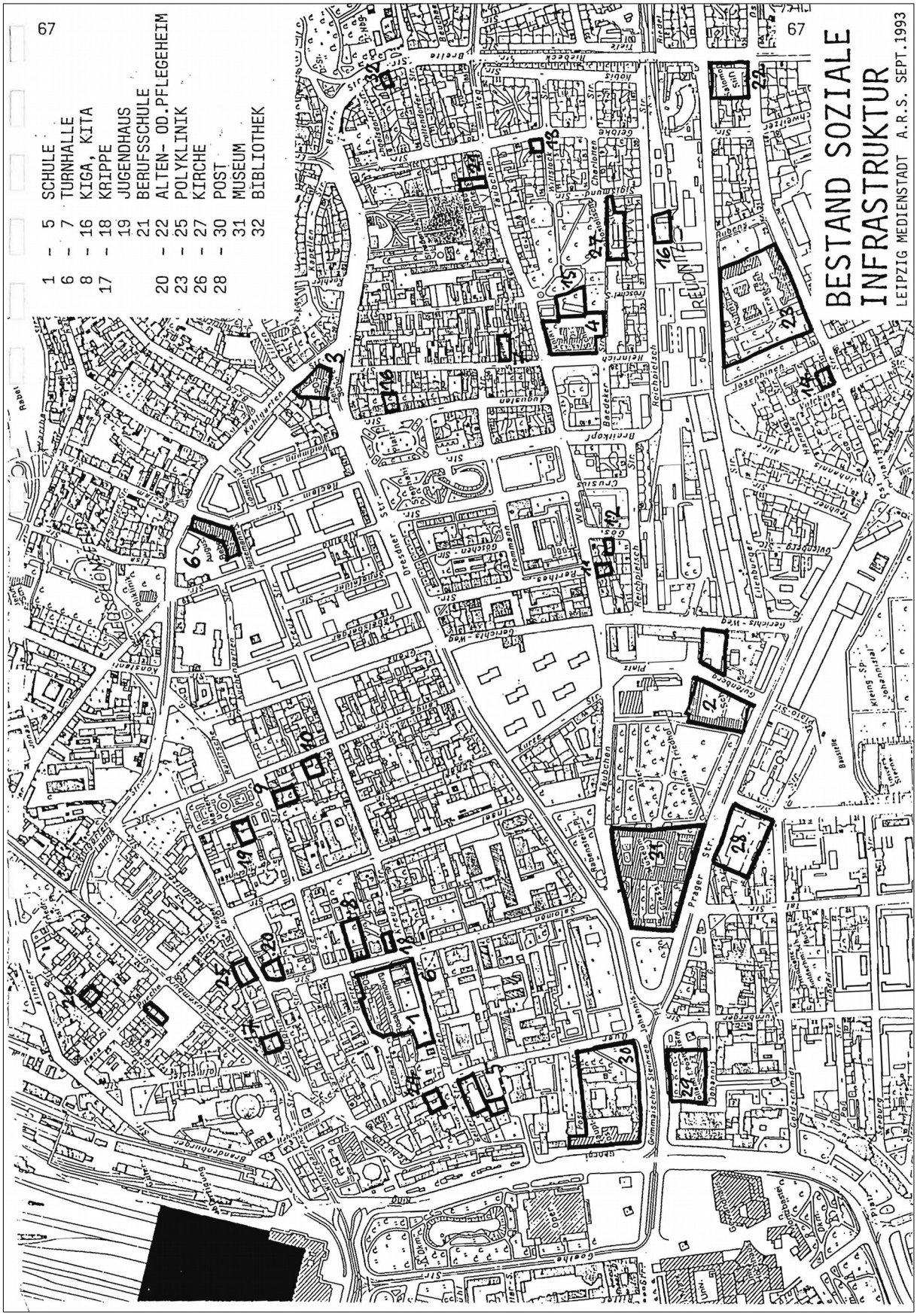


Abbildung 15: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Bestand soziale Infrastruktur zum Stichtag für die Anfangsqualität

8.6 Karte Blockeinteilung

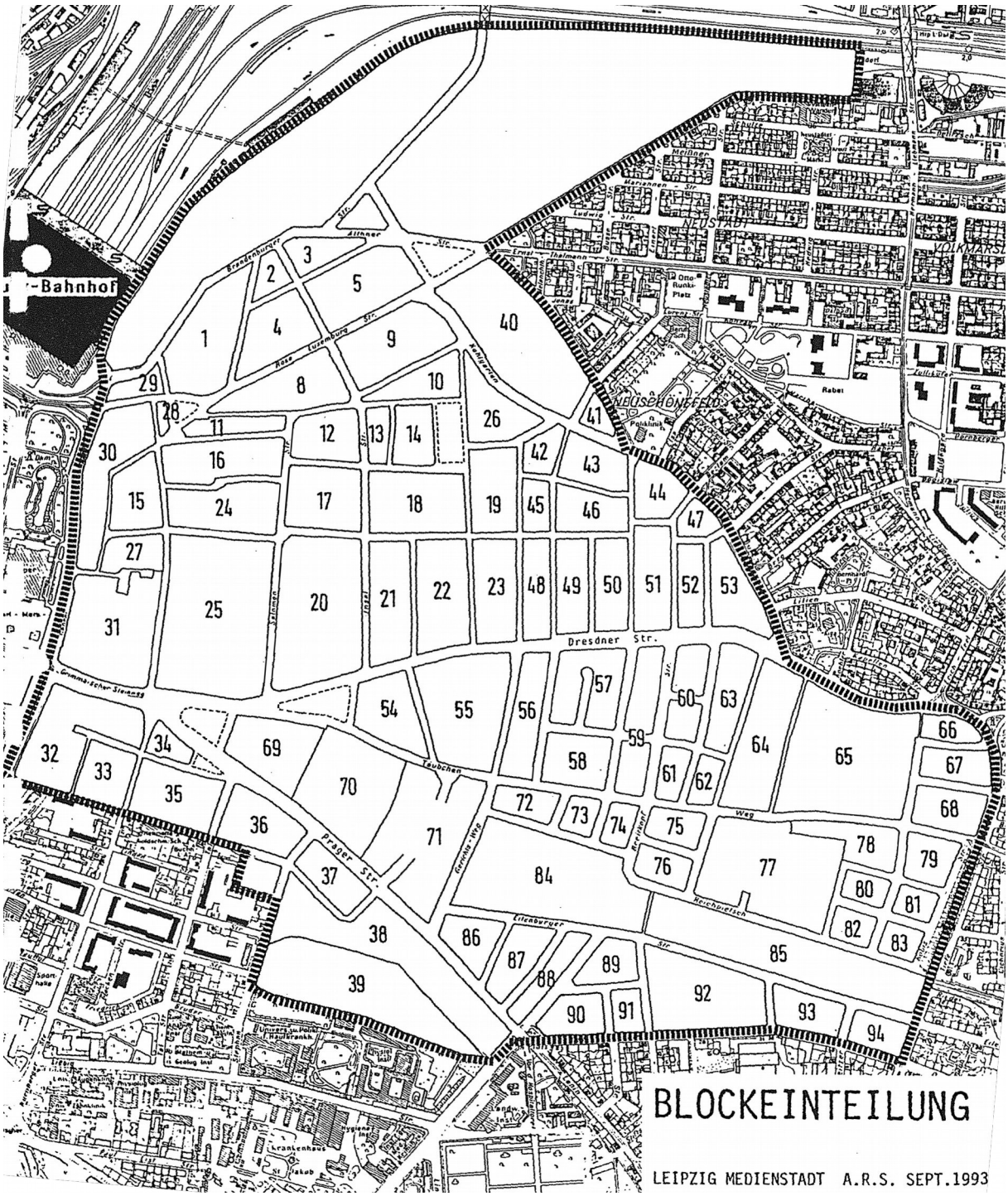


Abbildung 16: Auszug vorbereitende Untersuchungen Blockeinteilung

8.7 Tabellen Bauzustand Wohngebäude

----------Kap.V.Anhang---------- 182

V. 2 Bauzustandsanalyse Wohnbauten
Quelle: Landesbauforschungsinstitut Sachsen
Stand 1991

Anzahl WE in den BZST
(s = liegt im vorgeschl.San.Gebiet)

Quartier	Anzahl W.-Geb.	1	2	3	3/4	4	Ruine	WE	davon unbew.
1		Wintergarten Palast							
2	2	-	-	-	21	-	-	21	4
3	10	-	-	32	4	-	1	36	7
4	12	-	5	5	47	12	-	69	25
5	27	1	1	11	22	63	1	98	56
8	9	-	-	35	37	13	-	85	19
9	3	-	-	11	14	-	-	25	1
11	3	-	-	-	18	-	-	18	-
10	2	-	-	1	-	-	1	1	-
12	9	-	-	6	-	-	-	6	2
14	4	-	1	2	8	-	-	11	-
15	4	-	-	17	22	-	-	39	5
16	11	-	-	7	50	32	-	89	34
17	13	-	8	31	5	-	-	44	3
18-s	23	5	-	5	29	18	1	57	8
19-s	5	-	-	20	10	12	-	42	12
20	13	-	80	55	11	9	-	155	13
21-s	17	-	-	12	5	5	7	22	3
22-s	24	-	9	13	-	47	3	69	29
23-s	14	-	-	26	82	7	-	115	50
24	3	2	2	-	-	9	-	13	4
25	3		Neubauten, Gewerbe					500	
26	-		Gewerblich					-	
27	-		Gewerblich					-	
28	-		Gewerblich					-	
29	-		Gewerblich					-	
30	7		Neubauten					352	
31	-		Telekom					-	
32	3	-	-	-	-	-	-	-	-
33	3	-	58	-	-	12	-	70	15
34	9	-	56	28	8	-	-	92	22
35	5	-	-	-	21	18	-	39	22
36	2	-	-	-	11	-	-	11	-
37	-		Gewerblich					-	
38	-		Gewerblich					-	
39	-		Sternwarte,Kleingartenanlage						
40	5	-	-	33	-	27	1	60	19
41	7	-	37	18	-	-	-	55	5
42	5							25	
43	6	46	82	-	-	-	-	128	7
44	4							33	3
45	-		Gewerblich					-	
46	16		Neubauten					160	
47	11		Neubauten					110	
48	5							50	

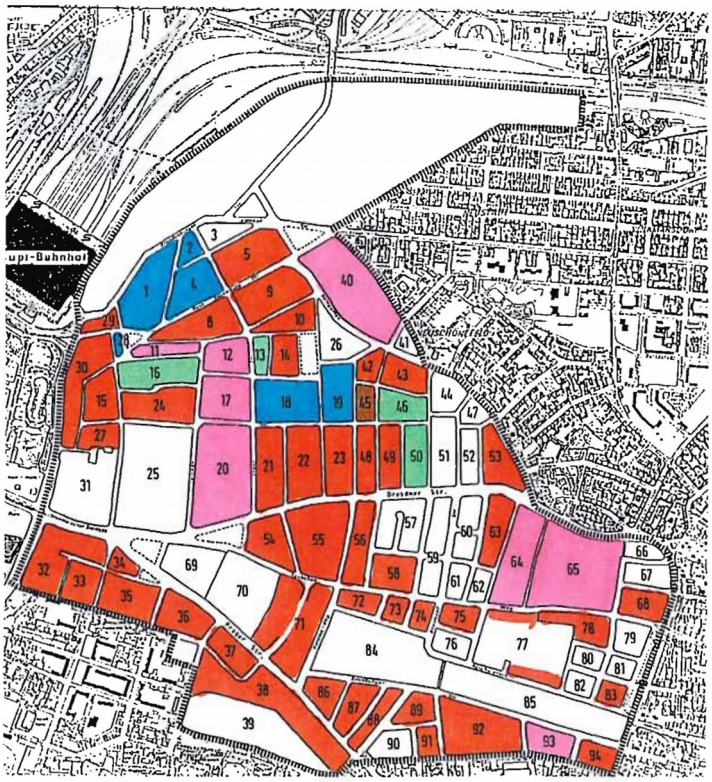
----------Kap.V.Anhang---------- 183

49	10		Neubauten					113		
50	18		Neubauten					180		
51	22	19	175	-	-	-	-	194	9	
52	19							186		
53	19							162		
54	8	-	-	38	21	-	-	59	5	
55	6		Neubauten					320		
56-s	3	-	-	-	17	-	-	17	-	
57	28	-	164	91	18	-	-	273	15	
58	-		Gewerblich					-		
59	-		Gewerblich					-		
60-s	7	-	-	34	27	-	-	61	2	
61-s	13	20	14	51	18	11	-	114	22	
62-s	11	-	16	9	66	21	2	112	47	
63-s	19	-	70	50	10	11	4	141	12	
64-s	16	-	8	46	23	2	6	79	18	
65-s	17	-	74	51	34	19	2	193	38	
66-s	5	-	-	23	-	8	-	31	14	
67	18	-	54	67	22	22	-	165	40	
68	22	-	51	59	46	25	-	181	56	
69	-		Grassi-Museum					-		
70	-		Alter Johannisfriedhof							
71	-		Bugrahaus, Schule etc.							
72-s	10	-	-	44	52	-	-	96	18	
73-s	-		Gewerblich					-		
74-s	4							41		
75-s	2	-	6	33	46	-	-	18	15	
76-s	9							85		
77-s	19	-	7	60	107	39	-	213	55	
78-s	11	-	36	17	29	-	1	91	15	
79	14	-	27	70	-	15	1	139	43	
						19				
80-s	8	-	13	67	-	-	1	80	10	
81	9	-	-	57	44	-	2	101	26	
82-s	14	-	24	93	34	-	1	151	40	
83	13	-	30	109	12	-	-	151	50	
84-s	8	-	24	24	-	-	-	48	-	
85-s	-		Eilenburger Bahnhof							
86	-		Gewerblich (Allianz)							
87	2	-	10	-	11	-	-	21	2	
88	14	-	-	81	50	19	-	150	45	
89	9	-	-	24	61	-	-	95	25	
90	15	-	38	98	5	-	-	141	18	
91	5									
92	3	-	24	90	101	30	1	260	55	
93-s	15									
94	3									
Summe:	636	93	1204	1754	1279	540	36	4870	1061	Altbau
	136							2317		Neubau
Summe	772							7187		Gesamt
davon s	192						davon s	1912	397	

Abbildung 17: Auszug Vorbereitende Untersuchungen Tabellen Bauzustand

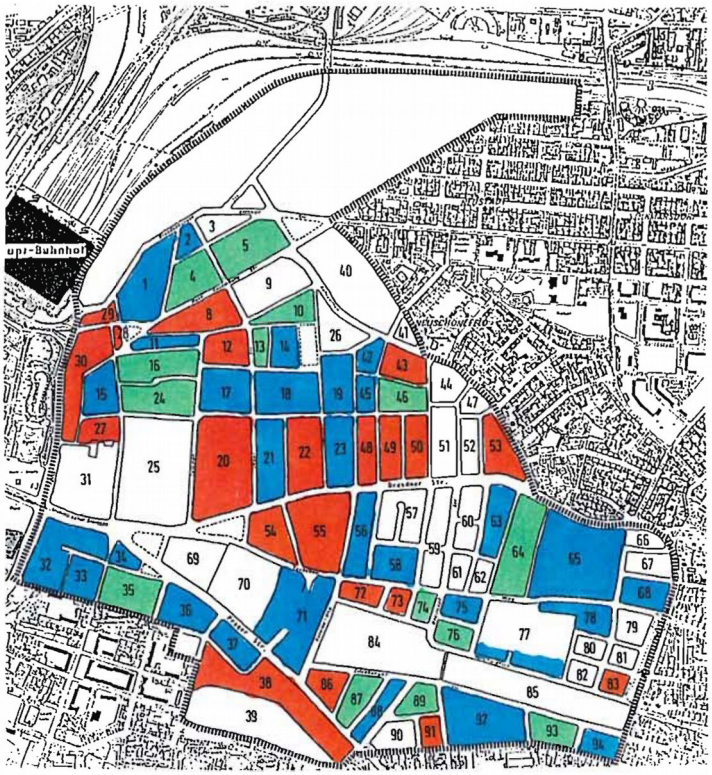
8.8 Karten Leerstand Gewerbe und Bauzustand Gewerbe

---------Kap.III Bestandsanalyse und Entwicklungsziele----------112



LEERSTÄNDE GEWERBE

- über 75%
- über 50%
- über 25%
- unter 25%



BAUZUSTAND GEWERBE

- III-IV
- II
- I

Abbildung 18: Auszug vorbereitende Untersuchungen Leerstand Gewerbe und Bauzustand Gewerbe