

GUTACHTERAUSSCHUSS

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig



GUTACHTEN

Nr.: 62.23.02-2023/283783_003_gg

1. Ausfertigung



Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71300654 im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau

Stadt Leipzig
Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig
Postfach
04092 Leipzig

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

Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Beschlussfassung

Das vorliegende **Zonengutachten** mit der Gutachtennummer **62.23.02-2023/283783_003_gg** betrifft die **Bodenrichtwertzone 71300654** des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau. Es wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig **am 19.03.2024** in der unten angegebenen Besetzung beraten und **beschlossen**.

Stellvertretender Vorsitzender	: Ing.-oec. (FH) Ortwin Kober
ehrenamtliche Gutachterin	: Ivonne Luckner-Koch (Vertreterin der Finanzverwaltung)
ehrenamtliche Gutachterin	: Sandra Scheibe (Vertreterin der Finanzverwaltung)
ehrenamtlicher Gutachter	: Dipl.-Kfm. (FH) Dipl.-Ing. agr. Matthias Amm
ehrenamtliche Gutachterin	: Dipl.-Bauing. Elke Cibulka
ehrenamtliche Gutachterin	: Dipl.-Ing. Ariane Liebscher

Wertermittlungstichtag ist der **15.05.2021** als Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung.

Qualitätstichtag für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert ist der **08.01.2000** als Tag der Veröffentlichung des Beschlusses der Änderungssatzung.

Qualitätstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist allgemein der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung**. Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist dies konkret der **15.05.2021**.

Zum Wertermittlungstichtag wird der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300654 zu

1.160 €/m² M WGFZ 2,4

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

1.222 €/m² M WGFZ 2,4

Bodenrichtwerte unterliegen der Fortschreibung und sind daher nur stichtagsbezogen gültig.

Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten inklusive der Anlagen und wird in zweifacher Ausfertigung (Auftraggeber und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) erstattet.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT	1
ALLGEMEINE ANGABEN	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGS-AUFTRAG	7
1.1 ZONENDATEN.....	7
1.2 AUFTRAGGEBER.....	7
1.3 ANLASS DER WERTERMITTLUNG.....	7
1.4 UMFANG DER WERTERMITTLUNG.....	7
1.5 ORTSBESICHTIGUNG.....	7
1.6 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG UND QUALITÄTSSTICHTAG.....	7
1.7 SANIERUNGSTRÄGER.....	8
1.8 ARBEITSUNTERLAGEN UND INFORMATIONEN.....	9
1.8.1 UNTERLAGEN DER STADT LEIPZIG.....	9
1.8.2 UNTERLAGEN DRITTER.....	9
1.8.3 SONSTIGE UNTERLAGEN.....	9
2. BEZUGNAHME AUF DAS RAHMENGUTACHTEN	10
2.1 PRÜFUNG DER FESTLEGUNGEN DES RAHMENGUTACHTENS.....	10
2.2 FESTLEGUNGEN DES RAHMENGUTACHTENS.....	10
2.3 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN AUSFÜHRUNGEN IM RAHMENGUTACHTEN.....	10
2.3.1 ABGRENZUNG ZIELBAUM WOHNEN UND ZIELBAUM GEWERBE.....	10
2.3.2 RECHTSPRECHUNG.....	10
2.4 VERFÜGBARKEIT DES RAHMENGUTACHTENS.....	11
3. SANIERUNGSGEBIET LEIPZIG-LINDENAU	12
3.1 SANIERUNGSGEBIET GEMÄß BESCHLUSSSATZUNG SVV-692/93 VOM 17.02.1993.....	12
3.2 SANIERUNGSGEBIET GEMÄß ÄNDERUNGSSATZUNG RBIII-124/99.....	12
3.3 ÜBERBLICK ÜBER DAS SANIERUNGSGEBIET.....	14
3.4 SANIERUNGSZIELE.....	17
3.5 DURCHFÜHRTE MAßNAHMEN UND EINGESETZTE MITTEL NACH ANGABEN DER STADT LEIPZIG.....	19
4. ZONE 71300654 DES SANIERUNGSGEBIETES LEIPZIG-LINDENAU	21
4.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET.....	21
4.2 BESCHREIBUNG DER SITUATION ZUR ANFANGSQUALITÄT.....	21
4.2.1 TATSÄCHLICHE NUTZUNG.....	21
4.2.2 PLANUNGSRECHT.....	21
4.2.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation.....	21
4.2.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“.....	22
4.2.3 MISSSTÄNDE.....	22
4.3 BESCHREIBUNG DER SITUATION ZUR ENDQUALITÄT.....	23
4.3.1 TATSÄCHLICHE NUTZUNG.....	23
4.3.2 PLANUNGSRECHT.....	23
4.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation.....	23
4.3.2.2 Würdigung Soziale Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“.....	24
4.3.3 MISSSTÄNDE.....	24
4.4 STAND DER SANIERUNGSMAßNAHMEN.....	25
5. WERTERMITTLUNG	26
5.1 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	26
5.2 SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT.....	26
5.2.1 SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT ZUM 31.12.2020.....	26
5.2.2 KAUFPREISSAMMLUNG.....	26
5.2.3 KONJUNKTURELLE ANPASSUNG AUF DEN WERTERMITTLUNGSSTICHTAG.....	29
5.3 SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG.....	30
5.3.1 EINSTUFUNG DER ANFANGS- UND ENDWERTQUALITÄT.....	30
5.3.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung.....	31
5.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte.....	32
5.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand.....	32

5.3.1.4	Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude.....	33
5.3.1.5	Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	34
5.3.1.6	Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen.....	34
5.3.1.7	Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen.....	35
5.3.1.8	Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung.....	35
5.3.1.9	Kategorie 2.4 Altlasten.....	36
5.3.1.10	Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung.....	36
5.3.1.11	Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur.....	38
5.3.1.12	Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum.....	38
5.3.1.13	Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen.....	40
5.3.2	ERMITTELTE SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG.....	41
5.4	SANIERUNGSBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT.....	41
6.	ERGEBNIS.....	42
7.	ANLAGEN.....	43
7.1	QUELLENVERZEICHNIS.....	43
7.1.1	<i>GESETZE, VERORDNUNGEN UND SONSTIGE RECHTSVORSCHRIFTEN.....</i>	<i>43</i>
7.1.2	<i>EINSCHLÄGIGE FACHLITERATUR UND KOMMENTARE.....</i>	<i>43</i>
7.1.3	<i>HERKUNFT DES BILDMATERIALS.....</i>	<i>43</i>
7.2	BEGRIFFSBESTIMMUNGEN.....	44
7.2.1	<i>BODENRICHTWERT.....</i>	<i>44</i>
7.2.2	<i>BODENRICHTWERTE IN STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGS- ODER ENTWICKLUNGSGEBIETEN.....</i>	<i>44</i>
7.2.2.1	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert.....	45
7.2.2.2	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert.....	45
7.2.3	<i>GRUNDSTÜCK.....</i>	<i>45</i>
7.2.4	<i>RICHTWERTGRUNDSTÜCK.....</i>	<i>45</i>
7.2.5	<i>VERKEHRSWERT.....</i>	<i>45</i>
7.2.6	<i>BODENWERTE NACH § 154 Abs. 2 BAUGB.....</i>	<i>46</i>
7.2.6.1	Grundstückswert und Bodenwert.....	46
7.2.6.2	Anfangswert.....	46
7.2.6.3	Endwert.....	46
7.2.7	<i>ZIELBAUMVERFAHREN.....</i>	<i>46</i>
7.2.8	<i>ARRONDIERUNGSFLÄCHEN.....</i>	<i>46</i>
7.3	FOTOS.....	47
7.4	LUFTBILDER.....	51

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert
Abs.	Absatz, bei Gesetzesziten
AWS	Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
E	Endwert
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ff.	und folgende (Paragraphen), bei Gesetzesziten
FNP	Flächennutzungsplan
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
i. S. d.	im Sinne des, bei Gesetzesziten
i. V. m.	in Verbindung mit, bei Gesetzesziten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KGV	Kleingartenverein
KF	Kauffall
KP	Kaufpreis
LSP	Landessanierungsprogramm
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
S.	Satz, bei Gesetzesziten
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß ImmoWertV)
sB%	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent (vom Bodenwert)
sB€	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro pro Quadratmeter
sB	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro
SEP	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
SG	Sanierungsgebiet
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß ImmoWertV)
SUO	Stadtumbau - Rückbau und Aufwertung

VEB	Volkseigener Betrieb (Unternehmensrechtsform in der DDR)
VU	Vorbereitende Untersuchungen (vgl. § 141 BauGB)
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WEST	Wertermittlungsstichtag

1. Angaben zum Bewertungsauftrag

1.1 Zonendaten

Sanierungsgebiet:	<i>Leipzig-Lindenau</i>
Zonennummer:	<i>71300654</i>
Größe der Zone:	<i>ca. 4,2 ha</i>
Gemarkung:	<i>Lindenau</i>
Ortsteil:	<i>AltLindenau</i>

1.2 Auftraggeber

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

1.3 Anlass der Wertermittlung

Mit Beschluss SVV-692/93 vom 17.02.1993, ortsüblich bekannt gemacht am 29.11.1993, der Änderungssatzung Beschluss RBIII-124/99 vom 18.11.1999, ortsüblich bekannt gemacht am 08.01.2000 und erneutem Beschluss RBV-1636/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013, wurde das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB förmlich festgelegt.

Durch die Aufhebungssatzung (Beschluss VII-DS-02148 vom 28.04.2021, ortsüblich bekannt gemacht am 15.05.2021) wurde das Sanierungsverfahren Leipzig-Lindenau abgeschlossen.

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

1.4 Umfang der Wertermittlung

In diesem Gutachten, welches konkret die Bodenrichtwertzone **71300654** betrifft, werden die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert sowie der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert bezogen auf den Stichtag 15.05.2021 ermittelt.

1.5 Ortsbesichtigung

Am 19.03.2024 fand eine Ortsbesichtigung durch die beschließenden Mitglieder des Gutachterausschusses sowie die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses statt. Weiterhin waren Mitarbeitende des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung für die inhaltliche Vorstellung der Sanierungsmaßnahmen zum Ortstermin anwesend. In den vergangenen Jahren fanden wiederholt Besichtigungen durch Mitglieder des Gutachterausschusses und Mitarbeitende der Geschäftsstelle statt.

1.6 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

Für Wertermittlungsaufgaben im Zusammenhang mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind mehrere Qualitätstichtage zu beachten. Relevante Qualitätstichtage für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert sind regelmäßig der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie der Zeitpunkt von dem ab eine Sanierungsmaßnahme im Sinne des Sanierungsrechts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in Aussicht stand¹. Der relevante Qualitätstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist der Tag des Inkrafttretens der Satzung, mit dem die Sanierungssatzung aufgeho-

¹ vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Kleiber/Fieseler, 151. EL August 2023, BauGB § 154 Rn. 110-115

ben wird. Weitere Erläuterungen zu den Stichtagen sind im Rahmengutachten im Kapitel 5.4.4 zu finden.²

Der Beschluss über die Änderungssatzung (Beschluss RBIII-124/99 vom 18.11.1999) für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau, welcher eine konkrete räumliche Abgrenzung enthält, wurde am 08.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Ab diesem Zeitpunkt ist von einem möglichen Einfluss auf die Bodenwerte aufgrund der konkreten Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen auszugehen. Für die zu bewertende Zone 71300654 wird der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** somit auf den 08.01.2000 festgelegt.

Der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert** ist für die **Grundstücke im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung** konkret der **15.05.2021**, der Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung.³

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

Der Ausgleichsbetrag i. S. d. § 154 BauGB ist gemäß § 154 Abs. 3 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Der Abschluss der Sanierung erfolgt nach § 162 BauGB durch Aufhebung der Sanierungssatzung. Im Geltungsbereich der Aufhebung ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung. Für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau ist die Aufhebungssatzung am 15.05.2021 in Kraft getreten. Zu diesem Stichtag sind die zonalen Bodenrichtwerte als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu ermitteln. Der **Wertermittlungsstichtag** wird daher auf den Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung, den **15.05.2021**, festgelegt.

1.7 Sanierungsträger

Für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau wurde kein Sanierungsträger eingesetzt.

² Rahmengutachten 2019-3916_gg vom 09.04.2020

³ gemäß § 162 Abs. 2 S. 4 BauGB

⁴ vgl. EZBK/Kleiber/Fieseler, 143. EL August 2021, BauGB § 154 Rn. 111 sowie Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 154 Rn. 13

1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen

1.8.1 *Unterlagen der Stadt Leipzig*

- | | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| • | Beschlussdatenbank und -archiv | 11/2023 |
| • | Stellungnahmen Versorgungsträger | |
| • | aktuelle und historische Luftbilder | |
| • | aktuelle Stadtgrundkarte | |
| • | aktuelle Liegenschaftskarte | |
| • | Ortsteilkatalog | |
| • | Verfahrensdaten und Karten zu Bebauungsplänen | |
| • | Bodenrichtwertkarten | 1992 - 2020 |
| • | Grundstücksmarktberichte | 1991 - 2020 |
| • | Kaufpreissammlung | Stand zum 15.05.2021 |
| • | Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau -Sanierungskonzept, Sanierungsziel, Sanierungszielplan | 03/2000 |
| • | Faltblatt „08 Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau“ ⁵ | 11/2020 |
| • | Urban II Leipziger Westen | 03/2009 |
| • | Stadtentwicklungsplan Zentren 2009 | 10/2009 |

1.8.2 *Unterlagen Dritter*

- | | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • | Leipzig-Lindenau Vorbereitende Untersuchungen, GFS-Gesellschaft für Stadterneuerung mbH | 1991/1992 |
| • | Soziales Porträt des Sanierungsgebietes Lindenau, FOWO | 1993 |
| • | Gewerbetreibende im Sanierungsgebiet Lindenau, FOWO | 1993 |
| • | Alt-Lindenau. Eine historische und städtebauliche Studie, PRO Leipzig | 04/1994 |

1.8.3 *sonstige Unterlagen*

- | | | |
|---|-------------------------------------------------------|--------------------|
| • | Gesetze, Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften | siehe Anlage 7.1.1 |
| • | Einschlägige Fachliteratur und Kommentare | siehe Anlage 7.1.2 |

⁵ <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-westen/sanierungsgebiet-leipzig-lindenau> [zuletzt abgerufen am 23.01.2024]

2. Bezugnahme auf das Rahmengutachten

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

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

2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens

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

2.2 Festlegungen des Rahmengutachtens

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

- als Wertermittlungsverfahren kommen das Vergleichswertverfahren und als alternatives Verfahren das Zielbaumverfahren zum Einsatz
- es gelten die im Rahmengutachten festgelegten stadteinheitlichen Gewichte für den Zielbaum
- der Klassifizierungsrahmen ist gemäß Anlage 9.3 des Rahmengutachtens zu verwenden
- der veränderliche Lagewertanteil für Wohn-/Mischnutzung beträgt für das gesamte Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau 35 %

2.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Ausführungen im Rahmengutachten

2.3.1 Abgrenzung Zielbaum Wohnen und Zielbaum Gewerbe

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

2.3.2 Rechtsprechung

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

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

2.4 Verfügbarkeit des Rahmengutachtens

Das Rahmengutachten kann vollständig eingesehen werden:

- als Druckexemplar zur Einsicht
in den Räumen des AWS
Technisches Rathaus, Haus C
Prager Straße 118 – 136
04317 Leipzig

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

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

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

bzw. über die folgende direkte Verknüpfung

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

per QR-Code:



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

3.3 Überblick über das Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau beginnt ca. 2,5 km westlich des Stadtzentrums und liegt im Ortsteil Alt-Lindenau. Es umfasst den ortsbildprägenden Lindenauer Markt sowie die westlich und östlich daran anschließende und größtenteils im Block errichtete Bebauung des beginnenden 20. Jahrhunderts.

Zu Beginn der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 1993 bestand das Gebiet aus zwei Teilflächen - einer östlichen und einer westlichen - und erstreckte sich über eine Fläche von ca. 18 ha. Mit der Änderungssatzung im Jahr 1999/2000 wurden die beiden Sanierungsteilgebiete verschmolzen und um die umgrenzenden Verkehrsflächen, den Bereich um den Lindenauer Markt (Blöcke 41 und 45) sowie den Block 40 (u. a. Theater der Jungen Welt und Westbad) erweitert. Das erweiterte Sanierungsgebiet hat damit eine Fläche von ca. 22,3 ha, eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 0,6 km und eine Ost-West-Ausdehnung von 1,2 km.

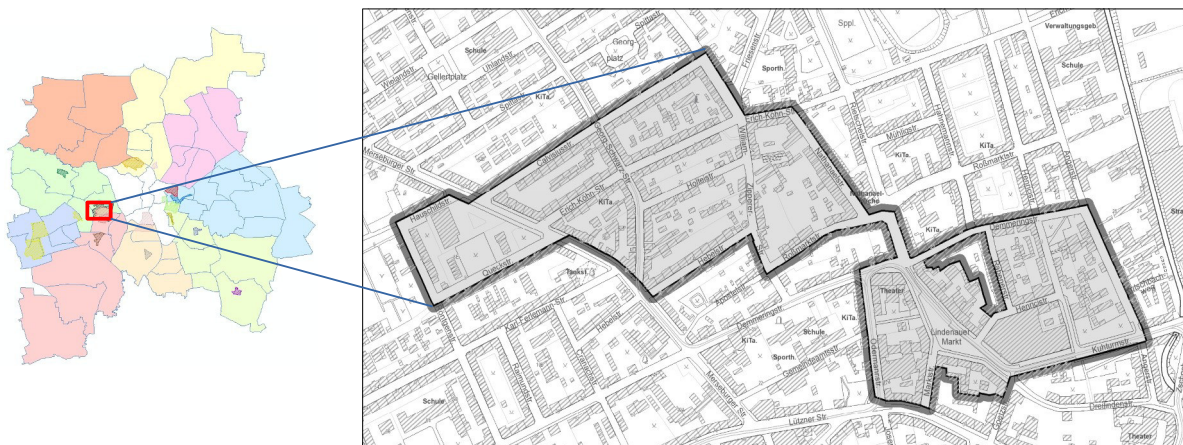


Abbildung 4: Grenzen Sanierungsgebiet

Lindenau war bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts ein Dorf außerhalb der Stadt Leipzig. Im Zuge der Industrialisierungswelle entwickelte sich Lindenau - ähnlich wie das benachbarte Plagwitz - rasch zu einer industriell geprägten Vorstadt. Das Gebiet wurde zu einem klassischen „Arbeitsviertel“ mit im Block errichteten Wohngebäuden, Gewerbebetrieben in nahezu allen Blockinnenbereichen und Industriegebieten (außerhalb des Sanierungsgebietes). Die Struktur von Lindenau war geprägt durch die enge Verbindung von Wohn- und Arbeitsbereichen.

Trotz der rasanten Verstädterung ab 1860 sind noch heute die Ursprünge des Dorfes Lindenau erkennbar. Auf dem Gebiet des Lindenauer Marktes befand sich einst der Dorfteich. Dieser wurde etwa im Jahr 1860 verfüllt und trockengelegt. Die charakteristische dreieckige Form des ursprünglichen Dorfteiches wurde bei der Bebauung des Lindenauer Marktes beibehalten. Rund um den Lindenauer Markt entstanden die repräsentativsten Wohn- und Geschäftsgebäude des Viertels sowie kulturelle Einrichtungen (u. a. Konzert- und Balletttablissement aus 1911, heute Theater der Jungen Welt) und Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Westbad aus 1925/26).

Im Zuge der Industrialisierung wurden Straßen für künftige Wohn- und Industriebebauung ausgebaut bzw. neu angelegt. Bei den Straßen rund um den Lindenauer Markt (z. B. Roßmarktstraße, William-Zipperer-Straße, Demmeringstraße) blieb der ursprüngliche kurvige Straßenverlauf erhalten. Dort entstanden vorwiegend dreigeschossige Gebäude und der kleinstädtische Charakter konnte hier bewahrt werden. In den anderen Teilen von Lindenau dominierten gerade Straßenverläufe und im Block errichtete, meist viergeschossige Wohngebäude (klassische „Mietskasernen“). Große Teile der alten Dorfbebauung wurden im Zuge dieser rasanten Entwicklung abgerissen und durch gründerzeitliche Ge-

bäude ersetzt. Nur noch an einigen wenigen Stellen findet man die dörfliche Kleinbebauung aus der Zeit vor der Verstädterung (z. B. Angerstraße 11 und 17, William-Zipperer-Straße 9, 11, 18 und 20, Holteistraße 4 und 6).

Im Zweiten Weltkrieg blieb Lindenau weitgehend von Bombardierungen verschont. Wohnen, Arbeiten, Kultur und Vergnügen prägten auch nach dem Zweiten Weltkrieg das Viertel. Zu DDR-Zeiten stagnierte die bauliche Entwicklung für Jahrzehnte. Es wurde nur wenig saniert oder stadtplanerisch geordnet. Das Erscheinungsbild war vor allem durch den baulichen Verschleiß geprägt. „Die bauliche Struktur des Stadtteils drohte an mehreren Stellen zu verschwinden.“⁸

In den frühen 1990er Jahren überlagerten sich in Lindenau zahlreiche Probleme und es herrschten gravierende städtebauliche Missstände vor. Große Teile der Straßen sowie der Bebauung wiesen einen schlechten bis sehr schlechten Bauzustand auf. Entsprechend des Bauzustandes war auch ein großer Teil der Wohnungen unbewohnbar. Die Verkehrsbelastung war nicht nur entlang der Hauptverkehrsadern Merseburger Straße, Georg-Schwarz-Straße und William-Zipperer-Straße, sondern auch in den Nebenstraßen (u. a. Erich-Köhn-Straße, Angerstraße) und am Lindenauer Markt hoch. Besonders prekär war die Situation in der Kuhturmstraße aufgrund der Straßenbahnführung und der hohen Taktfrequenz. Die Aufenthaltsqualität wurde darüber hinaus durch das Heizen mit Kohleöfen (Luftbelastung) und durch zahlreiche gewerbliche Betriebe in den Blockinnenbereichen (Luft- und Lärmbelastung) eingeschränkt. Zudem fehlten private und öffentliche Erholungs- und Grünflächen.

Bereits im Jahr 1990 wurde vom Rat der Stadt Leipzig beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB durchzuführen. Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes Leipzig-Lindenau der Bereich identifiziert, welcher so grundlegende Mängel aufwies, dass eine „Selbstheilungsaussicht“ nicht bestand, sondern mit zunehmendem Leerstand und Verfall gerechnet werden musste. Die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen war somit zwingend erforderlich.

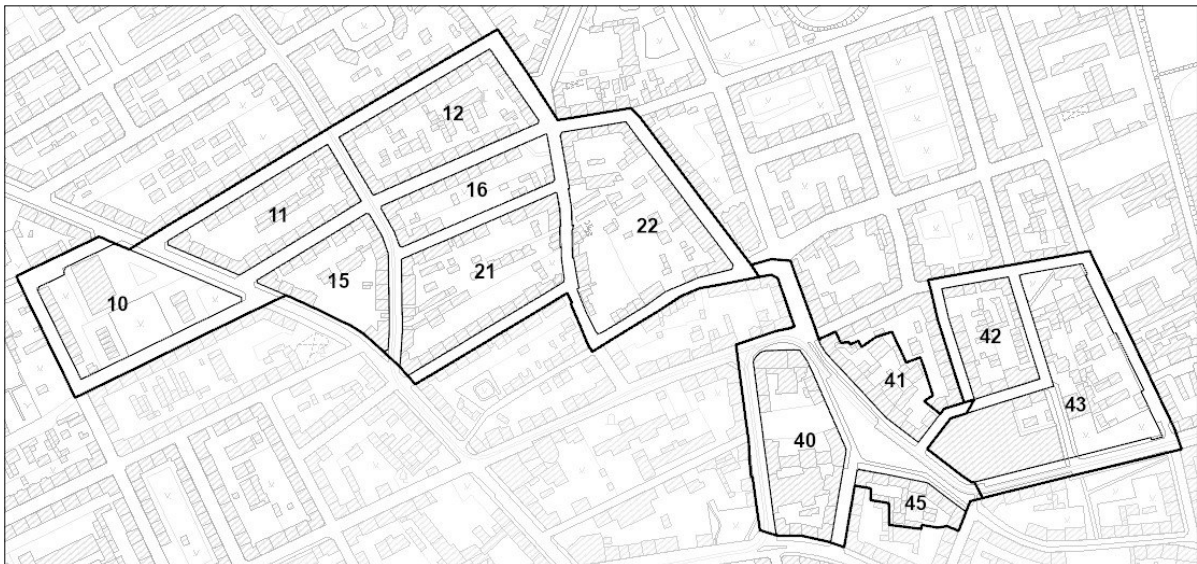


Abbildung 5: Blockübersicht für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsgebiete zeitweise in Blöcke (oder auch Quartiere) unterteilt. Das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau besteht aus 13 Blöcken und 3 Bodenrichtwertzonen. Der Zone 71300693 werden die Blöcke 10, 11, 12, 15, 16, 21 und 22 zugeordnet.

⁸vgl. Stadt Leipzig (Hrsg.) Faltblatt „08 Sanierungsgebiet Lindenau“

Der sich südöstlich anschließenden Zone 71300654 werden der Block 40 sowie Teile der Blöcke 41 und 45 und der östlich gelegenen Zone 71300694 die Blöcke 42 und 43 zugeordnet.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau erfolgte schließlich mit Beschluss SVV-692/93 vom 17.02.1993, ortsüblich bekannt gemacht am 29.11.1993, der Änderungssatzung RBIII-124/99 vom 18.11.1999, ortsüblich bekannt gemacht am 08.01.2000 und erneutem Beschluss RBV-1636/13 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 Lindenau gibt es heute konsolidierte Wohngebiete und mit dem Lindenauer Markt ein wieder erstarktes Zentrum des Stadtteils mit überörtlicher Handelsfunktion sowie einem breiten kulturellen Angebot. Die bauliche und strukturelle Aufwertung des Quartiers spiegelt sich u. a. in der positiven Bevölkerungsentwicklung wieder. Die Zahl der Anwohnenden hat sich nach einem Tiefstand Mitte der 1990er Jahre nahezu verdoppelt. Das Sanierungsgebiet wurde durch Neugestaltung und Modernisierung der gründerzeitlichen Bestandsbebauung sowie durch das Schließen vieler Baulücken mit neuen Wohngebäuden deutlich aufgewertet.

Die Neugestaltung des Lindenauer Marktes in den Jahren 1999/2000 sowie in 2021 hat die Aufenthaltsqualität im Sanierungsgebiet deutlich erhöht. Mit dem Umbau der Kulturenstraße wurde sowohl der Eingangsbereich des Lindenauer Marktes attraktiver gestaltet als auch die ÖPNV-Versorgung verbessert. Die Freilegung von Teilen der Blockinnenbereiche, die Erweiterung des Grünflächenangebots durch den Stadtteilpark Queckstraße oder die temporäre Grünfläche in der Kulturenstraße sowie das Anlegen von Straßenbegleitgrün in einigen Straßen haben ein gepflegtes Wohnumfeld geschaffen. Die geänderte Verkehrsführung am Lindenauer Markt und die Einrichtung von verkehrsberuhigten Tempo-30-Zonen in den Quartiersstraßen tragen ebenfalls zur Verbesserung der Luft- und Lärmbelastung sowie zur Gesamtattraktivität des Sanierungsgebietes bei.

Mit der Aufhebungssatzung (VII-DS-02148 vom 28.04.2021, ortsüblich bekannt gemacht am 15.05.2021) wurde das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Damit sind alle Rechtswirkungen, welche sich aus der Zugehörigkeit zum Sanierungsverfahren ergeben haben, entfallen.

3.4 Sanierungsziele

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

- Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet Leipzig (Beschluss SVV-77/90 vom 12.09.1990),
- Festsetzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet *Leipzig-Lindenau* (Beschluss SVV-692/93 vom 17.02.1993),
- Änderungssatzung für das Sanierungsgebiet *Leipzig-Lindenau* (Beschluss RBIII-124/99 vom 18.11.1999),
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) (Beschluss RBIV-1595/09 vom 20.05.2009),
- Fehlerheilungssatzung für das Sanierungsgebiet *Leipzig-Lindenau* (Beschluss RBV-1636/13 vom 19.06.2013),
- Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet *Leipzig-Lindenau* (Beschluss VII-DS-02148 vom 28.04.2021)

Einzelne Sanierungsziele sind (Auszug, keine vollständige Auflistung):

- Erhaltung und Ausbau des Stadtteils als Wohnstandort
- Stärkung der Wohnfunktion des Gebietes durch Instandsetzung, Modernisierung und Wohnungsneubau (besonders mit Wohnungsgrößen, welche sich an den sozialen Erfordernissen des Stadtteils Lindenau orientieren)
- Instandsetzung sämtlicher Wohnungen unter besonderer Beachtung des Denkmalschutzes
- Ersetzen der Einzelraumheizung durch Zentralheizungen
- Beibehaltung der Nutzungsstruktur aus Wohnen und verträglichem Gewerbe inkl. Neuansiedlung verträglicher Dienstleistungs- und Handelsbetriebe
- Beibehaltung sozialer Bindungen der einzelnen Stadtquartiere
- Erhöhung von Qualität und Vielfalt im Einzelhandel und bei kulturellen Einrichtungen
- Ideelle und finanzielle Förderung und Beratung kultureller und sozialer Initiativen
- Kulturachse Musikalische Komödie/Dreilindenstraße - Kulpturmstraße - Theaterhaus am Lindenauer Markt (Theater der Jungen Welt, LOFFT)
- Vernetzung der Kulturangebote des Leipziger Westens
- stadtteilbezogene Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung und -förderung
- Stärkung der lokalen Ökonomie
- Entwicklung des Lindenauer Marktes zum Stadtteilzentrum
- Städtebauliche Neuordnung der Blöcke 10, 21 und 43

- Schließen von Baulücken und Erneuerung der Blockrandbebauung zur Schaffung ruhiger Blockinnenbereiche unter Einhaltung des Stadtbildcharakters
- Sicherung, Ausbau und Vernetzung der Grünbereiche vor allem in den Blockinnenbereichen
- Gestaltung der Blockinnenbereiche durch, wenn möglich, Gemeinschaftstiefgaragen mit kleineren Parkanlagen und Spielplätzen bzw. durch private Freiflächengestaltung (beispielhaft Meyer'sche Häuser zwischen Erich-Köhn-Straße und Demmeringstraße)
- Freihalten bzw. Freimachen der Blockinnenbereiche von Bebauung
- Erweiterung und Vernetzung stadtoökologisch effektiver Grün- und Freiflächen
- Schaffung, Erhaltung und Aufwertung kindgerechter Spiel- und Freiflächenangebote
- Schaffung neuer Grünzüge für Erholung, Sport und Freizeit und zur Aufwertung des städtischen Wohnumfeldes
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Reduzierung der Lärm- und Luftbelastung an Hauptverkehrsachsen
- Ausbau und Neuordnung von Fuß- und Radnetz sowie des öffentlichen Personennahverkehrs
- Einrichtung verschiedener fußläufiger Blockquerungen
- verkehrsberuhigte und gestalterische Maßnahmen beim Straßenraumbau
- integrierte Magistralenentwicklung entlang der Lützner Straße und Georg-Schwarz-Straße
- Neugestaltung Lindenauer Markt und Roßmarkt
- Erweiterung und Sicherung des straßenbegleitenden Grüns
- zentrale Einkaufslage und direkte Erreichbarkeit bei gleichzeitiger hoher Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Umfeldes durch weitere Verkehrsberuhigungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Schaffung einer angemessenen, wohnumfeldverträglichen Anzahl von Stellplätzen im Straßenraum bzw. auf Brachen und Baulücken als Zwischenlösung

3.5 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 die Programme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) wurden im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau ca. 16 Mio. Euro investiert.⁹

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

Fördermitteleinsatz nach Verwendungszweck SEP (1995 - 2020)	Förderhöhe (rd.)
Vorbereitung (Vorbereitende Untersuchungen, Vergütungen)	1.357.110 €
Grunderwerb (Erschließung)	314.353 €
Ordnungsmaßnahmen	
Öffentlicher Raum	5.289.321 €
Freilegung	2.881.131 €
Baumaßnahmen (Erneuerung von Gebäuden)	6.220.865 €
Summe:	16.062.780 €

Hinter diesen Geldsummen stehen vielfältige Maßnahmen größeren oder kleineren Umfangs.

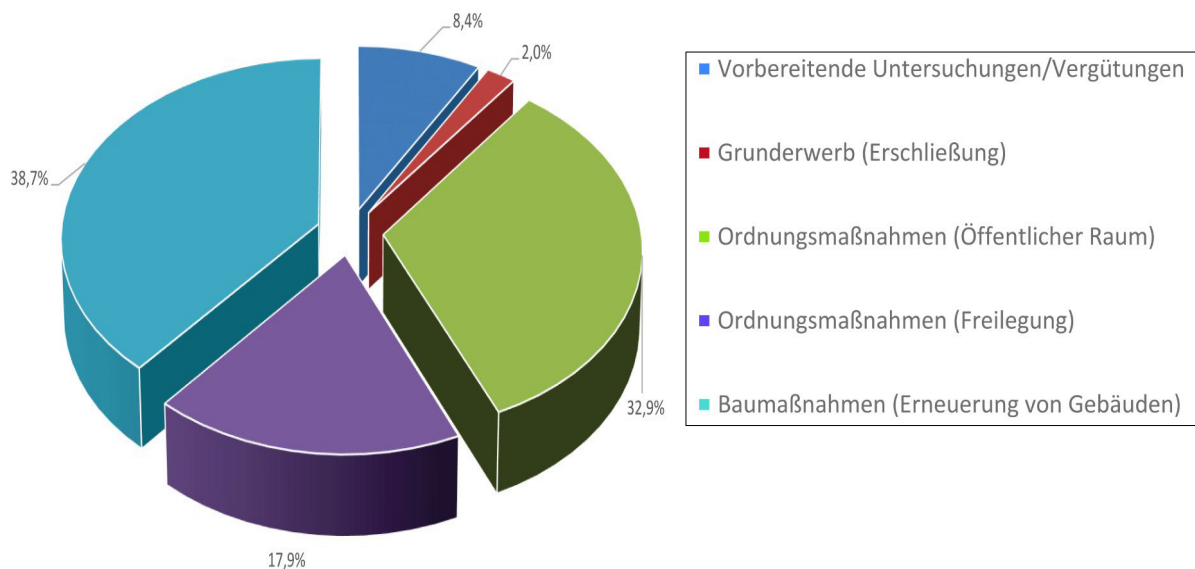


Abbildung 6: Fördermitteleinsatz (SEP) nach Kostengruppen

⁹ Zahlen und Grafiken auf dieser Seite und der folgenden Seite entnommen aus der Beschlussvorlage Nr. VII-DS-02148 vom 28.04.2021 Stadt Leipzig

Die wichtigsten Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Raumes sind nachfolgend dargestellt (Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau - **Stand 11/2020**).

Maßnahme¹⁰	Fertigstellung	Kosten	Förderprogramm
Henricistraße/Demmeringstraße, Spielplatz	1995	130.700 €	SEP
Roßmarktstraße/William-Zipperer-Straße	1996	81.100 €	SEP
Lindenauer Markt	2000	818.200 €	SEP
Kuhturmstraße/Henricistraße	2002	127.300 €	SEP
Kuhturmstraße (Straßenraumgestaltung)	2002	112.700 €	SEP
Roßmarktstraße/William-Zipperer-Straße	2002	76.900 €	SEP
Roßmarktstraße/Rietschelstraße (Straßenraumgestaltung)	2004	335.200 €	SEP
Roßmarktstraße (Straßenraumgestaltung)	2005	147.500 €	SEP
Holteistraße (Straßenraumgestaltung)	2020	600.000 €	SEP
Einmündungsbereiche (Calvisius- und Erich-Köhn-Straße an der Georg-Schwarz-Straße)	2020	205.000 €	SEP
	Summe	2.634.600 €	

¹⁰ vgl. Beschlussvorlage VII-DS-02148 vom 28.04.2021 Stadt Leipzig

4. Zone 71300654 des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau

4.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Zone 71300654 befindet sich in der Mitte des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau. Die Lage der Zone 71300654 ist in der untenstehenden Abbildung 7 ersichtlich. Zum Zeitpunkt der Aufhebung setzt sich die Zone 71300654 aus dem Block 40, Teilen der Blöcke 41 und 45, dem Lindenauer Markt sowie den Straßenräumen Rietschelstraße/Roßmarktplatz zusammen.

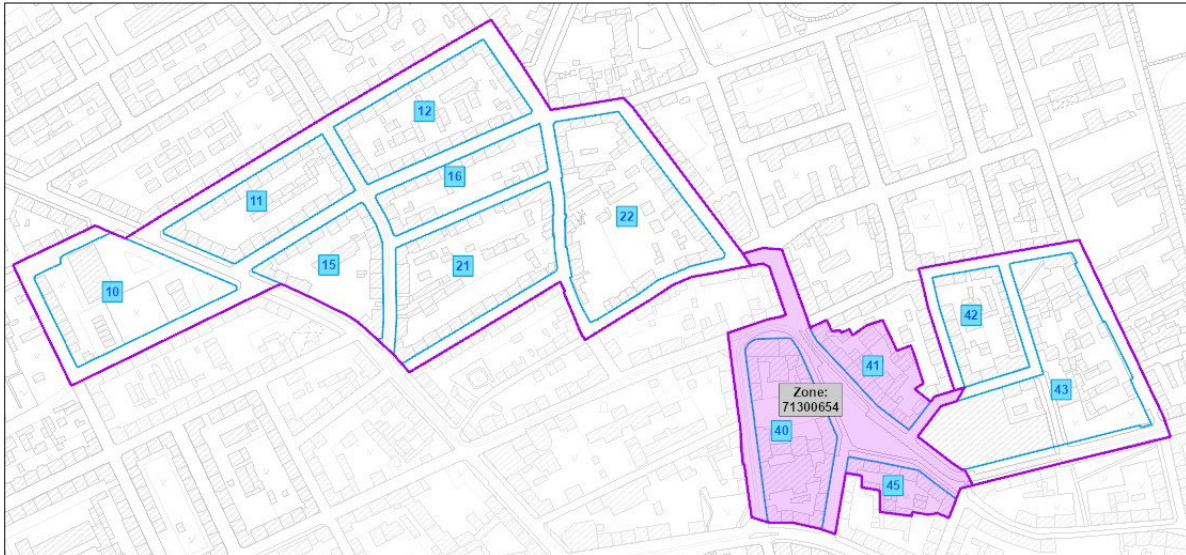


Abbildung 7: Lage der Zone im Sanierungsgebiet

4.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität

Die Angaben zur Situation zum Zeitpunkt der Anfangsqualität beruhen überwiegend auf Informationen aus den Vorbereitenden Untersuchungen sowie auf Informationen und Unterlagen der Sanierungsbehörde, ergänzt durch die Informationen ortskundiger Sachverständiger aus dieser Zeit.

4.2.1 Tatsächliche Nutzung

Die Zone 71300654 stellte mit einer Fläche von 4,2 Hektar die kleinste Zone im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau dar. Prägend war der Lindenauer Markt mit seiner Funktion als Versorgungszentrum. In den Erdgeschossen befanden sich Ladenlokale und Dienstleistungsbetriebe, in den darüber liegenden Geschossen dominierte die Wohnnutzung. Neben den klassischen Wohn- und Geschäftshäusern gab es mit dem Theater der Jungen Welt (zum Stichtag der Anfangsqualität in Sanierung) und dem Westbad (zum Stichtag der Anfangsqualität noch unsaniert und ohne Nutzung) zwei herausragende Einzelobjekte in dieser Zone.

4.2.2 Planungsrecht

4.2.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich war zum Stichtag der Anfangsqualität für den gesamten Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ maßgebend.

Mit Beschluss SVV 310/91 vom 18.09.1991 wurde für das in der nebenstehenden Karte hervorgehobene Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“ verabschiedet. Das Aufstellungsverfahren ruhte und wurde nicht weiter verfolgt. Dieser Bebauungsplan erlangte keine Planreife.

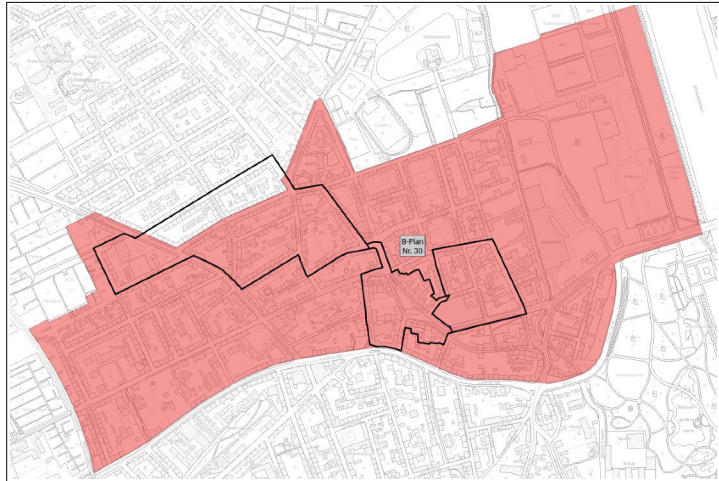


Abbildung 8: Lage Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“,

4.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“

Für den Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“ wurde nur der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss SVV 310/91 vom 18.09.1991). Dieser Bebauungsplan hat keine Planreife erreicht. Lediglich aus dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kann hier kein Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwertveränderung abgeleitet werden.

4.2.3 *Misstände*

Im Mittelpunkt der Zone 71300654 lag der Lindenauer Markt, der historisch bedingt durch eine vielfältige Nutzungsstruktur (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Kultur) und eine repräsentative Gebäudesubstanz geprägt war.

Der Lindenauer Markt als öffentlicher Platz war übermäßig versiegelt, in einem schlechten baulichen Zustand und unzureichend gestaltet. Die Verkehrsführung war vorwiegend auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet. Die Aufenthaltsqualität auf dem Lindenauer Markt war gering. Auch die umliegenden Straßenräume waren in einem schlechten Zustand und ohne effektive Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.

Die städtebauliche Struktur der Zone war größtenteils geordnet. Allerdings gab es eine große Baulücke im Block 40 und in der gesamten Zone eine hohe bauliche Verdichtung und Versiegelung. Es fehlte an privaten und öffentlichen Grünflächen. Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme 1999/2000 waren mehr als die Hälfte der Gebäude bereits saniert und in einem guten Zustand. Die übrigen Gebäude waren sanierungsbedürftig.

In den Erdgeschosszonen rund um den Lindenauer Markt waren zum Zeitpunkt der Anfangsqualität bereits mehrere Einzelhändler und Dienstleister ansässig. Es mangelte jedoch an einem breiten und vielfältigen Angebot, sodass der Lindenauer Markt seiner Funktion als Stadtteilzentrum nicht gerecht geworden ist.

Die erhebliche Luft- und Lärmbelastung in der Zone 71300654 resultierte hauptsächlich aus der ungünstigen Verkehrsführung des motorisierten Individualverkehrs, einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr sowie dem Straßenbahnbetrieb.

Die soziale Infrastruktur innerhalb der Zone war eingeschränkt vorhanden und die Versorgung erfolgte hauptsächlich von außerhalb. Bei der technischen Infrastruktur gab es eine Grundversorgung. Gas

war bereits flächendeckend verlegt, aber ein allgemeiner Erneuerungsbedarf für Trinkwasserleitungen und das Abwassersystem war vorhanden.

Um den Anforderungen an eine funktionales Umfeld gerecht zu werden, waren in der Zone 71300654 umfassende bauliche und infrastrukturelle Veränderungen notwendig. In dem Kapitel 5.3.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität werden diese Missstände detaillierter betrachtet.



Foto 1: Schrägluftbild Zone 71300654; 1999; Stadtarchiv Fotosammlung Eberhard Mai; die Bebauung außerhalb der Zone ist unscharf dargestellt

4.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität

4.3.1 Tatsächliche Nutzung

Zum Ende der Sanierungsmaßnahme hat sich die Nutzungsstruktur in der Zone 71300654 nicht wesentlich verändert. Rund um den Lindenauer Markt befinden sich in den Erdgeschosszonen weiterhin Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. In den darüber liegenden Etagen dominiert das Wohnen. Das Theater der Jungen Welt (Kultur) und das Westbad (Gesundheit, Freizeit) wurden einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Blockinnenbereiche sind weiterhin stark überbaut und werden zu gewerblichen Zwecken und zu Wohnzwecken genutzt. Die ehemalige Brachfläche am Lindenauer Markt wurde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und dient nun temporär als Grün- und Aufenthaltsfläche bzw. als Raum für Kunstinstallationen.

4.3.2 Planungsrecht

4.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich ist zum Stichtag der Endqualität für die gesamte Zone 71300654 der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ maßgebend. Der zur Anfangsqualität aufgestellte Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“ ruhte zur Anfangsqualität bereits und wurde nicht weitergeführt.

Mit Beschluss VI-DS-08252-NF-01 vom 17.06.2020 wurde für das in der neben stehenden Karte hervorgehobene Gebiet die Aufstellung der Sozialen Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“ (§ 172 BauGB) verabschiedet und am 05.07.2020 rechtskräftig. Der Geltungsbereich beinhaltet die gesamte Zone 71300654 des Sanierungsgebiets Leipzig-Lindenau.

4.3.2.2 Würdigung Soziale Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“

Die Soziale Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“ dient der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingt. Im Regelfall ist eine Soziale Erhaltungssatzung nicht wertrelevant. Ergeben sich hieraus berücksichtigungsfähige Sachverhalte, so sind diese im Rahmen der 3. Gutachtenstufe (Einzelgutachten) zu bewerten.

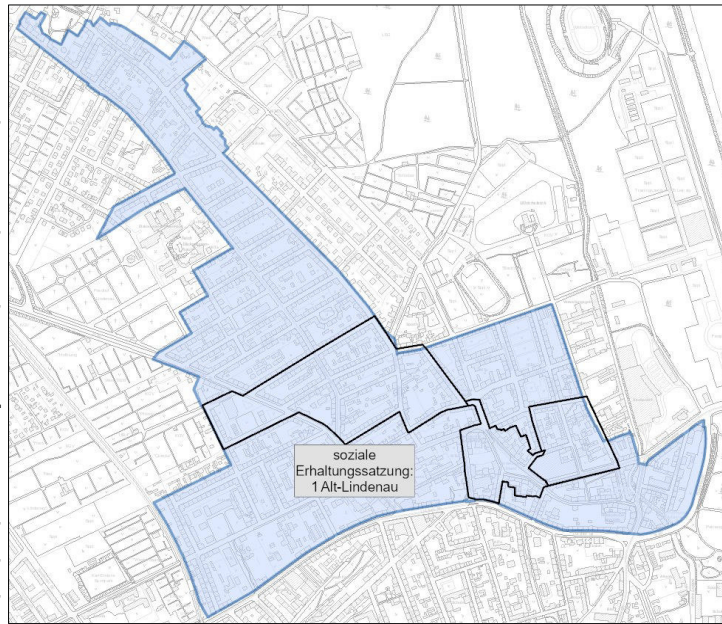


Abbildung 9: Lage Soziale Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“

4.3.3 Missstände

Durch die Umgestaltung des Lindenauer Marktes stellt dieser nicht mehr nur räumlich den Mittelpunkt der Zone 71300654 dar, sondern erfüllt jetzt seine Aufgabe als Zentrum von Handel, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur von Lindenauer Markt und umliegenden Gebäuden zeichnet sich weiterhin durch eine hohe Qualität und Vielfalt aus. Mit der Umgestaltung des Lindenauer Marktes im Jahr 1999 sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Zusammenhang mit der Änderung des Verkehrskonzeptes im Jahr 2021 haben sich die Verkehrsbelastung und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert.

Die Bebauungsdichte hat sich nicht wesentlich verändert, sie ist nach wie vor sehr hoch. Auch die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünflächen ist weiterhin unzureichend. Die zum Zeitpunkt der Anfangsqualität noch unsanierten Gebäude wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme instandgesetzt (u. a. auch das denkmalgeschützte Westbad).

Das Angebot an Handel und Dienstleistungen rund um den Lindenauer Markt wurde deutlich ausgebaut, wodurch sich der Lindenauer Markt als Stadtteilzentrum etablieren konnte.

Trotz teilweiser Verbesserungen der Luft- und Lärmbelastung besteht nach wie vor eine mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität, insbesondere durch den Straßenbahnbetrieb.

Eine deutliche Verbesserung gab es im Bereich der sozialen Infrastruktur. Der Umbau des Westbades hat das Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen erheblich erweitert. Auch die Infrastruktur für Gas, Medien und Netzversorgung wurde verbessert.

Insgesamt präsentiert sich die Zone 71300654 mit einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild und einer hohen Aufenthaltsqualität. Der umgestaltete Lindenauer Markt fungiert als Stadtteilzentrum und stellt ein breites Angebot an Handel und Dienstleistungen zur Verfügung.

4.4 Stand der Sanierungsmaßnahmen

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

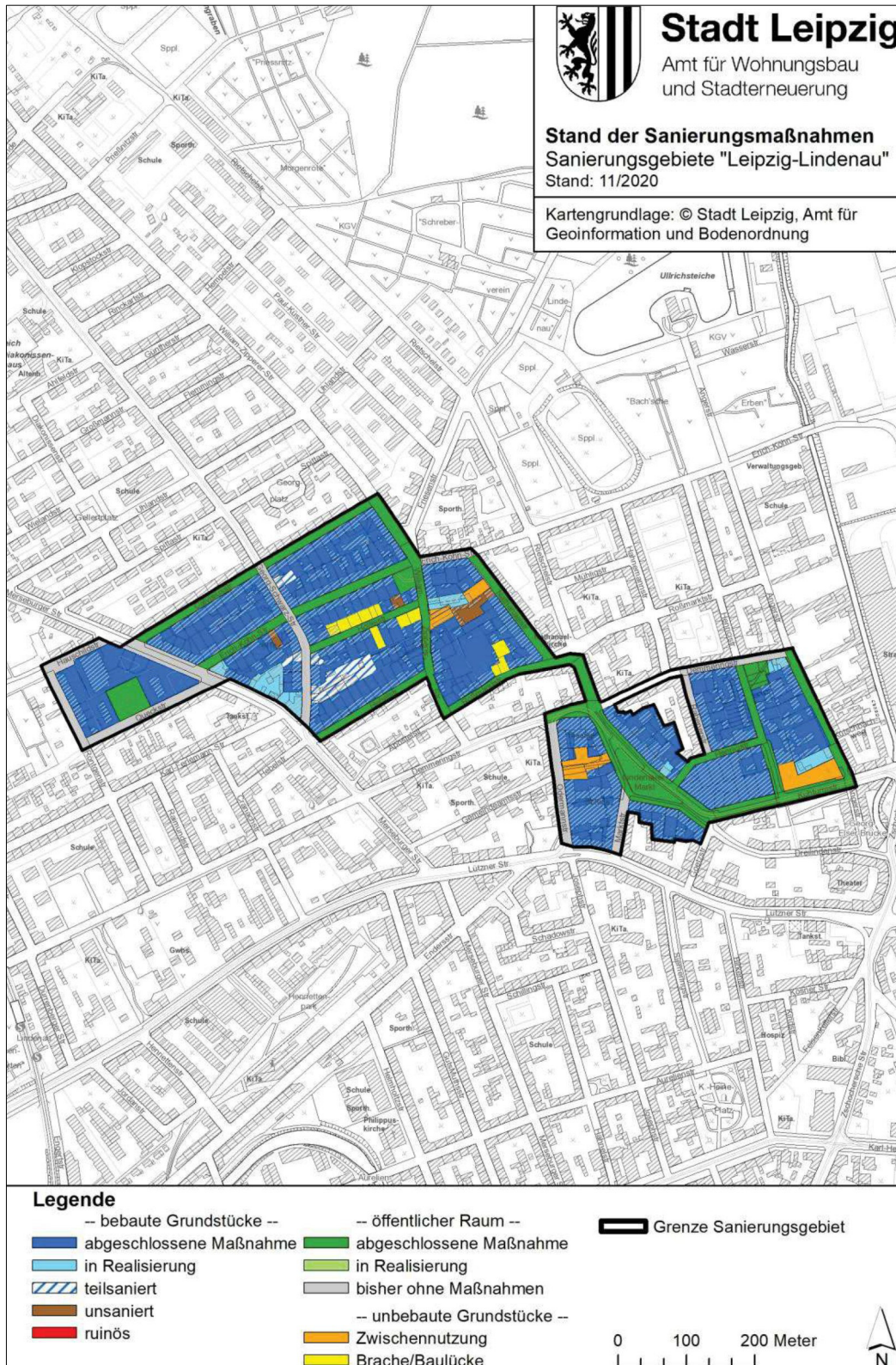


Abbildung 10: Stand der Sanierungsmaßnahmen

5. Wertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die ausschließliche Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen ausreichend verwendbare und vergleichbare Kauffälle (KF) unbebauter Grundstücke vorhanden sein, um sowohl sanierungsunbeeinflusste als auch sanierungsbeeinflusste Bodenwerte hinreichend genau ermitteln zu können. Diese Voraussetzung ist zum Wertermittlungsstichtag für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau nicht erfüllt. Aufgrund dessen wird als Wertermittlungsverfahren, entsprechend den Festlegungen des Rahmengutachtens, das **Zielbaumverfahren in Verbindung mit dem jeweils gültigen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** gewählt.

5.2 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

5.2.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert zum 31.12.2020

In der zum Zeitpunkt der Aufhebungssatzung gültigen Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig¹¹ war für die Zone 71300654 des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau ein auf den Stichtag 31.12.2020 konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

1.100 €/m²

SU M WGFZ 2,4

(sanierungsunbeeinflusst, gemischte Baufläche, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,4)

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

Die **Lagebeschreibung des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone 71300654 ist festgelegt auf:

Mittelgrundstück am Lindenauer Markt

5.2.2 Kaufpreissammlung

Der zum Zeitpunkt der Aufhebungssatzung gültige Bodenrichtwert für die Zone 71300654 ist zum Stichtag 31.12.2020 ausgewiesen. Dieser ist auf den Wertermittlungsstichtag, den 15.05.2021, anzupassen und entsprechend fortzuschreiben.

Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Bodenwerte ist die Preistendenz von Kauffällen seit Beschluss der letzten Bodenrichtwerte (hier zum 31.12.2020). Untersucht werden soll dazu das Verhältnis der Kaufpreise pro Quadratmeter zu den jeweiligen Bodenrichtwerten.

Es wurde in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung nach Kauffällen für unbebaute Geschossbaugrundstücke im Zeitraum 01.01.2021 bis 15.05.2021 gesucht.

¹¹ Der benannte Bodenrichtwert sowie die Entwicklung der Bodenwerte in den Sanierungsgebieten und in deren Umfeld sind in der Bodenrichtwertkarte einsehbar. Diese steht jedermann kostenfrei zur Verfügung u. a. unter <https://bodenrichtwert.leipzig.de> oder unter <https://boris.sachsen.de>.

Dabei wurde mit folgenden Suchkriterien recherchiert:

- Stadtbezirk Alt-West, Südwest, Süd
- Vertragsdatum ab 01.01.2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2021
- Teilmarkt unbebaute Geschossbaugrundstücke
- Lage Bodenrichtwert (BRW) 920 – 1.390 €/m² (ca. ± 20 % bezogen auf den ausgewiesenen sanierungsbeeinflussten BRW von 1.155 €/m² zum Stichtag 31.12.2020)
- weitere Kriterien außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Kauffälle, sanierungsbeeinflusste Kaufpreise aus dem oder einem anderen vergleichbaren Sanierungsgebiet sowie Kauffälle in vergleichbaren stadträumlichen Lagen

Für eine hinreichende Vergleichbarkeit der Kauffälle ist es notwendig, den Bodenrichtwert der Zone des jeweiligen Kauffalls an die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bodenrichtwertes der Zone 71300654 (WGFZ 2,4) anzupassen. Die Umrechnung der Bodenrichtwerte pro Quadratmeter erfolgte mit den im Grundstücksmarktbericht für 2020 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ. Im weiteren Verlauf der Wertermittlung werden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen der angepasste Bodenrichtwert innerhalb der Spanne von 920 – 1.390 €/m² liegt. Die Recherche ergab vier Kauffälle, welche für die weitere Auswertung als geeignet eingeschätzt werden:

Nr.	Stadtbezirk	Fläche (Spanne) ¹²	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	BRW Festsetzungen	angep. BRW (SB)
1	Alt-West	< 500 m ²	02.2021	770 €/m ²	B / W g WGFZ1,80	961 €/m ²
2	Süd	< 500 m ²	03.2021	890 €/m ²	B / W g WGFZ2,20	951 €/m ²
3	Süd-West	500 – 1.500 m ²	05.2021	900 €/m ²	B / W g WGFZ2,00	1.040 €/m ²
4	Süd-West	500 – 1.500 m ²	01.2021	700 €/m ²	B / W WGFZ1,60	950 €/m ²

Tabelle 1: Übersicht der Kauffälle

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

Nr.	Stadtbezirk	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	WGFZ BRW	KP €/m ²	WGFZ Kauffall	angep. KF €/m ²
1	Alt-West	02.2021	770 €/m ²	1,8	833,33 €/m ²	1,6	906,32 €/m ²
2	Süd	03.2021	890 €/m ²	2,2	869,57 €/m ²	2,7	741,69 €/m ²
3	Süd-West	05.2021	900 €/m ²	2,0	1.541,43 €/m ²	3,0	1.112,87 €/m ²
4	Süd-West	01.2021	700 €/m ²	1,6	1.001,92 €/m ²	3,0	615,53 €/m ²

Tabelle 2: Kauffälle mit WGFZ Anpassung

¹² Die Fläche wurde folgenden Spannen zugeordnet: unter 500 m², zwischen 500 m² und 1.500 m² sowie über 1.500 m²

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.	Stadtbezirk	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	WGFZ angep. KF €/m ²	Lageanpassung	Lage angep. KF €/m ² (gerundet)
1	Alt-West	02.2021	770 €/m ²	906,32 €/m ²	0 %	906 €/m ²
2	Süd	03.2021	890 €/m ²	741,69 €/m ²	0 %	742 €/m ²
3	Süd-West	05.2021	900 €/m ²	1.112,87 €/m ²	10 %	1.224 €/m ²
4	Süd-West	01.2021	700 €/m ²	615,53 €/m ²	0 %	616 €/m ²
Mittelwert						872 €/m²

Tabelle 3: Kauffälle mit Lageanpassung des Kauffalls

Das Grundstück Nr. 3 befindet sich in der Nähe einer stark befahrenen Straße. Insbesondere für die straßenseitig ausgerichteten Aufenthaltsräume besteht eine erhöhte Lärmbelastung. Dies weicht von den Lageeigenschaften des jeweiligen Richtwertgrundstückes ab. Dafür wird nach sachverständiger Einschätzung ein Zuschlag von 10 % in Ansatz gebracht.

Die Kauffälle werden bezüglich ihres Verhältnisses zum Bodenrichtwert untersucht. Das Ergebnis dieser Auswertung ist die prozentuale Abweichung der Kauffälle von den jeweiligen Bodenrichtwerten und mit gerundeten Werten in folgender Tabelle ersichtlich:

Nr.	Stadtbezirk	Kaufdatum (MM.JJJJ)	BRW (SB)	WGFZ u. Lage angepasster KF €/m ²	KP / BRW (SB)
1	Alt-West	02.2021	770 €/m ²	906 €/m ²	+18 %
2	Süd	03.2021	890 €/m ²	742 €/m ²	-17 %
3	Süd-West	05.2021	900 €/m ²	1.224 €/m ²	+36 %
4	Süd-West	01.2021	700 €/m ²	616 €/m ²	-12 %
Mittelwert					+6 %
Standardabweichung					+25 %
Mittelwert + Stabw. x 1,5					+44 %
Mittelwert - Stabw. x 1,5					-32 %

Tabelle 4: Verhältnis korrigierter Kaufpreise zu Bodenrichtwert sanierungsbeeinflusst

Es liegt kein Kauffall außerhalb der 1,5-fachen Standardabweichung vom Mittelwert. Es verbleiben vier Kauffälle, welche für die weitere Auswertung als geeignet angesehen werden.

5.2.3 Konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag

Zum Wertermittlungsstichtag ist in Leipzig eine lageabhängige Entwicklung der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus zu beobachten. Die Auswertung oben genannter Kauffälle ergibt eine Preisentwicklung bezogen auf den zugeordneten Bodenrichtwert zum Stichtag 15.05.2021 von im Mittel +6 % bei einer Abweichung von Kaufpreis zu Bodenrichtwert von - 17 % bis + 36 %. Dies ist eine für Leipzig zum Wertermittlungsstichtag typische Spanne. Die Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken ist im Wesentlichen abhängig von Verfügbarkeit, Lagekriterien, Bebaubarkeit, Finanzierungskosten und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Einschätzung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag ist sachverständig zu beurteilen.

Unter Würdigung der oben genannten Punkte, insbesondere der Streuung bei der Abweichung der Kauffälle von den jeweiligen Bodenrichtwerten, sowie unter Berücksichtigung der Anzahl der Kauffälle wird eine konjunkturelle Fortschreibung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes der Zone 71300654 im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau von

+ rd. 5 %

für angemessen erachtet.

Für den Wertermittlungsstichtag 15.05.2021 wird der konjunkturell fortgeschriebene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert für die Zone 71300654 mit diesem Ansatz zu gerundet

1.160 €/m²

SU M WGFZ 2,4

(sanierungsunbeeinflusst, gemischte Baufläche, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,4)

ermittelt. Dieser Wert wird für die weitere Wertermittlung als geeignet angesehen.

5.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

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

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

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

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur kommt in der Zone 71300654 der Zielbaum für Wohnen/gemischte Nutzung zum Einsatz.

5.3.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität

Für verschiedene Arbeitsschritte im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen wurden die Sanierungsgebiete zeitweise in Blöcke (oder auch Quartiere) unterteilt (vgl. Kap. 3.3). Die Blöcke wurden meist im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Untersuchungsabschnitte verwendet und bestanden häufig aus einem von Straßen eingeschlossenen Bereich. Sie werden auch für die Planung und Zuordnung von Sanierungsmaßnahmen als Bezugsgröße verwendet, daher haben sie für die Einstufung der Kategorien des Zielbaums eine gewisse Bedeutung.

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

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

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

5.3.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung

Einstufung

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

Anfangsqualität

Der Lindenauer Markt war ein Stadt-
raum mit hoher städtebaulicher Quali-
tät und einer historisch bedingten, di-
versifizierten Nutzungsvielfalt, darunter
Wohnen, Handel und Dienstleistun-
gen, Kultur und Vergnügen sowie als
verkehrlicher Knotenpunkt. Der Linde-
nauer Markt und die umliegenden
Straßenräume waren durch repräsen-
tative vier- bzw. fünfgeschossige
Wohn- und Geschäftshäuser sowie
bauhistorisch wertvolle Einzelgebäude
geprägt, wie dem Theater der Jungen
Welt am Lindenauer Markt oder dem
Westbad in der Marktstraße.



Foto 2: Lindenauer Markt vor Umbau; undatiert

Trotz seiner öffentlichen Bedeutung befand sich der Lindenauer Markt baulich in einem schlechten Zu-
stand und war vornehmlich auf die Ansprüche des fließenden und ruhenden Verkehrs ausgelegt.
Platzgestaltung und -nutzung waren zum Stichtag der Anfangsqualität der Bedeutung dieses Stadtrau-
mes nicht angemessen. Zudem gab es im Block 40 eine große durchgehende Baulücke, die vom Lin-
denauer Markt bis zur Odermannstraße reichte.

Insgesamt hatte die Zone 71300654 ein überwiegend städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild und
eine überwiegend intakte Bbauungsstruktur. Es gab nur wenige sanierungsunverträgliche Nutzun-
gen, wie beispielsweise Autohandel und -werkstatt am Lindenauer Markt 7.

Endqualität

Die Bbauungs- und Nutzungsstruktur
am Lindenauer Markt und in den umlie-
genden Straßen hat sich nicht verän-
dert und ist weiterhin von hoher Quali-
tät und Diversität.

Die Baulücke zwischen Lindenauer
Markt und Odermannstraße wurde
durch temporäre Kunstinstallationen
und Begrünungsmaßnahmen optisch
aufgewertet und der Öffentlichkeit zu-



Foto 3: Luftbild Lindenauer Markt nach 1. Umbaumaßnahme; 2003; Stadtar-
chiv Fotosammlung Eberhard Mai

gänglich gemacht. Diese Fläche wird zeitnah bebaut und somit die letzte Baulücke am Lindenauer Markt geschlossen.

Der Platzraum des Lindenauer Markt wurde 1999/2000 und 2021 umfangreich umgestaltet. Für den fließenden Pkw-Verkehr ist der Platz teilweise gesperrt, Parkplätze wurden zurückgebaut, der Raum für Fuß- und Radverkehr erweitert, die Fläche für den Wochenmarkt vergrößert und der Platz mit Sitzbänken, Fahrradbügel sowie einer öffentlichen Toilette ausgestattet. Aufenthalts- und Nutzungsqualität haben sich dadurch deutlich erhöht.

Das Stadtbild und die Nutzungsstruktur in der Zone 71300654 haben sich vor allem aufgrund der qualitativ hochwertigen Umgestaltung des Lindenauer Marktes verbessert.

5.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 4	40 %
<i>Differenz</i>		<i>0 %</i>

Anfangsqualität

Die Zone 71300654 war von einer übermäßigen, teilweise unzumutbaren baulichen Verdichtung mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Eine Besonderheit dieser Zone bestand darin, dass die Blöcke eher klein waren und die Bebauung nur teilweise in den Grenzen des Sanierungsgebietes lag. Der Lindenauer Markt, als zentrales Element der Zone 71300654, war zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen fast komplett versiegelt.

Endqualität

Die Bebauungsdichte hat zum Stichtag der Endqualität keine wesentliche Veränderung erfahren. Ein geringfügiger Abbruch von Hinterhäusern ist in der Odermannstraße 19 zu verzeichnen.

5.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand

Einstufung

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

Anfangsqualität

In der Zone 71300654 wies bereits zum Stichtag der Anfangsqualität ein Großteil der Gebäude einen guten Bauzustand auf. Sanierungsbedarf bestand nur vereinzelt. Bis zum Jahr 2000 waren bereits über die Hälfte der Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude saniert. Die übrigen Gebäude wiesen eine Bauzustandsstufe zwischen Stufe 3 (vereinzelt starke Schäden, meist ausreichender Gebäudezustand) und Stufe 4 (starke bauliche Schäden, Standsicherheit beeinträchtigt) auf.

Lindenauer
Markt 19, 19a



Westbad

Foto 4: Lindenauer Markt 19, 19a und Westbad im unsanierten Zustand; 1999; Stadtarchiv Fotosammlung Eberhard Mai

Endqualität

In der Zone 71300654 gibt es keine unsanierten Gebäude und es besteht lediglich ein geringer Modernisierungsbedarf. Die Wohn- und Geschäftshäuser rund um den neugestalteten Lindenauer Markt präsentieren sich heute alle in einem sanierten Zustand.

Bauhistorisch wichtige Gebäude wie das Westbad als ein "herausragendes Beispiel der Bauhausarchitektur"¹³ oder das "Theater der Jungen Welt" wurden denkmalgerecht saniert.

Im Block 41, Henricstraße 5 und 5a, wurden anstelle der ehemaligen „Kaffee-Rösterei Walter“ im Blockinnenbereich neue Wohnbereiche geschaffen.

Westbad



Lindenauer
Markt 19, 19a

Foto 5: Lindenauer Markt 19, 19a und Westbad im sanierten Zustand; 2017

5.3.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Einstufung

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

¹³ vgl. Urban II Leipziger Westen

Anfangsqualität

Entsprechend des Bauzustands war auch die Ausstattung der Gebäude auf einem guten und umweltfreundlichen Standard.

Endqualität

Durch Modernisierung und Sanierung der verbliebenen unsanierten Gebäude sowie durch Erneuerung der technischen Infrastruktur haben sich die Wohnungsausstattung und in diesem Zuge Wohnkomfort und Umweltverträglichkeit weiter verbessert. Die Gebäude weisen eine zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation auf.

5.3.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

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

Anfangsqualität

In der Zone 71300654 waren überwiegend nutzungsgerechte Grundstückszuschnitte vorhanden.

Endqualität

Es wurden keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt.

5.3.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 4	30 %
<i>Differenz</i>		<i>0 %</i>

Anfangsqualität

In der Zone 71300654 gab es aufgrund der geringen Zonengröße sowie der geschlossenen und dichten Bebauung keine öffentlichen Grünflächen und Spielplätze. Auf dem Lindenauer Markt gab es vereinzelte Grüninseln. Straßenbegleitgrün fehlte gänzlich.

In den benachbarten Zonen des Sanierungsgebietes waren Grün- und Erholungsflächen in geringer Zahl und von geringer Aufenthaltsqualität vorhanden. Außerhalb des Sanierungsgebietes gab es eine Vielzahl an Erholungsflächen, darunter der Palmengarten und mehrere Kleingartenanlagen. Die Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Spielflächen war innerhalb der Zone unzureichend.

Endqualität

In der Zone 71300654 gab es keine grundlegende Veränderung bei der Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen. Die Baulücke zwischen Lindenauer Markt Nr. 15-17 und Odermannstraße 5-9 wurde in den Jahren 2001/2002 zu einer temporären Kunst-, Begegnungs- und Grünfläche umgestaltet. Im Rahmen der Umgestaltung des Lindenauer Marktes in den Jahren 2000 und 2021 wurden vereinzelt Grüninseln in die Platzgestaltung integriert. Straßenbegleitgrün ist weiterhin nicht vorhanden, allerdings wurden Teile der Kauflandfassade begrünt (Auflage B-Plan Nr. 286).

In den benachbarten Zonen des Sanierungsgebietes hat sich die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen etwas verbessert, darunter eine neu angelegte Grünfläche in der Queckstraße, eine gestaltete Grünfläche mit Spielplatz Ecke Henricistraße / Demmeringstraße sowie eine temporäre Grünfläche in der Kuhturmstraße. Die Grün- und Erholungsflächen außerhalb des Sanierungsgebietes (u. a. Palmengarten) sind weiterhin vorhanden. Die Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Spielflächen innerhalb der Zone ist nach wie vor unzureichend.



Foto 6: Temporäre Kunst-, Begegnungs- und Grünfläche; undatiert

5.3.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 4	30 %
<i>Differenz</i>		<i>0 %</i>

Anfangsqualität

Die Blockinnenbereiche in der Zone 71300654 waren nahezu flächendeckend mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie dem Westbad und dem Theater der Jungen Welt sowie gewerblich genutzten Gebäuden überbaut. Die übrigen Freiflächen waren weitestgehend versiegelt.¹⁴ Die meisten Grundstücke hatten gar keine oder nur kleine begrünte Splitterflächen und diese Flächen hatten zumeist eine geringe Aufenthaltsqualität.

Endqualität

Die Ausstattung mit privaten Grünflächen hat sich in der Zone 71300654 nicht verändert.

5.3.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

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

Anfangsqualität

Zum Stichtag der Anfangsqualität war in der Zone 71300654 keine signifikante Beeinträchtigung der Luftqualität durch Kohleheizungen vorhanden. Stattdessen war die hohe Belastung durch Luftverschmutzung und Lärm hauptsächlich auf die ungünstige Verkehrsführung insbesondere des motorisierten Individualverkehrs (alle Straßen rund um den Markt waren für Pkw befahrbar) sowie den hohen Anteil an Durchgangsverkehr rund um den Lindenauer Markt zurückzuführen. Zudem führte der Straßenbahnbetrieb zu einer zusätzlichen Lärmbelastung.

Insgesamt bestand für die Zone eine erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität.

¹⁴ vgl. Kap. 7.4 Abbildung 11: Luftbild 2000

Endqualität

Durch weitere Modernisierungen im Heizungsbereich und die grundlegende Neugestaltung der Verkehrsführung (Verkehrsberuhigung und Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs aus dem nördlichen Bereich des Lindenauer Marktes) konnte eine Reduzierung der Luft- und Lärmbelastung erreicht und damit die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden.

Trotz dieser Maßnahmen besteht für die Zone 71300654 aufgrund ihrer begrenzten Fläche und der nach wie vor sehr starken Lärmbelastung durch den Straßenbahnbetrieb noch immer eine mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität.

5.3.1.9 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 aufgrund durchgeführter Altlastensanierungen werden nach dieser Gesetzesgrundlage behandelt. Altlastensanierungen können nur dann als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen angesetzt werden, wenn sie als Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde durchgeführt wurden. Vergleiche dazu auch die Erläuterungen im Rahmengutachten unter Kapitel 5.4.6.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht bei den (ehemaligen) Gewerbestandorten. Es wurden jedoch keine bodenwertrelevanten Altlastensanierungen als Ordnungsmaßnahmen vorgenommen. Daher erfolgt die Einstufung für Anfangs- und Endqualität gleich.

5.3.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Einstufung

Hinweis: Bei der Einstufung in dieser Kategorie ist zu berücksichtigen, dass die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung wie z. B. Schulen, Kulturstätten und Gesundheitseinrichtungen einen relativ großen Einzugsbereich haben. Eine reine zonenweise Betrachtung ist i. d. R. nicht angemessen. Die Einstufung erfolgt daher üblicherweise einheitlich für das gesamte Sanierungsgebiet. Dieses Vorgehen ist beim Sanierungsgebiet Lindenau nicht möglich, da es unterschiedliche Qualitätstichtage für den Anfangswert gibt und bis zur Erweiterung des Sanierungsgebietes in 2000 die einzelnen Zonen räumlich voneinander getrennt waren. Bei den folgenden Ausführungen wird die soziale Infrastruktur für die Zone 71300654 und für die angrenzenden Gebiete innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebietes beschrieben. Nur Verbesserungen innerhalb der Zone fließen in die Bewertung ein.

Anfangsqualität	Stufe 2	70 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		20 %

Anfangsqualität

In der Zone selbst gab es auch aufgrund der Größe der Zone nur ein geringes Angebot an sozialer Infrastruktur und Vorsorge. Eine Ausnahme bildete das sich bereits seit 1993 im Umbau befindliche Theaterhaus am Lindenauer Markt (später „Theater der Jungen Welt“).

Die Versorgung mit Krankenhäusern, Schulen, Kindertageseinrichtungen, Sportstätten und kulturellen Einrichtungen erfolgte überwiegend aus dem nahen Umfeld außerhalb der Zone 71300654. Zu nennen sind hier u. a. das nahegelegene Friesenkrankenhaus in der Rietschelstraße und das in nordwestlicher Richtung gelegene Diakonissenhaus sowie die in der Gemeindeamtstraße im Jahr 1991 neu gegründete Nachbarschaftsschule (NaSch), die Sportplatzanlage Charlottenhof und die Nathanaelkirche.

Die Musikalische Komödie (MUKO) in der Dreilindenstraße war bereits 1993 nach einer ersten Sanierungsphase wiedereröffnet und wurde in einer zweiten Phase bis 1996 weiter saniert.

Dank der Versorgung von außerhalb gab es für die Bewohnenden der Zone 71300654 eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und eine angemessene Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (Altersfürsorge und Gesundheit).

Endqualität

Eine deutliche Verbesserung im Bereich Soziale Infrastruktur und Versorgung erfolgte in der Zone 71300654 mit dem Umbau und der Sanierung des Westbades in der Marktstraße. Zum Stichtag der Endqualität präsentiert sich das Gebäude als gut ausgebautes Gesundheitszentrum mit einem Ärztehaus (vorderer Gebäudeteil), dem Schwimmbad "Wasserwelt im Westbad" mit diversen Gesundheits- und Sportkursen sowie einem Kultur- und Veranstaltungsort mit Bühne. Im benachbarten Gebäude Lindenauer Markt 13 wurde mit der Ludwig Fresenius Schule ein Lernort für Gesundheitsberufe geschaffen. Das schon zur Anfangsqualität vorhandene Theaterhaus am Lindenauer Markt (später „Theater der Jungen Welt“) konnte 2003 nach 10-jähriger Bauzeit seinen Spielbetrieb wieder aufnehmen.

Darüber hinaus erfolgt die Versorgung weiterhin von außerhalb der Zone. Neben den bereits zum Stichtag der Anfangsqualität bestehenden Einrichtungen sind hier besonders der Schulkomplex in der Uhlandstraße und die bis 2015 vollständig modernisierte Musikalische Komödie in der Dreilindenstraße zu nennen.

Die Versorgung mit Bildungs-, Fürsorge-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen hat sich sowohl in der Zone 71300654 als auch im Sanierungsgebiet mit den angrenzenden Bereichen deutlich verbessert und ist nunmehr sehr gut.



Foto 7: Westbad Marktstraße 2-6; 2020

5.3.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	50 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
<i>Differenz</i>		30 %

Anfangsqualität

Anfang der 2000er Jahre gab es bezüglich der technischen Ausstattung eine Grundversorgung in der Zone 71300654. Alle Gebäude waren an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Zudem gab es in einigen Bereichen ein Gasnetz. Dennoch bestand ein allgemeiner Erneuerungsbedarf sowohl für Trinkwasserleitungen als auch für das Abwassersystem.

Insgesamt ergab sich somit ein mittlerer Bedarf für den Ausbau und die Erneuerung der Netze sowie die Umverlegung von Leitungen.

Endqualität

Große Teile des Netzes wurden erneuert, erweitert und dem aktuellen Bedarf angepasst. Die Zone 71300654 wird heute flächendeckend mit Gas versorgt. Die vorhandenen Medien weisen eine große Vielfalt und einen hohen Standard auf. Es besteht nur noch ein geringer Bedarf an Netzausbau und Umverlegung.

5.3.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 1	80 %
<i>Differenz</i>		50 %

Anfangsqualität

Die Straßenräume der Zone 71300654 waren in einem schlechten Zustand und wiesen eine unzureichende Gestaltung auf. Es mangelte an Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die Organisation des ruhenden Verkehrs war unzureichend. Die Verkehrsführung rund um den Lindenauer Markt entsprach vornehmlich den Bedürfnissen des motorisierten Individualverkehrs.



Foto 8: Verkehrssituation rund um den Lindenauer Markt; undatiert

Endqualität

Mit der zweiten Umgestaltung des Lindenauer Marktes im Jahr 2021 wurde die Verkehrsführung deutlich verbessert. Der gesamte Bereich um den Lindenauer Markt wurde in eine Tempo-20-Zone umgewandelt. Die Umfahrung des Marktes ist nun nur noch im südlichen Bereich für den allgemeinen Verkehr möglich, während der nördliche Teil ausschließlich dem Linien- und Lieferverkehr sowie dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten ist. Zudem ist die Zufahrt zum Lindenauer Markt aus nordöstlicher Richtung von der Henricistraße nicht mehr möglich. Hier wurden Straßenpoller eingesetzt. Dank dieser Maßnahmen konnte ein durchgängig breiter Fußweg angelegt und Sicherheit sowie Aufenthaltsqualität für zu Fuß gehende Personen deutlich erhöht werden.

Für den Lindenauer Markt stehen nun barrierefreie Querungsmöglichkeiten zur Verfügung. Weiterhin wurden zahlreiche zusätzliche Fahrradbügel auf dem Markt installiert.

Bis auf die Marktstraße sind alle Straßen der Zone, die bis zum Kirchenvorplatz der Nathanaelkirche reicht, grundhaft saniert worden.



Foto 9: Verkehrssituation rund um den Lindenauer Markt; 2024

5.3.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	60 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
<i>Differenz</i>		<i>30 %</i>

Anfangsqualität

Rund um den Lindenauer Markt befanden sich in den Erdgeschosszonen mehrere Geschäfte, die in Verbindung mit Angeboten von außerhalb der Zone eine ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellten. Dieser überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbesatz wurde der Bedeutung eines Stadtteilzentrum (C-Zentrum) allerdings nicht gerecht. Es fehlte v. a. ein breites und vielfältiges Angebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.¹⁵

Endqualität

Der Lindenauer Markt hat sich als neues Stadtteilzentrum etabliert und strahlt weit über die direkte Umgebung hinaus. Hier findet man ein reichhaltiges Angebot an Handel und Dienstleistungen. Das Angebot wird durch den in der benachbarten Zone 71300694 errichteten Vollsortimenter Kaufland ergänzt.

¹⁵ vgl. Stadtentwicklungsplan Zentren 2009, S.100

5.3.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

Bereich	gewichtetes Mittel der Kategorien	Gewicht des Bereichs
städtebauliche Qualität	10,60	0,37
ökologische Qualität	5,80	0,33
Infrastruktur	31,50	0,30

gewichtetes Mittel der 3 Bereiche	15,286
-----------------------------------	--------

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 35 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der drei Bereiche ergibt sich für die Zone 71300654 die **sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

5,35 %.

5.4 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300654 ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 1.160 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung von 5,35 % zu gerundet

1.222 €/m².

6. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2021 für die **Zone 71300654** im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau der

sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zu

1.160 €/m² für SU M WGFZ 2,4

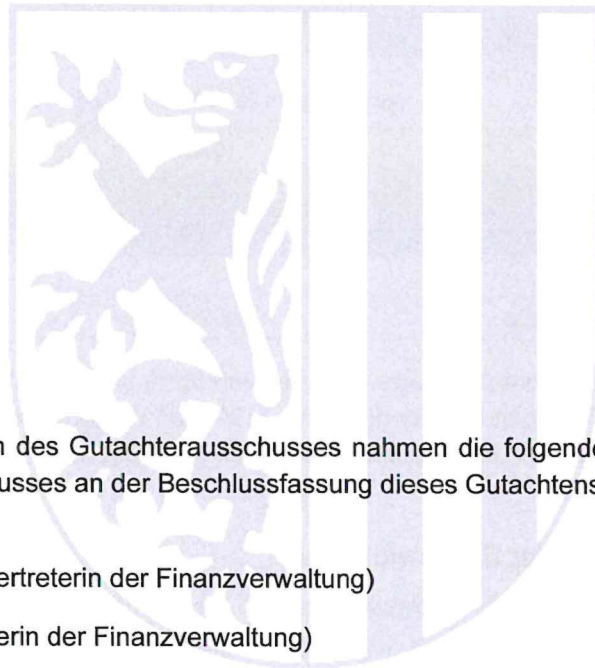
sowie der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** zu

1.222 €/m² für SB M WGFZ 2,4

ermittelt.

Die **absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

62 €/m².



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

Ivonne Luckner-Koch (Vertreterin der Finanzverwaltung)

Sandra Scheibe (Vertreterin der Finanzverwaltung)

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

Dipl.-Bauing. Elke Cibulka

Dipl.-Ing. Ariane Liebscher

Ing.-oec. (FH) Ortwin Kober
Stellvertretender Vorsitzender

Leipzig, 19.03.2024

7. Anlagen

7.1 Quellenverzeichnis

7.1.1 *Gesetze, Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften*

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV

7.1.2 *Einschlägige Fachliteratur und Kommentare*

- [1] **beck-online Die Datenbank**
<https://beck-online.beck.de/Home>
- [2] **Kleiber**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
in der aktuellen Auflage soweit nicht anders angegeben, Bundesanzeiger
- [4] **Schwenk, Walter**
Praxishilfe Wertermittlung – im Rahmen des besonderen Städtebaurechts
OLZOG Verlag 2013
- [5] **Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert**
GuG Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

7.1.3 *Herkunft des Bildmaterials*

Das im Gutachten verwendete Bildmaterial (Fotos, Luftbilder, Stadtkarte farbig oder schwarz-weiß) wurde soweit nicht anders angegeben vom Auftraggeber (Stadt Leipzig) zur Verfügung gestellt oder durch den Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle selbst angefertigt. Fotos, die nach dem Wertermittlungsstichtag aufgenommen wurden, geben den Stand zum Zeitpunkt der Aufhebung gegebenenfalls verändert wieder.

7.2 Begriffsbestimmungen

7.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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

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

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

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

7.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten

Bodenrichtwerte im Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete stellen besondere Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 BauGB dar. Für diese Bodenrichtwertzonen ist gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV zusätzlich der Grundstückszustand anzugeben, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht.

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

1. Die Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB gelten immer für ein konkretes Grundstück, Bodenrichtwerte dagegen haben für eine gesamte Bodenrichtwertzone Gültigkeit.
2. Die Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB sind mit ihrem Wertermittlungsstichtag auf den Abschluss der Sanierung für das betroffene Grundstück zu beziehen (vgl. § 154 Abs. 3 S. 1 BauGB). Bodenrichtwerte dagegen sind nach § 196 Abs. 1 S. 5 BauGB mindestens alle zwei Jahre zu ermitteln. Sie werden konjunkturell fortgeschrieben und gelten zum jeweiligen Stichtag der Bodenrichtwertkarte. Sie können allerdings auch nach § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB auf den Abschluss der Sanierung ermittelt werden. Dann können die Bodenrichtwerte als Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten dienen.

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

7.2.2.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

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

7.2.2.2 Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

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

7.2.3 Grundstück

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

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

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

7.2.4 Richtwertgrundstück

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

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

7.2.5 Verkehrswert

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

7.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB

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

7.2.6.1 Grundstückswert und Bodenwert

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

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

7.2.6.2 Anfangswert

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

7.2.6.3 Endwert

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

7.2.7 Zielbaumverfahren

Das Zielbaumverfahren ist eines von mehreren alternativen (nutzwertanalytischen/deduktiven) Verfahren im Sinne des § 14 Abs. 2 ImmoWertV zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Die Verbesserung durch die Sanierung ergibt sich aus der qualitativen Einstufung des Zustands eines Gebiets vor der Sanierung und nach der Sanierung. In Leipzig besteht der Zielbaum aus drei Bereichen mit insgesamt 13 Kategorien. Aus den Einstufungsdifferenzen ergibt sich über gewichtete Mittelbildung eine prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Mit einem bekannten Anfangswert kann dann der Endwert berechnet werden.

7.2.8 Arrondierungsflächen

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

7.3 Fotos



Foto 10: Lindenauer Markt; 1994



Foto 11: Lindenauer Markt; 1994



Foto 12: Lindenauer Markt; 1994



Foto 13: Lindenauer Markt; 1994



Foto 14: Lindenauer Markt vor Sanierung, undatiert



Foto 15: Lindenauer Markt vor Sanierung, undatiert



Foto 16: Lindenauer Markt; Blickrichtung Nord-West; 2000



Foto 17: Lindenauer Markt; Blickrichtung Nord-West; 2000



Foto 18: Lindenauer Markt; 1995



Foto 19: Lindenauer Markt; 2024



Foto 20: Lindenauer Markt; Blickrichtung Nord-West; 2024



Foto 21: Lindenauer Markt; Blickrichtung Süd-Ost; 2024



Foto 22: Henricistraße 5, 5a; 2015



Foto 23: Lindenauer Markt 13; Hofbereich; 2021



Foto 24: Westbad Marktstraße 2-6; 2021



Foto 25: Theater der Jungen Welt; 2024



Foto 26: Goetzstraße; 2024



Foto 27: Odermannstraße; 2024

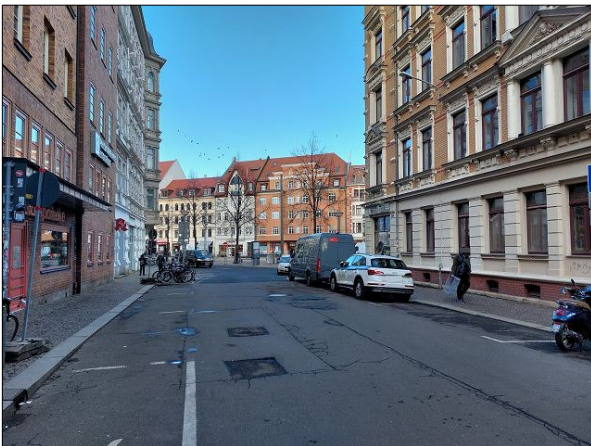


Foto 28: Marktstraße; 2024

7.4 Luftbilder



Abbildung 11: Luftbild 2000 mit Zone 71300654 mit Blocknummern



Abbildung 12: Luftbild 2021 mit Zone 71300654 mit Blocknummern