

GUTACHTERAUSSCHUSS

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig



GUTACHTEN

Nr.: 62.23.02-2023/283783_001_gg

1. Ausfertigung



Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71300693 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_001_gg** betrifft die **Bodenrichtwertzone 71300693** 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

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

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 Aufhebungssatzung ist dies konkret der **15.05.2021**.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300693 zu

870 €/m² W g WGFZ 2,0

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

945 €/m² W g WGFZ 2,0

Bodenrichtwerte unterliegen der Fortschreibung und sind daher nur stichtagsbezogen gültig.

Dieses Gutachten umfasst 60 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 71300693 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.....	22
4.2.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation.....	22
4.2.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“.....	22
4.2.3 MISSSTÄNDE.....	23
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.....	33
5.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand.....	34

5.3.1.4	Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude.....	36
5.3.1.5	Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	37
5.3.1.6	Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen.....	37
5.3.1.7	Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen.....	38
5.3.1.8	Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung.....	39
5.3.1.9	Kategorie 2.4 Altlasten.....	40
5.3.1.10	Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung.....	40
5.3.1.11	Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur.....	42
5.3.1.12	Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum.....	43
5.3.1.13	Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen.....	44
5.3.2	ERMITTELTE SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG.....	46
5.4	SANIERUNGSBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT.....	46
6.	ERGEBNIS.....	47
7.	ANLAGEN.....	48
7.1	QUELLENVERZEICHNIS.....	48
7.1.1	<i>GESETZE, VERORDNUNGEN UND SONSTIGE RECHTSVORSCHRIFTEN.....</i>	<i>48</i>
7.1.2	<i>EINSCHLÄGIGE FACHLITERATUR UND KOMMENTARE.....</i>	<i>48</i>
7.1.3	<i>HERKUNFT DES BILDMATERIALS.....</i>	<i>48</i>
7.2	BEGRIFFSBESTIMMUNGEN.....	49
7.2.1	<i>BODENRICHTWERT.....</i>	<i>49</i>
7.2.2	<i>BODENRICHTWERTE IN STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGS- ODER ENTWICKLUNGSGEBIETEN.....</i>	<i>49</i>
7.2.2.1	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert.....	50
7.2.2.2	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert.....	50
7.2.3	<i>GRUNDSTÜCK.....</i>	<i>50</i>
7.2.4	<i>RICHTWERTGRUNDSTÜCK.....</i>	<i>50</i>
7.2.5	<i>VERKEHRSWERT.....</i>	<i>50</i>
7.2.6	<i>BODENWERTE NACH § 154 Abs. 2 BAUGB.....</i>	<i>51</i>
7.2.6.1	Grundstückswert und Bodenwert.....	51
7.2.6.2	Anfangswert.....	51
7.2.6.3	Endwert.....	51
7.2.7	<i>ZIELBAUMVERFAHREN.....</i>	<i>51</i>
7.2.8	<i>ARRONDIERUNGSFLÄCHEN.....</i>	<i>51</i>
7.3	FOTOS.....	52
7.4	LUFTBILDER.....	58

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert
Abs.	Absatz, bei Gesetzeszitenen
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 Gesetzeszitenen
FNP	Flächennutzungsplan
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
i. S. d.	im Sinne des, bei Gesetzeszitenen
i. V. m.	in Verbindung mit, bei Gesetzeszitenen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KGV	Kleingartenverein
KF	Kauffall
KP	Kaufpreis
LSP	Landessanierungsprogramm
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
S.	Satz, bei Gesetzeszitenen
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>71300693</i>
Größe der Zone:	<i>ca. 13,6 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 **71300693** 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 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Für Wertermittlungsaufgaben im Zusammenhang mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind mehrere Qualitätsstichtage zu beachten. Relevante Qualitätsstichtage für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert sind regelmäßig der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie der Zeitpunkt von dem ab eine Sanierungsmaßnahme im Sinne des Sanierungsrechts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in Aussicht stand¹. Der relevante Qualitätsstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist der Tag des Inkrafttretens der Satzung, mit dem die Sanierungssatzung 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 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss SVV-77/90 vom 12.09.1990) für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau, welcher eine konkrete räumliche Abgrenzung enthält, wurde am 23.02.1991 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 71300693 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 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 | 1991 |
| • 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.

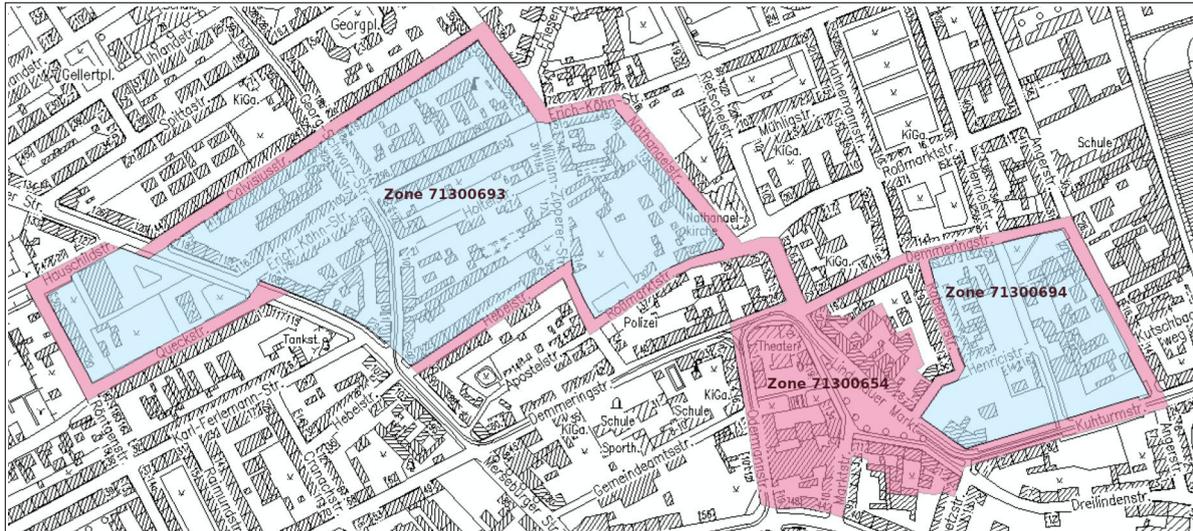


Abbildung 2: Änderung Grenzen Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau, hellblau = ursprüngliches Sanierungsgebiet, rosa = Erweiterungsgebiet

Aufgrund der Konkretisierung der Sanierungsziele⁷ und der damit einhergehenden Erweiterung des Sanierungsgebietes ergab sich eine Anpassung der Sanierungsgebietsgrenzen.

Da die Umrandung des Sanierungsgebietes eine rechtsverbindliche Grenze darstellt, wurde sie soweit sachgerecht für die Grenzen der Bodenrichtwertzonen übernommen. Die Festlegung der Zonenumringe für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau erfolgte vor Inkrafttreten der Fehlerheilungssatzung (Beschluss RBV-1636/13 vom 19.06.2013). Mit dieser wurde klargestellt, dass die Straßen um die Zonen 71300693 und 71300694 erst durch die Gebietserweiterung RBIII-124/99 vom 18.11.1999 in das Sanierungsgebiet integriert wurden. Dies ist sanierungsrechtlich unproblematisch, da es sich bei den betroffenen Flächen zum einen um Straßen handelt, die keinen eigenständigen Verkehrswert haben, und zum anderen bis zur Gebietserweiterung 2000 noch kein Straßenausbau erfolgt war.

Im Bereich Demmeringstraße zwischen Lindenauer Markt und Rabenerstraße wurde mit Erweiterung des Sanierungsgebietes der Straßenraum in das Sanierungsverfahren aufgenommen. Dieser Teil der Demmeringstraße ist, wie auch die Flurstücke südlich der Demmeringstraße und westlich der Rabenerstraße, der Bodenrichtwertzone 71300583 außerhalb des Sanierungsgebietes zugeordnet. Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung werden die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen dieses Straßenraumes bei der Bewertung der Zone 71300654 berücksichtigt.

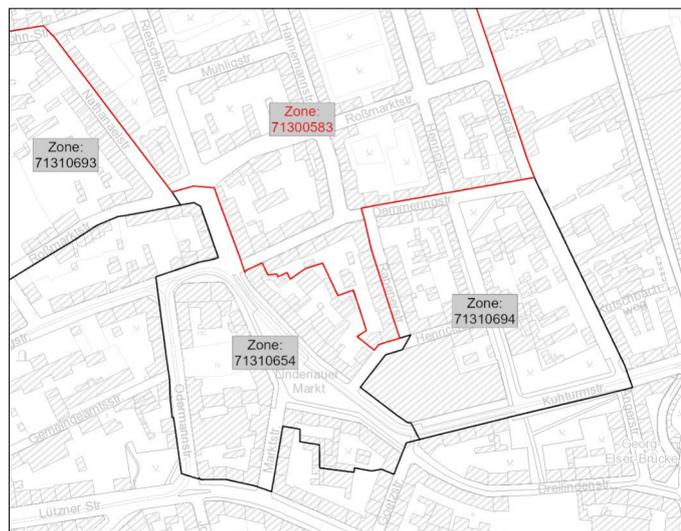


Abbildung 3: Lage Bodenrichtwertzone 71300583

⁷ Mit der Gebietserweiterung wurden Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung mit ausstrahlender Wirkung in den Mittelpunkt der künftigen Sanierungsstrategie gestellt. Hierzu gehörte die Aufwertung von Straßen, Plätzen und öffentlichen Grünflächen., vgl. RBIII-124/99 vom 18.11.1999

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.

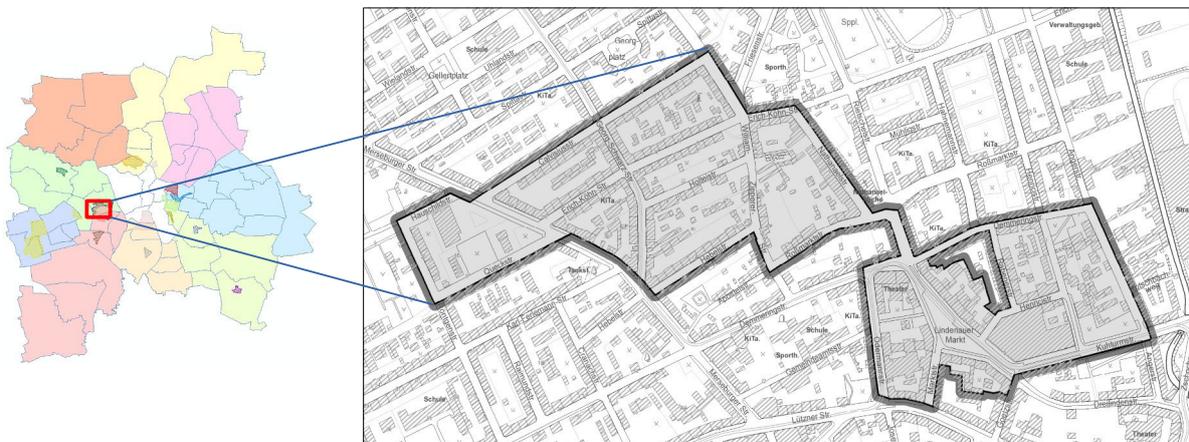


Abbildung 4: Grenzen Sanierungsgebiet

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.

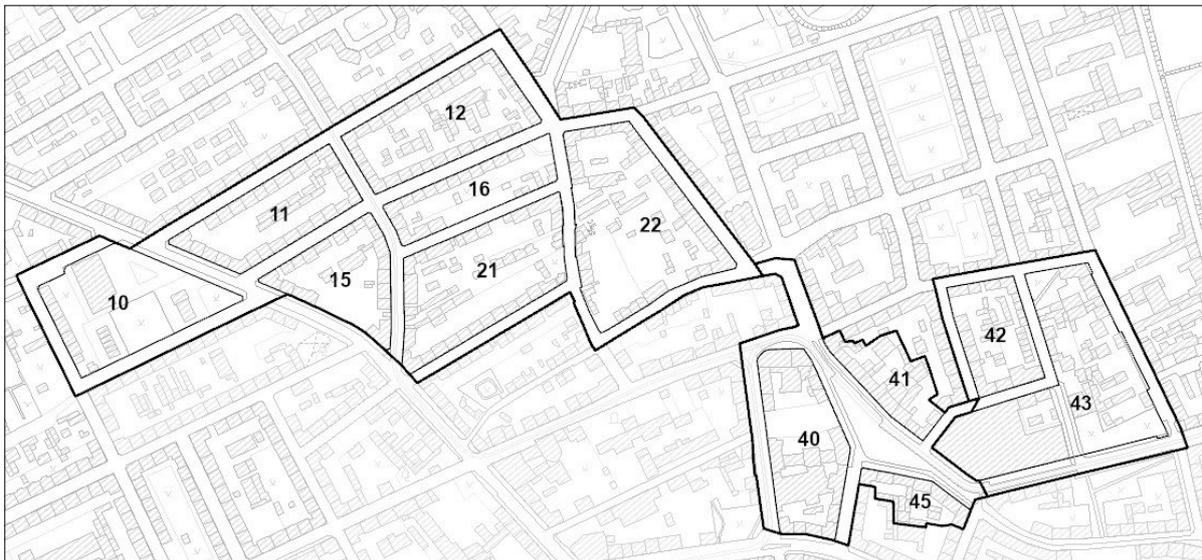


Abbildung 5: Blockübersicht für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau

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 Kuhlenturmstraße 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 Kuhlenturmstraße 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 - Kuhlurmstraße - 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.

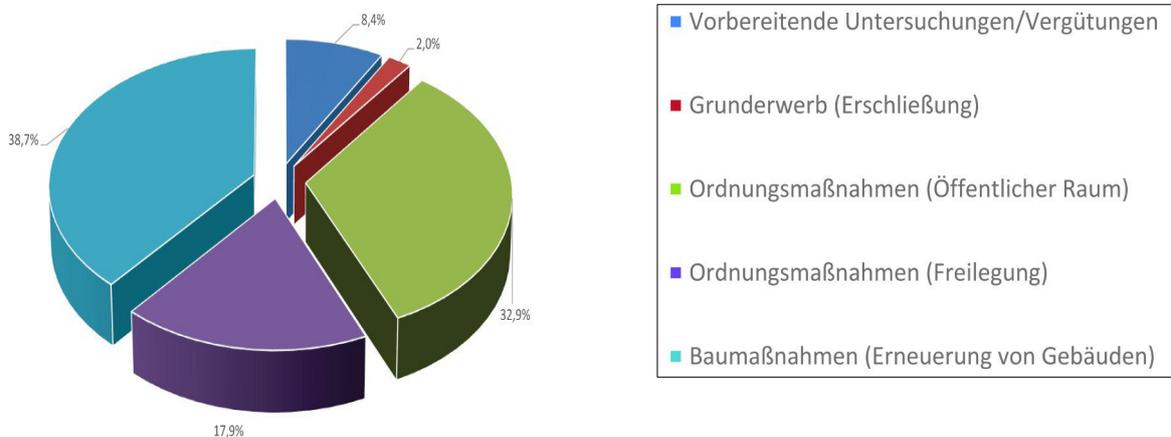


Abbildung 6: Fördermitteleinsatz (SEP) nach Kostengruppen

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

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

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 71300693 des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau

4.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Zone 71300693 befindet sich im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau. Sie wird von der Hauschild- und Calvisiusstraße im Norden, der Roßmarkt-, Hebel- und Queckstraße im Süden, der William-Zipperer-, Erich-Köhn- und Nathanaelstraße im Osten sowie von der Röntgen-, Merseburger- und William-Zipperer-Straße im Westen begrenzt. Zum Zeitpunkt der Aufhebung setzt sich die Zone 71300693 aus den Blöcken 10, 11, 12, 15, 16, 21 und 22 zusammen.

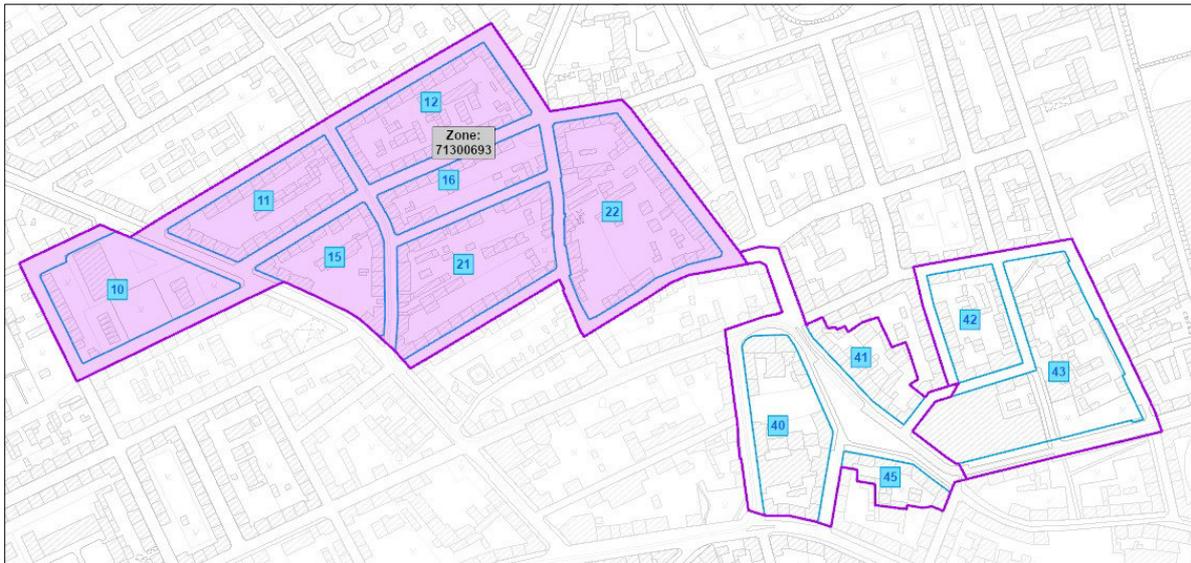


Abbildung 7: Lage der Zone im Sanierungsgebiet

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 71300693 stellte mit einer Fläche von 13,6 Hektar die größte Zone im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau dar. In diesem dicht bebauten Arbeiterwohnort waren hauptsächlich einfache Wohngebäude in einer geschlossenen oder teilweise geschlossenen Blockrandbebauung (Blöcke 11, 12, 15, 16 und 21) vorzufinden. Eine größere Anzahl von Gewergrundstücken befand sich in den Blöcken 10 und 22, darunter die Flächen einer ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik sowie des Kombinars für Papier und Kulturwaren Leipzig und diverse Lagerflächen. In nahezu allen Blöcken waren die Innenbereiche durch eine hohe Versiegelung geprägt und mit vielen Neben- und meist gewerblich genutzten Hofgebäuden überbaut. Entlang der Georg-Schwarz-Straße befanden sich in der Erdgeschosszone noch vereinzelt Ladengeschäfte.



Foto 1: Calvisiusstraße; Block 22 Innenbereich; 1995



Foto 2: Erich-Köhn-Straße; undatiert

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.

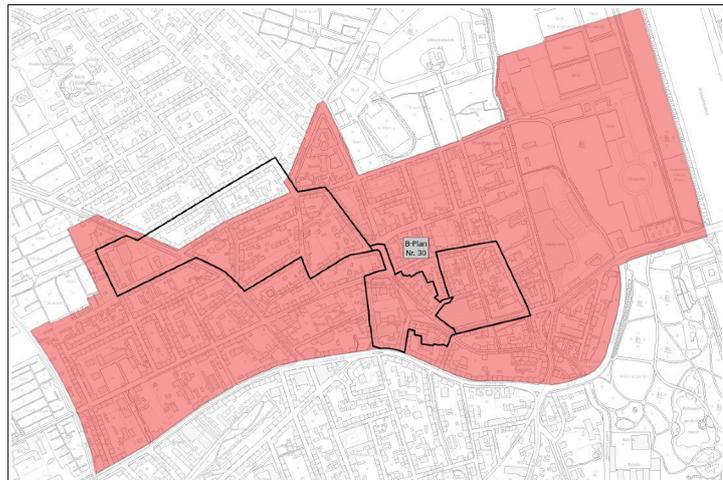


Abbildung 8: Lage Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“,

4.2.2.2 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 *Missstände*

In der Zone 71300693 gab es eine Vielzahl an städtebaulichen Bruchstellen und Brachflächen sowie eine teilweise inhomogene Baustruktur. Der Bauzustand der Hauptgebäude wies starke Schäden auf und über ein Drittel der Wohnungen stand leer.

Prägend für die Zone war eine bauliche Verdichtung, besonders in den Blockinnenbereichen mit gewerblichen Gebäuden und Lagerflächen. Auch diese Gebäude waren in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Ausstattung mit privaten Grünflächen war unzureichend, da die Freiflächen größtenteils versiegelt waren. Auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen gab es massive Defizite und die Bevölkerung war auf Erholungsflächen außerhalb der Zone angewiesen. Die Lebensqualität wurde zudem durch Lärm und Abgase von Verkehr und industriellen Betrieben erheblich beeinträchtigt.

Innerhalb der Zone fehlte es an einer ausreichenden sozialen Infrastruktur sowie an Handels- und Dienstleistungsangeboten und die Bewohnenden waren auf Einrichtungen von außerhalb angewiesen.

Sowohl die technische Ausstattung als auch die Straßenräume wiesen erhebliche Mängel auf und der Verkehrsbereich war unzureichend gestaltet.

Insgesamt bestand ein erheblicher Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf für die Zone 71300693, der verschiedene Bereiche wie Wohnen, Infrastruktur, Technik und Verkehr betraf. In dem Kapitel 5.3.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität werden diese Missstände detaillierter betrachtet.



Foto 3: Hinterhausbebauung Erich-Köhn-Straße 47; 1995

4.3 *Beschreibung der Situation zur Endqualität*

4.3.1 *Tatsächliche Nutzung*

Zum Ende der Sanierungsmaßnahme ist in der Zone 71300693 die Wohnnutzung dominierend. Vereinzelt sind noch gewerblich genutzte Gebäude bzw. Grundstücke vorhanden. In der Hauschildstraße hat sich ein Discounter (Lidl) angesiedelt. In einem Teil der Blockinnenbereiche wurden ehemals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt oder in Grünflächen umgewandelt. Entlang der Georg-Schwarz-Straße sind nach wie vor Ladengeschäfte vorhanden und auch neue hinzugekommen.

4.3.2 *Planungsrecht*

4.3.2.1 *Allgemeine planungsrechtliche Situation*

Planungsrechtlich ist zum Stichtag der Endqualität für die gesamte Zone 71300693 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 unten 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 71300693 des Sanierungsgebiets Leipzig-Lindenau.

4.3.2 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.

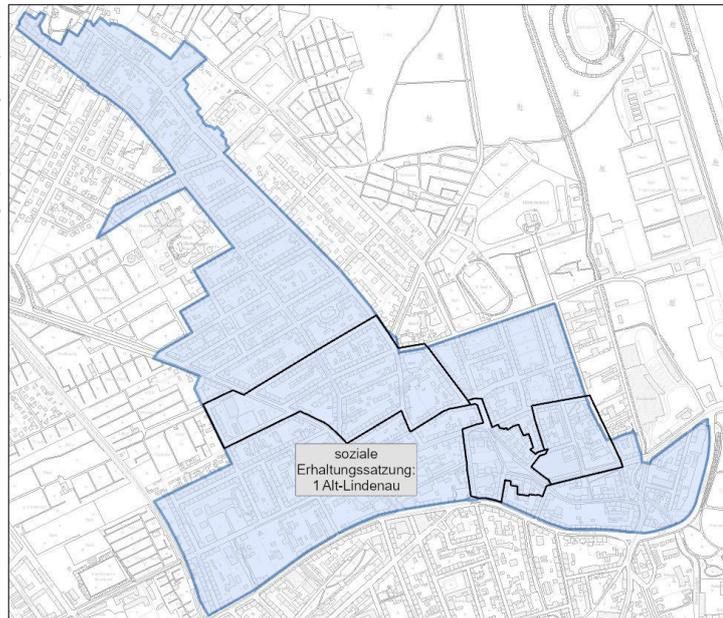


Abbildung 9: Lage Soziale Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“

4.3.3 Missstände

Die Zone 71300693 zeigt eine überwiegend geordnete Baustruktur. Neue Stadthäuser und Mehrfamilienhäuser sind entstanden. Jedoch sind an einigen Stellen noch Brachflächen vorhanden.

Die zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen stark bebauten Blockinnenbereiche wurden entkernt und entsiegelt oder es erfolgte eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Abriss- und Freilegungsmaßnahmen wurden an sehr vielen Stellen über das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) gefördert.

Insgesamt weist die Zone einen überwiegend guten Gebäudezustand und einen geringen Modernisierungsbedarf auf. Wohnungsausstattung und Umweltverträglichkeit haben sich durch Modernisierungen und Sanierungen verbessert.



Foto 4: Roßmarktstraße; Umnutzung zu Wohnzwecken; 2020

Bei öffentlichen Grünflächen konnten punktuell Verbesserungen erreicht werden. Ein neuer Park und eine temporäre Grünfläche wurden angelegt. Die Luft- und Lärmbelastung hat sich verringert.

Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit wurden umgesetzt. Ein Nahversorger (Lidl) im Block 10 hat die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert. Der Großteil der Versorgung erfolgt jedoch weiterhin von außerhalb und der Lindenauer Markt fungiert als Stadtteilzentrum.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur hat sich wenig verändert und die Versorgung erfolgt größtenteils von außerhalb der Zone.

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 71300693 des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau ein auf den Stichtag 31.12.2020 konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

830 €/m²

SU W g WGFZ 2,0

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

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

Die **Lagebeschreibung des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone 71300693 ist festgelegt auf:

**Mittelgrundstück in der Erich-Köhn-Straße,
zwischen Georg-Schwarz-Straße und William-Zipperer-Straße**

5.2.2 Kaufpreissammlung

Der zum Zeitpunkt der Aufhebungssatzung gültige Bodenrichtwert für die Zone 71300693 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) 720 – 1.080 €/m ² (ca. ± 20 % bezogen auf den ausgewiesenen sanierungsbeeinflussten BRW von 897 €/m ² 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 71300693 (WGFZ 2,0) 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 720 – 1.080 €/m² liegt. Die Recherche ergab fünf 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	832 €/m ²
2	Süd	< 500 m ²	03.2021	890 €/m ²	B / W g WGFZ2,20	824 €/m ²
3	Alt-West	> 1.500 m ²	04.2021	684 €/m ²	B SB / M WGFZ1,80	739 €/m ²
4	Süd-West	500 – 1.500 m ²	05.2021	900 €/m ²	B / W g WGFZ2,00	900 €/m ²
5	Süd-West	500 – 1.500 m ²	01.2021	700 €/m ²	B / W WGFZ1,60	823 €/m ²

Tabelle 1: Übersicht der Kauffälle

Ein recherchierter Kauffall (Nr. 3) liegt im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau II. Der Kauffall gilt als sanierungsbeeinflusst. Bei diesem hat der Eigentümer des Grundstückes den Ausgleichsbetrag bereits vorzeitig abgelöst und der Kaufpreis konnte frei am Markt verhandelt werden. Dadurch unterliegt er nicht mehr den besonderen Regelungen des Sanierungsrechts, insbesondere der Kaufpreisprüfung nach §§ 144 Abs. 2 i. V. m. § 153 Abs. 2 BauGB. Dieser Kauffall wird daher als vergleichbar mit Kauffällen außerhalb der Sanierungsgebiete eingeschätzt. Für die Wertermittlung wird für bereits abgelöste Kauffälle in Sanierungsgebieten der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert herangezogen.

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:

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

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	Alt-West	04.2021	684 €/m ²	1,8	1.366,12 €/m ²	2,5	1.060,17 €/m ²
4	Süd-West	05.2021	900 €/m ²	2,0	1.541,43 €/m ²	3,0	1.112,87 €/m ²
5	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

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	Alt-West	04.2021	684 €/m ²	1.060,17 €/m ²	5 %	1.113 €/m ²
4	Süd-West	05.2021	900 €/m ²	1.112,87 €/m ²	10 %	1.224 €/m ²
5	Süd-West	01.2021	700 €/m ²	615,53 €/m ²	0 %	616 €/m ²
Mittelwert						920 €/m²

Tabelle 3: Kauffälle mit Lageanpassung des Kauffalls

Die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 4 befinden 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 5 % (Kauffall 3) bzw. 10 % (Kauffall 4) 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	Alt-West	04.2021	684 €/m ²	1.113 €/m ²	+63 %
4	Süd-West	05.2021	900 €/m ²	1.224 €/m ²	+36 %
5	Süd-West	01.2021	700 €/m ²	616 €/m ²	-12 %

Mittelwert +18 %

Standardabweichung +33 %

Mittelwert + Stabw. x 1,5 +68 %

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 fünf 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 +18 % bei einer Abweichung von Kaufpreis zu Bodenrichtwert von - 17 % bis + 63 %. 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 71300693 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 71300693 mit diesem Ansatz zu gerundet

870 €/m² SU W g WGFZ 2,0

(sanierungsunbeeinflusst, Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0) 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 71300693 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 3	40 %
Endqualität	Stufe 2	60 %
<i>Differenz</i>		20 %

Anfangsqualität



Foto 5: Schrägluftbild Block 10, 11 und 15; 1996; Stadtarchiv Fotosammlung Heinz Morgenstern; die Bebauung außerhalb des Sanierungsgebietes ist unscharf dargestellt

Die Zone 71300693 bestand aus sieben Blöcken, deren bauliche Struktur eine erhebliche Heterogenität aufwies.

In den Blöcken 10 und 22 war eine vorwiegend inhomogene Bebauungsstruktur mit vielen städtebaulichen Bruchstellen zu erkennen. Der Block 10 (Bereich westlich der Merseburger Straße) hatte nicht die für Lindenau typische Blockstruktur mit straßenständigen Gebäuden. Vielmehr dominierte hier die offene Bauform mit mehreren städtebaulich ungeordneten, meist gewerblich genutzten Gebäuden (Baufirma, Lagerflächen). Zusätzlich befand sich in der Queckstraße 2 in einem Solitärbau seit 1991 das erste "Obdachlosenhaus" Ostdeutschlands mit 48 Betten. Nur entlang der Röntgenstraße gab es eine geschlossene, straßenständige Bebauung. Beim Block 22 (Bereich östlich der William-Zipperer-Straße) handelte es sich im nördlichen und östlichen Bereich um eine Blockrandbebauung mit einer Vielzahl an Brüchen und Baulücken. Im westlichen und südlichen Teil des Blockes dominierten kleinbetriebliche Produktionsstätten und Gewerbebetriebe (u. a. ehem. Papierwaren-, Fahrzeugmaschinenfabrik, Sächsische Keks- und Waffelfabrik). Viele Gebäude erstreckten sich bis in den Blockinnenbereich.

Im Gegensatz dazu zeigten die Blöcke 16 und 21, mit Ausnahme der Holteistraße, eine partiell geordnete Baustruktur. Hier dominierten gründerzeitliche Geschossbauten, errichtet im geschlossenen Blockrand. Im Bereich William-Zipperer-Straße 9 und 11 sowie Holteistraße 4 und 6 gab es einige Einzelgrundstücke mit ein- und zweigeschossiger dörflicher Kleinbebauung aus der Zeit vor der „gründerzeitlichen Überformung ab 1880“.¹³ Die Holteistraße, als Verbindung zwischen den Blöcken

¹³ vgl. PRO Leipzig, Alt-Lindenau. Eine historische und städtebauliche Studie, 1994, S. 26

16 und 21, war hingegen nur noch bruchstückhaft bebaut. Die Mehrzahl der Grundstücke lag brach. Eine klare Raumstruktur fehlte und die Bebauungsstruktur war überwiegend inhomogen.

Ein überwiegend städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild und eine überwiegend intakte Bebauungsstruktur gab es in den Blöcken 11, 12 und 15. Auch in diesem Teil der Zone 71300693 dominierten gründerzeitliche Wohngebäude, errichtet im geschlossenen Blockrand. Einzig entlang der Merseburger Straße im Block 15 wurde die geschlossene Bebauung an einer Stelle durchbrochen. Hier war ein Autohandel mit Werkstatt ansässig.

Prägend für die gesamte Zone war, dass die Blockinnenbereiche mit einer Vielzahl an Hofgebäuden überbaut waren. Diese Gebäude wurden nicht zu Wohnzwecken genutzt. Vielmehr dominierte hier die gewerbliche Nutzung wie Produktionsstätten, Schuppen und ähnliche Einrichtungen das Bild.

Endqualität



Foto 6: Luftbild Block 10, 11 und 15; 2021

Die Zone 71300693 weist heute in den meisten Blöcken eine geordnete und ausgeglichene Baustruktur auf. In den Blöcken 15, 16, 21 und 22 sind jedoch weiterhin Brachflächen unterschiedlicher Größe vorhanden, die auf eine Nachnutzung warten. Besonders auffällig ist die Holteistraße zwischen Block 16 und 21, in der trotz einiger Neubauten noch immer circa ein Drittel aller Grundstücke unbebaut ist.

Die Blöcke 21 und 22 zeichnen sich durch eine überwiegend geordnete Blockstruktur aus, die durch Baulückenschluss erreicht wurde. Hier entstanden neue Stadthäuser in der Roßmarkt- und William-Zipperer-Straße. Zudem wurden vorwiegend Mehrfamilienhäuser in der Holteistraße und Nathanaelstraße im Blockrand errichtet, die sich über drei bzw. vier Geschosse erstrecken. An einigen Stellen sind die gewerblich genutzten Bereiche weiterhin sichtbar (Georg-Schwarz-Straße 4 und 6, William-Zipperer-Straße 28-30).

Die Blöcke 11 und 12 haben ihre geordnete und geschlossene Blockrandbebauung beibehalten und sind weiterhin viergeschossig gestaltet. Ebenso konnte im Block 15 größtenteils die geordnete geschlossene Blockrandbebauung erhalten bleiben. Dennoch besteht im Südwesten noch eine größere ungenutzte Brachfläche (ehemaliger Autohandel mit Werkstatt).

Im Block 10 erfolgte eine Neuordnung in offener Bauweise. Nach Abriss der Gewerbebauten ist ein großflächiger Einzelhandel (Lidl) mit Parkplatz entstanden, es wurden Stadthäuser gebaut und in direkter Nachbarschaft zur Queckstraße 2 ist eine Grün- und Freifläche entstanden. Die geschlossene Bebauung entlang der Röntgenstraße mit dreigeschossigen Wohngebäuden existiert weiterhin.

In allen Blöcken wurde die sanierungsunverträgliche Nutzung im Blockinnenbereich entfernt, was eine Umnutzung zu Wohnzwecken ermöglichte. Besonders in den Blöcken 21 und 22 erfolgte zusätzlich der Neubau von Stadthäusern.

5.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	20 %
Endqualität	Stufe 3	60 %
<i>Differenz</i>		<i>40 %</i>

Anfangsqualität

In der Zone 71300693 herrschte, abgesehen vom Block 10 mit mehreren Grüninseln, eine sehr hohe, unzumutbare bauliche Verdichtung mit einem nahezu flächendeckenden Versiegelungsgrad vor. Die Blockinnenbereiche waren durch gewerblich genutzte Gebäude, Lagerflächen und Schuppen fast vollständig überbaut.¹⁴ Die wenigen zur Verfügung stehenden Freiflächen waren größtenteils versiegelt. Ein Abriss von Gebäuden und die Entsiegelung von Flächen war zwingend notwendig.



Foto 7: Blockinnenbereich Erich-Köhn-Straße 112-116; 1995



Foto 8: Hinterhausbebauung Erich-Köhn-Straße 114; 1998

Endqualität

In den Blöcken 11 und 12 hat sich an der Baustruktur in den Blockinnenbereichen nur wenig verändert. Ein Abriss der Hinterhofbebauung hat nur punktuell stattgefunden. Große Teile der Hofbebauung werden heute aber für Wohnzwecke genutzt. Der Innenbereich des Blockes 15 wurde hingegen großflächig von Hinterhofgebäuden entkernt. Eine Entsiegelung ist jedoch, wie in den beiden Blöcken 11 und 12, nur in den Hofinnenflächen der sanierten Blockrandbebauung erfolgt. Eine größere brachlie-

¹⁴ vgl. Kap. 7.4 Abbildung 11: Luftbild 1990 mit Zone 71300693 mit Blocknummern

gende Fläche in Block 15 ist weiterhin versiegelt. Bebauungsdichte und Versiegelung in diesem Bereich der Zone 71300693 sind mit ca. 75 % noch immer sehr hoch.

Auch im Block 21 sowie im nördlichen Teil des Blockes 22 wurde ein Teil der gewerblich genutzten Gebäude abgerissen. Zudem wurde ein sehr großer Anteil der Grundstücke entsiegelt und begrünt. Mit der Nachverdichtung durch neuerrichtete Stadthäuser im Block 21 und Mehrfamilienhäuser im Block 22 weist dieser Bereich des Sanierungsgebietes jetzt eine noch zumutbare Bebauungsdichte und einen mittleren Versiegelungsgrad von ca. 65 % auf.

Eine größtenteils funktionsgerechte Bebauungsdichte mit großen unversiegelten Freiflächen (die Versiegelung liegt bei 50 % und darunter) findet man in den Blöcken 10 und 16 sowie im südlichen Teil des Blockes 22. Es wurden alle gewerblich genutzten Gebäude und nahezu alle Nebengebäude abgebrochen. Zudem wurden fast alle Hofflächen entsiegelt und die Höfe begrünt. Eine Nachverdichtung hat nur sehr eingeschränkt, mit Errichtung der Stadthäuser im Block 10, stattgefunden. In diesem Block ist zusätzlich ein öffentlich zugänglicher Park mit Spielplatz entstanden.

In Summe hat die Zone 71300693 eine noch zumutbare Bebauungsdichte und mit ca. 65 % einen mittleren Versiegelungsgrad.



Foto 9: Innenbereich Erich-Köhn-Straße 112-116 im Block 11; 2000

5.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
<i>Differenz</i>		<i>50 %</i>

Anfangsqualität

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

Vorbereitende Untersuchungen	Klassifizierungsrahmen ¹⁵
Bauzustandsstufe (BZS) 1	entspricht Stufe 1 (sehr guter Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe (BZS) 2	entspricht Stufe 2 (überwiegend guter Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe (BZS) 3	entspricht Stufe 3 (vereinzelt starke Schäden, meist ausreichender Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe (BZS) 3/4	entspricht Stufe 4 (starke bauliche Schäden, Standsicherheit beeinträchtigt)
Bauzustandsstufe (BZS) 4	entspricht Stufe 5 (meist verfallen oder unbewohnbar)

Für die Hauptgebäude in Zone 71300693 wurde eine Bauzustandsstufe von durchschnittlich 3,4 festgestellt, was auf starke bauliche Schäden hinweist. Gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen waren 37 % der Hauptgebäude dem Bauzustand 3 zugeordnet, 36 % dem Bauzustand 3/4 und 23 % dem Bauzustand 4. Lediglich 5 % der Gebäude waren in einem sehr guten bzw. guten Zustand (Bauzustand 1 und 2). Des Weiteren ergaben die Vorbereitenden Untersuchungen, dass über ein Drittel der Wohnungen leer standen. Besonders schwere bauliche Schäden gab es im Block 16 zwischen der Erich-Köhn-Straße und der Holteistraße. Hier waren viele Gebäude verfallen oder nicht bewohnbar und fast 70 % aller Wohnungen standen leer.

In den Blockinnenbereichen waren in nahezu allen Blöcken Kleinunternehmen und produzierendes Gewerbe ansässig. Der Bauzustand der Nebengebäude war vergleichbar mit dem Zustand der Hauptgebäude. Gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen wurden 40 % der gewerblich genutzten Gebäude der Bauzustandsstufe 3, 31 % der Stufe 3/4, 26 % dem Bauzustand 4 und nur 2 % einem überwiegend guten Gebäudezustand zugeordnet.

Insgesamt bestand in der Zone ein grundlegender Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf.



Foto 10: Holteistraße 26 Ecke Georg-Schwarz-Straße; 1989; Stadtarchiv Fotosammlung Werner Edel

¹⁵vgl. Kap. 9.3 des Rahmengutachtens

Endqualität

Mit Ausnahme weniger Gebäude in den Blöcken 15, 16, 21 und 22 wurden sämtliche Wohngebäude in der Zone 71300693 saniert bzw. modernisiert. In der von starken baulichen Schäden besonders betroffenen Erich-Köhn-Straße flossen von 1992 bis 1999 erhebliche Mittel über das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung in die Gebäudesanierung. Im Block 22 und in der Holteistraße wurden mehrere Stellen am Blockrand durch den Neubau von Wohngebäuden geschlossen.

Des Weiteren wurden, abgesehen vom Block 15, viele Flächen der Blockinnenbereiche entkernt oder die Gebäude einer Sanierung unterzogen. So entstanden in den Blöcken 10, 21 und 22 nach Abriss von Hofgebäuden neue Wohngebäude oder es wurden wie in den Blöcken 11 und 12 Bestandsgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt.

Aufgrund dieser Entwicklung weist die Zone einen überwiegend guten Gebäudezustand und einen geringen Modernisierungsbedarf auf.



Foto 11: Holteistraße 26 Ecke Georg-Schwarz-Straße; 2024

5.3.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	20 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
<i>Differenz</i>		<i>50 %</i>

Anfangsqualität

Entsprechend des Bauzustands war gleichfalls die Ausstattung der Gebäude mangelhaft, unter anderem bedingt durch veraltete sanitäre und elektrische Einrichtungen. Über 50 % der Wohnungen besaßen nur Außen-WCs.

Endqualität

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

5.3.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 2	70 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
<i>Differenz</i>		<i>0 %</i>

Anfangsqualität

In der Zone 71300693 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 3	40 %
<i>Differenz</i>		<i>10 %</i>

Anfangsqualität

In der Zone 71300693 dominierten zumeist geschlossene Blockstrukturen mit langen, geraden Häuserschluchten (Blöcke 11, 12, 15, 16 und 21). Hier gab es keinen Platz für öffentliche Grünflächen oder Raum für Spiel- und Erholungsflächen. Zudem fehlten in den Straßenbereichen Bäume und begleitendes Grün.

Nur im Block 10 westlich der Merseburger Straße existierten aufgrund der offenen Bauform einige grüne Splitterflächen. Diese boten allerdings nur wenig Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. „Der Mangel an Grünanlagen wird von allen Altersgruppen beklagt. Weder Parks noch kleine Sitzecken laden zum Verweilen ein.“¹⁶

Die Bewohnenden waren gezwungen, Grün- und Erholungsflächen außerhalb des Sanierungsgebietes aufzusuchen (z. B. die Kleingartenanlage „Quecke“ westlich der Zone). In Summe war die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen, Straßenbegrünung und Spielplätzen in der Zone 71300693 unzureichend.

Endqualität

Da an der Bebauungsstruktur – auch aufgrund des Denkmalstatus der meisten Gebäude – in der Zone 71300693 nur punktuelle und nicht strukturelle Veränderungen vorgenommen werden konnten, hat sich die Situation bezüglich der öffentlichen Grünflächen nur leicht verbessert.

In Randlage im Block 10 wurde entlang der Queckstraße ein ca. 2.500 m² großer Park in guter Qualität mit Spielplatz und Sitzgelegenheiten angelegt. Zudem wurde nach Abriss der Gebäude William-Zipperer-Straße 21, 23 und Erich-Köhn-Straße 51 im Block 16 eine temporäre, halböffentliche Grünfläche mit geringer Aufenthaltsqualität geschaffen. Des Weiteren wurde ein Teil der Straßen im Zuge der Straßensanierungen mit Bäumen und Straßenbegleitgrün ausgestattet (Roßmarktstraße, Holteistraße,

¹⁶ vgl. FOWO, Soziales Porträt des Sanierungsgebietes Lindenau, 1993, S. 40

nördlicher Teil der William-Zipperer-Straße und die Einmündungsbereiche Erich-Köhn-Straße und Calvisiusstraße in die Georg-Schwarz-Straße).

Aufgrund genannter Maßnahmen gibt es eine leichte Verbesserung in der Zone 71300693 und im Ergebnis eine Grundversorgung bei Grün-, Erholungs- und Spielflächen. Die Kleingartenanlage „Quecke“ außerhalb des Sanierungsgebietes ist weiterhin vorhanden.



Foto 12: Queckstraße; Park; 2021

5.3.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	20 %
Endqualität	Stufe 2	60 %
<i>Differenz</i>		<i>40 %</i>

Anfangsqualität

Die Blockinnenbereiche in der Zone 71300693 waren nahezu flächendeckend mit gewerblich genutzten Gebäuden überbaut und die verbliebenen Freiflächen waren weitestgehend versiegelt.¹⁷ Die meisten Grundstücke verfügten entweder über keine oder nur kleine begrünte Splitterflächen, die in der Regel keine nennenswerte Aufenthaltsqualität boten.



Foto 13: Hofgebäude William-Zipperer-Straße 18 im Block 22; undatiert

¹⁷ vgl. Kap. 7.4 Abbildung 10: Luftbild 1990 mit Zone 71300693 mit Blocknummern

Es gab nur sehr wenige Gebäude, die eine ausreichende Grünflächenausstattung in den Blockinnenbereichen aufwiesen (z. B. Wohnbebauung in der Röntgenstraße oder das Obdachlosenhaus in der Queckstraße 2, beides im Block 10). In Summe gab es in der Zone 71300693 sehr große Grünflächendefizite.

Endqualität

Die Ausstattung mit privaten Grünflächen hat sich in der Zone 71300693 deutlich verbessert. Im Block 10, in dem bereits Anfang der 1990er Jahre eine ausreichende Versorgung bestand, wurden punktuell weitere Verbesserungen vorgenommen. In allen anderen Bereichen der Zone wurden vor allem durch Entsiegelung der Innenbereiche und teilweise durch den Abriss von Hofgebäuden viele private Grünflächen neu geschaffen.

In der Gesamtbetrachtung wurde in der Zone 71300693 das Begrünungspotential gut ausgeschöpft und es besteht bei den privaten Grünflächen überwiegend eine gute Aufenthaltsqualität. Eine grundstücksübergreifende Gestaltung von Grünflächen wurde i. d. R. nicht vorgenommen.



Foto 14: Block 22; Begrünung Blockinnenbereiche; 2021

5.3.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	20 %
Endqualität	Stufe 3	50 %
<i>Differenz</i>		<i>30 %</i>

Anfangsqualität

Die Wohngebäude entlang der stark befahrenen William-Zipperer-, Erich-Köhn-, Merseburger und Georg-Schwarz-Straße waren erheblich von Lärm und Abgasen durch den Verkehr von Lastwagen

und PKWs betroffen. In der Georg-Schwarz-Straße gab es als weitere Lärmquelle die hohe Taktfrequenz der Straßenbahn im Berufsverkehr zu den Industriebetrieben in Böhlitz-Ehrenberg und Leutzsch.

In einem großen Teil der Zone war außerdem eine spürbare Belastung durch Luftverschmutzung und Lärm durch produzierende Gewerbebetriebe zu verzeichnen, insbesondere in den Blockinnenbereichen durch Gewerbe wie Bau- und Möbeltischlerei, Fahrzeugbau und Maschinenbau sowie kleinbetriebliche Produktionsstätten. In den Heizperioden stieg die Luftverschmutzung aufgrund der Kohleheizungen weiter an. Diese Belastungen führten zu unzumutbaren Einschränkungen der Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität.

Endqualität

Die einstigen erheblichen Belastungen durch Luftverschmutzung und Lärmbelästigung, verursacht durch Kohleheizungen und sanierungsunverträgliche Gewerbebetriebe und Produktionsstätten, sind nicht mehr vorhanden. Die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm wurde erheblich verringert, insbesondere durch Einführung von Tempo-30-Zonen in den meisten Quartiersstraßen.

Dennoch besteht weiterhin eine erhebliche Luftverschmutzung und Lärmbelastung in den Hauptverkehrsstraßen (Merseburger-, William-Zipperer- und Georg-Schwarz-Straße) sowie in der Erich-Köhn-Straße, die weiterhin als Durchgangsstraße genutzt wird.

Insgesamt gibt es in der Zone 71300693 eine mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch Luftverschmutzung und Lärmbelästigung.

5.3.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 1	80 %
Endqualität	Stufe 1	80 %
<i>Differenz</i>		<i>0 %</i>

Bewertung

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

Ein Verdacht auf Altlasten 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 einzel-

nen Zonen räumlich voneinander getrennt waren. Bei den folgenden Ausführungen wird die soziale Infrastruktur für die Zone 71300693 und für die angrenzenden Gebiete innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebietes beschrieben. Nur Verbesserungen innerhalb der Zone fließen in die Bewertung ein.

Anfangsqualität	Stufe 2	60 %
Endqualität	Stufe 2	60 %
Differenz		0 %

Anfangsqualität

Aufgrund der historisch geprägten baulichen Struktur dominierte in den Hauptgebäuden die Wohnnutzung und es war eine soziale Infrastruktur und Versorgung innerhalb der Zone nahezu nicht vorhanden. Eine Ausnahme bildete das Obdachlosenheim im Block 10.

Eine umfassende Versorgung durch Krankenhäuser, Schulen, Kindertageseinrichtungen, Sportstätten und kulturelle Einrichtungen wurde aus dem nahen Umfeld außerhalb der Zone 71300693 sichergestellt. Zu nennen sind hier u. a. das nahegelegene Friesenkrankenhaus in der Rietschelstraße und das in nordwestlicher Richtung gelegene Diakonissenhaus sowie die in der Gemeindeamtsstraße im Jahr 1991 neu gegründete Nachbarschaftsschule (NaSch), die Sportplatzanlage Charlottenhof und die Nathanaelkirche.

Die ebenfalls außerhalb der Zone 71300693 gelegene Musikalische Komödie (MUKO) in der Dreilindenstraße war zwar zur Anfangsqualität noch in Betrieb wurde aber 1992 wegen dringend notwendiger Sanierungsarbeiten und denkmalpflegerischer Maßnahmen vorübergehend geschlossen. Ähnlich verhielt es sich mit dem im Sanierungsgebiet (Zone 71300654) befindlichen Haus der Volkskunst (später „Theater der Jungen Welt“). Auch dieses wurde 1993 aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustand vorübergehend geschlossen.

Dank der Versorgung von außerhalb gab es in der Zone 71300693 eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und eine angemessene Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (Altersfürsorge und Gesundheit).



Foto 15: Georg-Schwarz-Straße 18a Ecke Calvisiusstraße; 1989; Stadtarchiv Fotosammlung Helmut-Henning Schimpfermann



Foto 16: Georg-Schwarz-Straße 18a Ecke Calvisiusstraße; 2024

Endqualität

Im Bereich der sozialen Infrastruktur und Versorgung hat es innerhalb der Zone 71300693 keine spürbaren Veränderungen gegeben. Das ehemalige Obdachlosenheim in Block 10 wurde zu einem Suchtzentrum umgewandelt und in den Blöcken 11, 15 sowie 22 sind einige wenige Kindertagespflegeein-

richtungen hinzugekommen. Des Weiteren hat sich im Block 12 eine neue Kieferorthopädie niedergelassen.

Nach wie vor erfolgt die überwiegende Versorgung von außerhalb der Zone. Hier sind neben den schon zur Anfangsqualität bestehenden Einrichtungen zudem der Schulkomplex in der Uhlandstraße und die Ludwig Fresenius Schule am Lindenauer Markt zu nennen. Eine bedeutende kulturelle Rolle spielen die im Jahr 1993 wiedereröffnete und bis 2015 vollständig modernisierte Musikalische Komödie (MUKO) in der Dreilindenstraße und das bis 2003 sanierte Haus der Volkskunst (später „Theater der Jungen Welt“). Zusätzlich gibt es das bis 2002 auf Grundlage eines neuen Nutzungskonzeptes sanierte Westbad in der Marktstraße. Hier erfolgte eine Umnutzung zu einem Ärztehaus (vorderer Gebäudeteil), einem Schwimmbad "Wasserwelt im Westbad" mit diversen Gesundheits- und Sportkursen als Teil des Gesundheitszentrums sowie einem Kultur- und Veranstaltungsort mit Bühne.

Die Versorgung mit Bildungs-, Fürsorge-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen hat sich im Sanierungsgebiet und angrenzenden Bereichen deutlich verbessert. Da sich die Versorgung innerhalb der Zone 71300693 nicht verändert hat und weiterhin von außerhalb gewährleistet wird, erfolgt die Einstufung für Anfangs- und Endwert gleich.



Foto 17: Suchtzentrum Queckstraße 2; 2021

5.3.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur

Einstufung

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

Anfangsqualität

Anfang der 1990er Jahre gab es bezüglich der technischen Ausstattung eine Grundversorgung in der Zone 71300693. Alle Gebäude waren an das Wassernetz angeschlossen. Dennoch bestand ein allgemeiner Erneuerungsbedarf sowohl für Trinkwasserleitungen als auch für das Abwassersystem. Zusätzlich war eine Modernisierung des Energieversorgungsnetzes erforderlich, einschließlich der Neuinstallation der Straßenbeleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum.¹⁸

¹⁸ vgl. VU S. 60 ff

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 71300693 wird heute flächendeckend mit Gas und in kleinen Teilen mit Fernwärme (Nathanaelstraße 13 und 17) 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 5	20 %
Endqualität	Stufe 3	50 %
<i>Differenz</i>		30 %

Anfangsqualität

Die Straßenräume wiesen eine stark defizitäre Gestaltung und einen schlechten baulichen Zustand auf. Es fehlten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und eine effiziente Flächenaufteilung, welche die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden berücksichtigte. Der Radverkehr war auch in den breiten Hauptstraßen (Merseburger-, William-Zipperer- und Georg-Schwarz-Straße) auf den von motorisierten Fahrzeugen genutzten Straßenraum angewiesen. An vielen Stellen fehlten Überquerungshilfen und der ruhende Verkehr war unzureichend geordnet.

Zusätzlich gab es ein erhebliches Verkehrsaufkommen, insbesondere aufgrund des Durchgangsverkehrs, der sowohl zum Stadtteil Grünau als auch zum westlichen Autobahnanschluss führte.¹⁹



Foto 18: Holteistraße Blickrichtung William-Zipperer-Straße; 1996

Endqualität

In der Zone 71300693 wurden Maßnahmen ergriffen, um die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit zu verbessern. Dazu gehörte die Einführung von Tempo-30-Zonen in den meisten Quartiersstraßen. Zudem wurde die Merseburger-Straße grundhaft saniert und es wurden straßenraumgestaltende Maßnahmen durchgeführt. Die drei Kreuzungsbereiche Calvisiusstraße, Erich-Köhn-Straße und

¹⁹ vgl. VU S.71

Holteistraße zur Georg-Schwarz-Straße wurden ebenfalls saniert und durch die Installation von Fahrradständern sowie Straßenbegleitgrün aufgewertet.

Des Weiteren fanden Sanierungsarbeiten in der Roßmarktstraße, William-Zipperer-Straße und Calvisiusstraße statt, jedoch variierte der Umfang der Maßnahmen. Die Roßmarktstraße erhielt nicht nur eine neue Fahrbahndecke, sondern auch Fahrradständer und Straßenbegleitgrün und der ruhende Verkehr wurde neu organisiert. In der William-Zipperer-Straße wurde neben der Erneuerung der Fahrbahndecke ein streckenweise separater Fahrradweg angelegt. In der Calvisiusstraße wurden Deckenarbeiten nur zwischen der Merseburger Straße und der Georg-Schwarz-Straße vorgenommen.

Die Holteistraße weist mit der Umgestaltung in eine Spielstraße und damit in einen verkehrsberuhigten Bereich die größte bauliche Veränderung auf.

Hingegen wurden in der Erich-Köhn-Straße, Hebelstraße, Nathanaelstraße, Georg-Schwarz-Straße sowie in der Queckstraße, Hauschildstraße und Röntgenstraße nur unzureichende bis keine Straßeninstandsetzungsmaßnahmen umgesetzt. Dies betrifft somit mehr als die Hälfte der Straßen in der Zone 71300693.



Foto 19: Holteistraße Blickrichtung Georg-Schwarz-Straße; 2021

5.3.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	40 %
Endqualität	Stufe 2	60 %
<i>Differenz</i>		<i>20 %</i>

Anfangsqualität

In der Umgebung der Zone 71300693 stand ein grundlegendes Angebot an Handel und Dienstleistungen zur Verfügung, während dieser Anteil innerhalb der Zone selbst vergleichsweise gering ausfiel. Dies lässt sich auf die Baustruktur und die vorwiegend vorhandene Wohnnutzung in der Zone zurückführen, wobei die meisten Gebäude reine Wohngebäude ohne Ladenlokale im Erdgeschoss waren.

Geschäfte für den täglichen Bedarf konzentrierten sich hauptsächlich in den Blöcken 11, 15 und 21 entlang der Georg-Schwarz-Straße (darunter Pizza- und Döner-Imbiss, Buchhandlung, Uhrmacher, Blumenladen, Werkzeughandel, Zoohandlung, Optiker und Raumausstatter) sowie entlang der Merseburger Straße (mit einer Apotheke, einem Lebensmittelladen und einer Videothek).

Die Versorgung erfolgte weitestgehend durch Ladengeschäfte in der näheren Umgebung.



Foto 20: Georg Schwarz Straße 7 vor Sanierung; undatiert



Foto 21: Georg Schwarz Straße 7 nach Sanierung; undatiert; Regentaucher | Fotografie

Endqualität

Durch die Ansiedlung eines Nahversorgers (Lidl) im Block 10 auf dem Areal Queck-, Hauschild- und Merseburger Straße konnte die Versorgung der Zone 71300693 mit Waren des täglichen Bedarfs deutlich verbessert werden.

Nach Schließung vieler Ladengeschäfte Anfang der 1990er Jahre war besonders die Georg-Schwarz-Straße mehrere Jahre von einem bedenklichen Ladenleerstand betroffen. Im Rahmen des Programms „Magistralenmanagement Georg-Schwarz-Straße“ wurde eine Stabilisierung eingeleitet, wodurch die Georg-Schwarz-Straße wiederbelebt wurde.²⁰ Heute zeigt sich die Magistrale mit kleinen neuen Ladengeschäften, darunter ein Bioladen, Gastronomie und ein Spätverkauf sowie das Upcycling-Lädchen „krimZkrans“ mit offener Werkstatt.

Einige etablierte Dienstleistende existieren weiterhin, wie die Apotheke „Flora“ an der Ecke Merseburger Straße und Georg-Schwarz-Straße, die Buchhandlung „Grallert“ in der Georg-Schwarz-Straße 5 oder der Optiker „Optik Güttler“ in der Merseburger Straße 2.

Die Entwicklung in der Zone 71300693 ist positiv zu bewerten. Der Großteil der Versorgung erfolgt allerdings von außerhalb der Zone. Der fußläufig erreichbare Lindenauer Markt fungiert dabei als Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für den gesamten Einzugsbereich.

²⁰ vgl. <https://www.leipziger-westen.de/> und <https://www.georg-schwarz-strasse.de/> [zuletzt eingesehen am 24.11.2023]

5.3.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

Bereich	gewichtetes Mittel der Kategorien	Gewicht des Bereichs
städtebauliche Qualität	34,00	0,37
ökologische Qualität	20,20	0,33
Infrastruktur	18,40	0,30

gewichtetes Mittel der 3 Bereiche	24,766
-----------------------------------	--------

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 35 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der drei Bereiche ergibt sich für die Zone 71300693 die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

8,67 %.

5.4 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300693 ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 870 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 8,67 % zu gerundet

945 €/m².

6. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2021 für die **Zone 71300693** im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau der

sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zu

870 €/m² für SU W g WGFZ 2,0

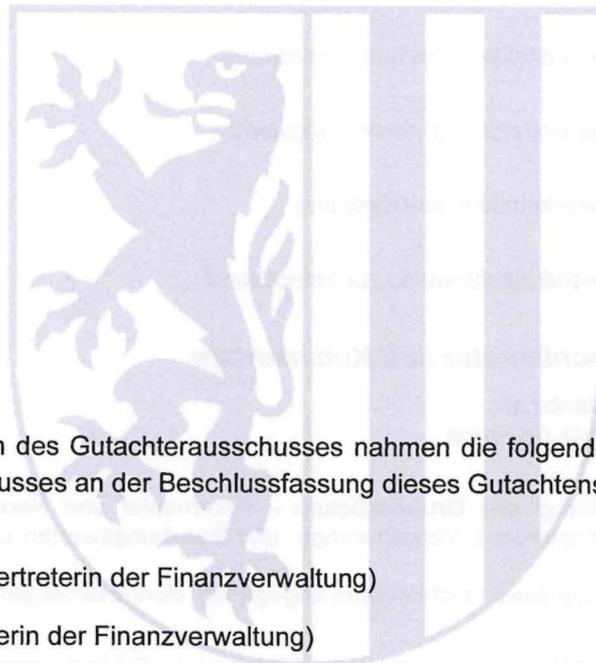
sowie der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** zu

945 €/m² für SB W g WGFZ 2,0

ermittelt.

Die **absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

75 €/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 22: Georg-Schwarz-Straße 17; Bierstube; 1989; Stadtarchiv Fotosammlung Helmut-Henning Schimpfermann



Foto 23: Georg-Schwarz-Straße 17; 2021



Foto 24: William-Zipperer-Straße 19; 1989; Stadtarchiv Fotosammlung Werner Edel



Foto 25: William-Zipperer-Straße 19; 2021



Foto 26: Erich-Köhn-Straße 51a; 1989; Stadtarchiv Foto-
sammlung Werner Edel



Foto 27: Erich-Köhn-Straße 51a; halböffentliche Freifläche;
2024



Foto 28: Erich-Köhn-Straße 108; 1998



Foto 29: Erich-Köhn-Straße 108; 2024



Foto 30: Erich-Köhn-Straße 110; Hinterhaus; 1998



Foto 31: Erich-Köhn-Straße 110; Vorder- und Hinterhaus; 2017



Foto 32: Georg-Schwarz-Straße 14 Ecke Erich-Köhn-Straße; 1998



Foto 33: Georg-Schwarz-Straße 14 Ecke Erich-Köhn-Straße; 2024



Foto 34: Holteistraße 26; 1996



Foto 35: Holteistraße 26; 2021



Foto 36: Nathanaelstraße 1; 1998



Foto 37: Nathanaelstraße 1; 2021



Foto 38: Roßmarktstraße 30; 1998



Foto 39: Roßmarktstraße 30; 2021

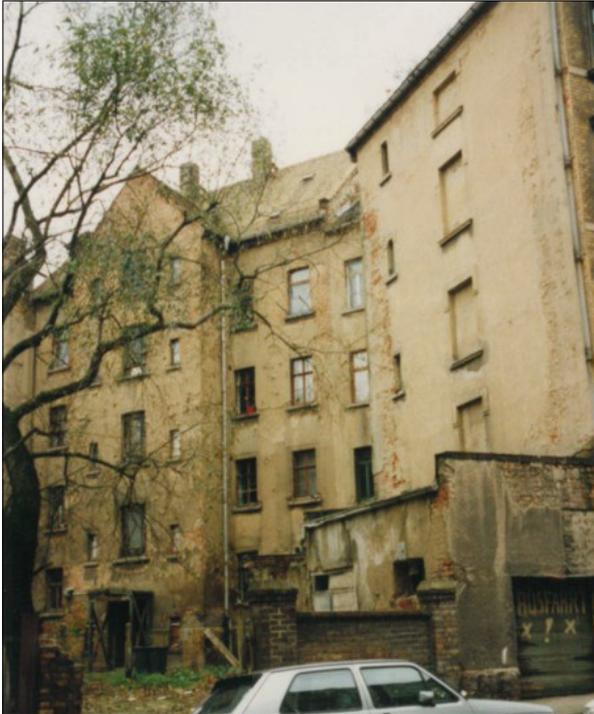


Foto 40: Rückansicht Merseburger Straße 118; 1995



Foto 41: Rückansicht Merseburger Straße 118 und Calvisiusstraße 41; 2021



Foto 42: Roßmarktstraße Blickrichtung Osten; 2021



Foto 43: Roßmarktstraße Blickrichtung Westen; 2021



Foto 44: Holteistraße Blickrichtung Westen; 2021



Foto 45: Holteistraße Blickrichtung Osten; 2024



Foto 46: Hebelstraße Blickrichtung Nord-Ost; 2024



Foto 47: Calvisiusstraße Blickrichtung Nord-Ost; 2024



Foto 48: Kreuzungsbereich Georg-Schwarz-Straße und Calvisiusstraße; 2021



Foto 49: William-Zipperer-Straße Blickrichtung Norden; 2024



Foto 50: Queckstraße; Park; 2024



Foto 51: Queckstraße; Park; 2024

7.4 Luftbilder



Abbildung 11: Luftbild 1990 mit Zone 71300693 mit Blocknummern

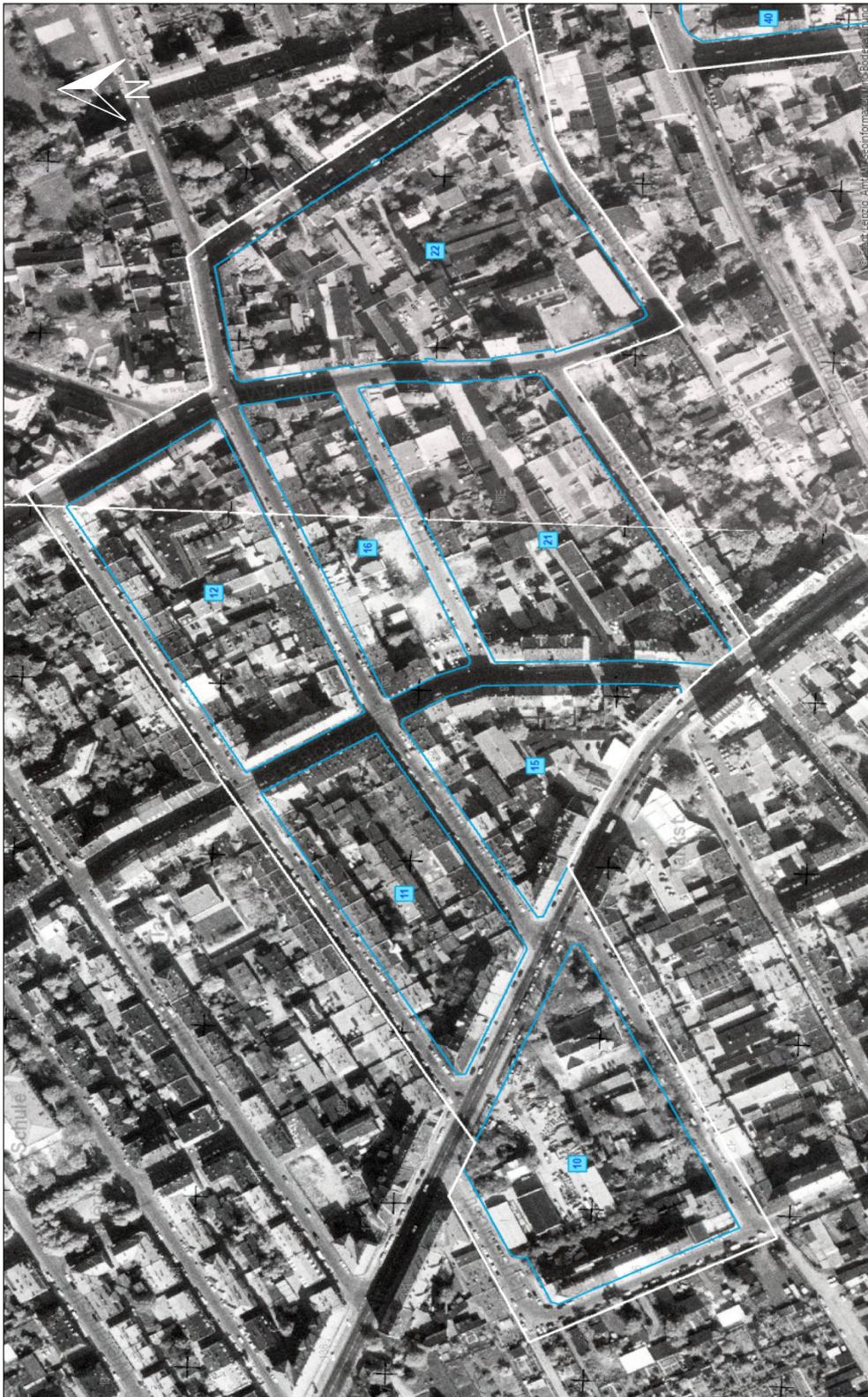


Abbildung 12: Luftbild 1995 mit Zone 71300693 mit Blocknummern



Abbildung 13: Luftbild 2021 mit Zone 71300693 mit Blocknummern