

GUTACHTERAUSSCHUSS

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig



GUTACHTEN

Nr.: 62.23.02-2023/283783_002_gg

1. Ausfertigung



Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71300694 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_002_gg** betrifft die **Bodenrichtwertzone 71300694** 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 71300694 zu

860 €/m² W WGFZ 1,8

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

933 €/m² W WGFZ 1,8

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 BEWERTUNGSaufTRAG | 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 71300694 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..... | 22 |
| 4.3 BESCHREIBUNG DER SITUATION ZUR ENDQUALITÄT..... | 23 |
| 4.3.1 TATSÄCHLICHE NUTZUNG..... | 23 |
| 4.3.2 PLANUNGSRECHT..... | 23 |
| 4.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation..... | 23 |
| 4.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 30.1 und Nr. 30.1A „Henricistraße“ sowie Bebauungsplan Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“..... | 25 |
| 4.3.2.3 Würdigung Soziale Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“..... | 25 |
| 4.3.3 MISSSTÄNDE..... | 25 |
| 4.4 STAND DER SANIERUNGSMAßNAHMEN..... | 27 |
| 5. WERTERMITTLUNG | 28 |
| 5.1 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN..... | 28 |
| 5.2 SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT..... | 28 |
| 5.2.1 SANIERUNGSUNBEEINFLUSSTER BODENRICHTWERT ZUM 31.12.2020..... | 28 |
| 5.2.2 KAUFPREISSAMMLUNG..... | 28 |
| 5.2.3 KONJUNKTURELLE ANPASSUNG AUF DEN WERTERMITTLUNGSSTICHTAG..... | 31 |
| 5.3 SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG..... | 32 |
| 5.3.1 EINSTUFUNG DER ANFANGS- UND ENDWERTQUALITÄT..... | 32 |
| 5.3.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung..... | 33 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.3.1.2 | Kategorie 1.2 Bebauungsdichte..... | 34 |
| 5.3.1.3 | Kategorie 1.3 Bauzustand..... | 35 |
| 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..... | 38 |
| 5.3.1.7 | Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen..... | 40 |
| 5.3.1.8 | Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung..... | 40 |
| 5.3.1.9 | Kategorie 2.4 Altlasten..... | 41 |
| 5.3.1.10 | Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung..... | 41 |
| 5.3.1.11 | Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur..... | 43 |
| 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 | <i>ERMITTELTE SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG</i> | 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> | 48 |
| 7.1.2 | <i>EINSCHLÄGIGE FACHLITERATUR UND KOMMENTARE</i> | 48 |
| 7.1.3 | <i>HERKUNFT DES BILDMATERIALS</i> | 48 |
| 7.2 | BEGRIFFSBESTIMMUNGEN..... | 49 |
| 7.2.1 | <i>BODENRICHTWERT</i> | 49 |
| 7.2.2 | <i>BODENRICHTWERTE IN STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGS- ODER ENTWICKLUNGSGEBIETEN</i> | 49 |
| 7.2.2.1 | Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert..... | 50 |
| 7.2.2.2 | Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert..... | 50 |
| 7.2.3 | <i>GRUNDSTÜCK</i> | 50 |
| 7.2.4 | <i>RICHTWERTGRUNDSTÜCK</i> | 50 |
| 7.2.5 | <i>VERKEHRSWERT</i> | 50 |
| 7.2.6 | <i>BODENWERTE NACH § 154 ABS. 2 BAUGB</i> | 51 |
| 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> | 51 |
| 7.2.8 | <i>ARRONDIERUNGSFLÄCHEN</i> | 51 |
| 7.3 | FOTOS..... | 52 |
| 7.4 | LUFTBILDER..... | 58 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------------|---|
| A | Anfangswert |
| Abs. | Absatz, bei Gesetzeszitate |
| 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 Gesetzeszitate |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GeoSN | Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen |
| i. S. d. | im Sinne des, bei Gesetzeszitate |
| i. V. m. | in Verbindung mit, bei Gesetzeszitate |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| ImmoWertA | Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV |
| KGV | Kleingartenverein |
| KF | Kauffall |
| KP | Kaufpreis |
| LSP | Landessanierungsprogramm |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| S. | Satz, bei Gesetzeszitate |
| 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>71300694</i> |
| Größe der Zone: | <i>ca. 4,4 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 **71300694** 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 71300694 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.

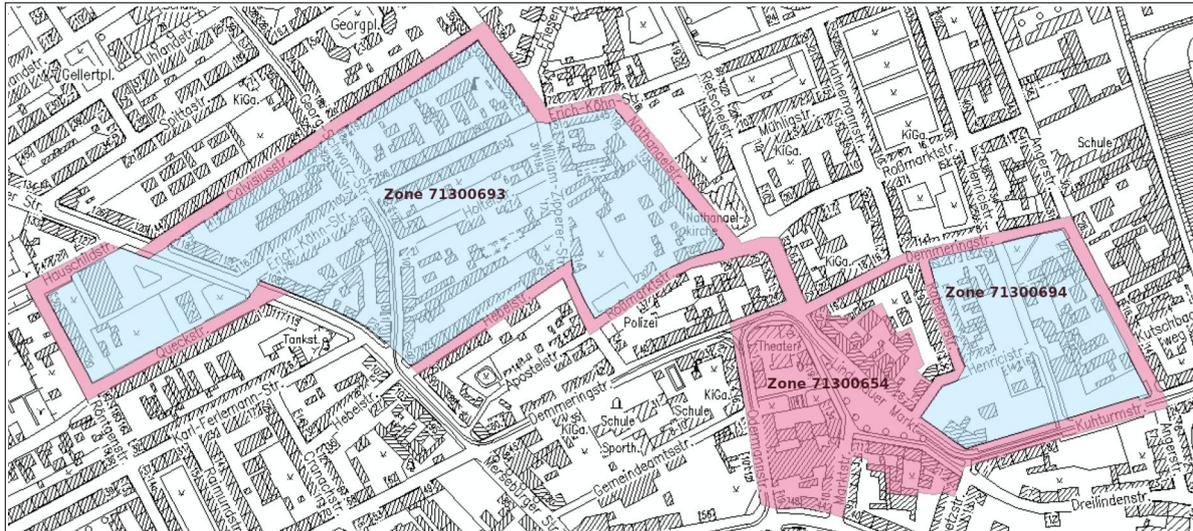


Abbildung 2: Änderung Grenzen Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau, hellblau = ursprüngliches Sanierungsgebiet, rosa = Erweiterungsgebiet

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.

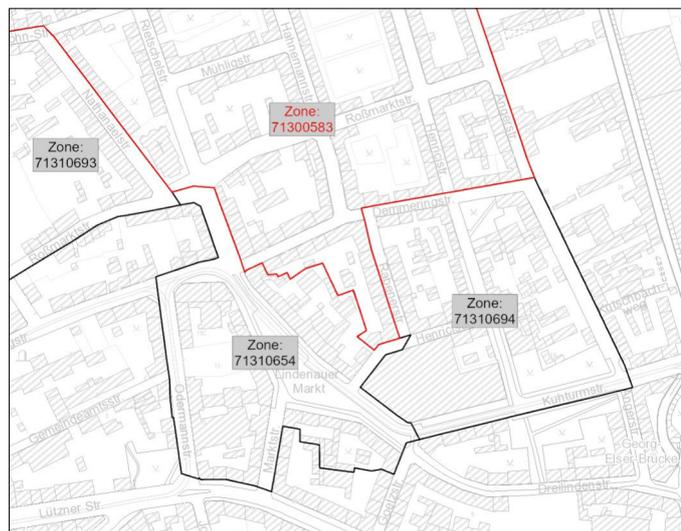


Abbildung 3: Lage Bodenrichtwertzone 71300583

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.

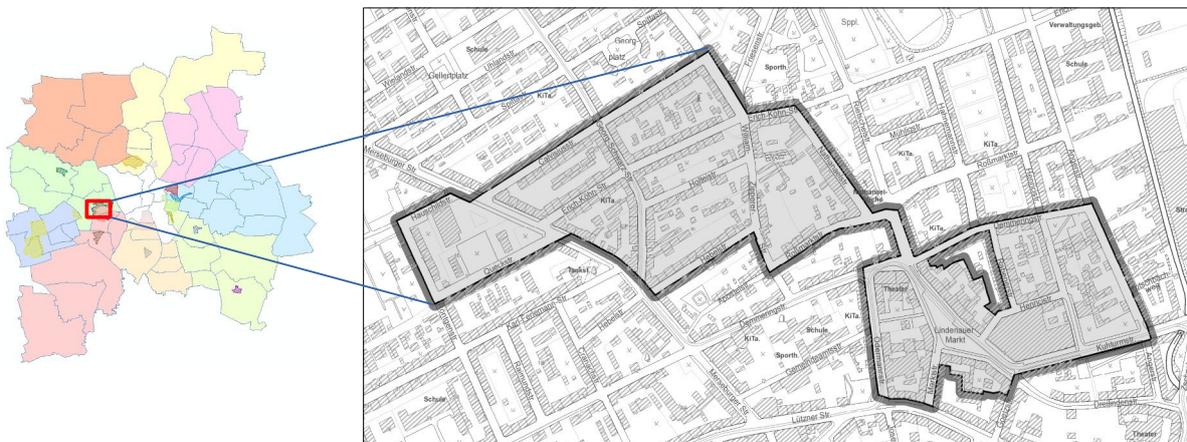


Abbildung 4: Grenzen Sanierungsgebiet

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.

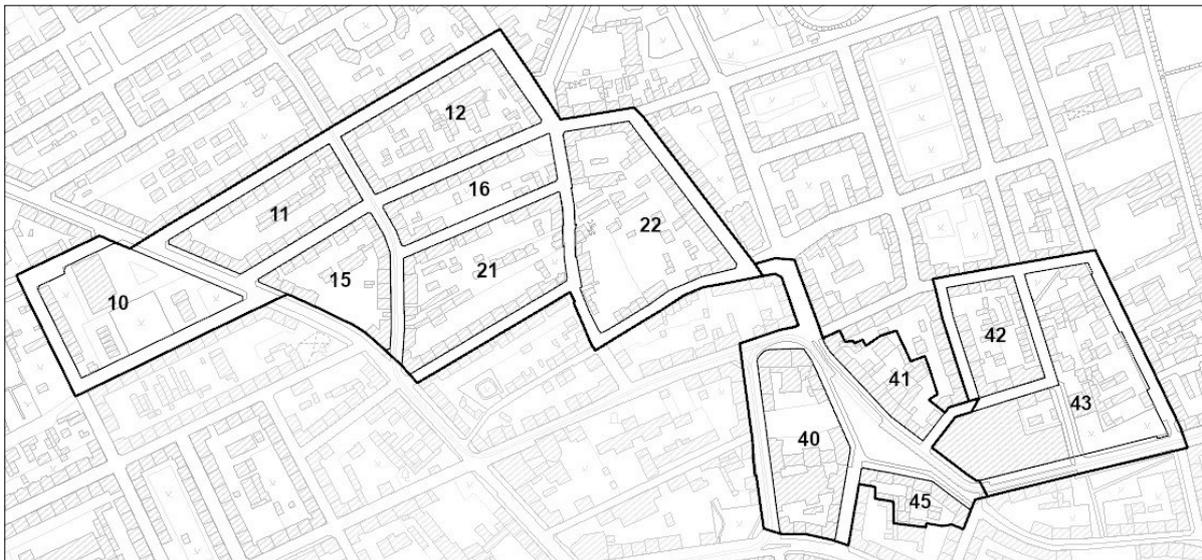


Abbildung 5: Blockübersicht für das Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau

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

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

3.4 Sanierungsziele

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

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

Einzelne Sanierungsziele sind (Auszug, keine vollständige Auflistung):

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

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

3.5 Durchgeführte Maßnahmen und eingesetzte Mittel nach Angaben der Stadt Leipzig

Im Verlauf der Sanierung hat nicht nur die Stadt Leipzig selbst viele Maßnahmen umgesetzt. Es wurden gleichfalls viele private Vorhaben gefördert. Über die Programme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) wurden im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau ca. 16 Mio. Euro investiert.⁹

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

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

Hinter diesen Geldsummen stehen vielfältige Maßnahmen größeren oder kleineren Umfangs.

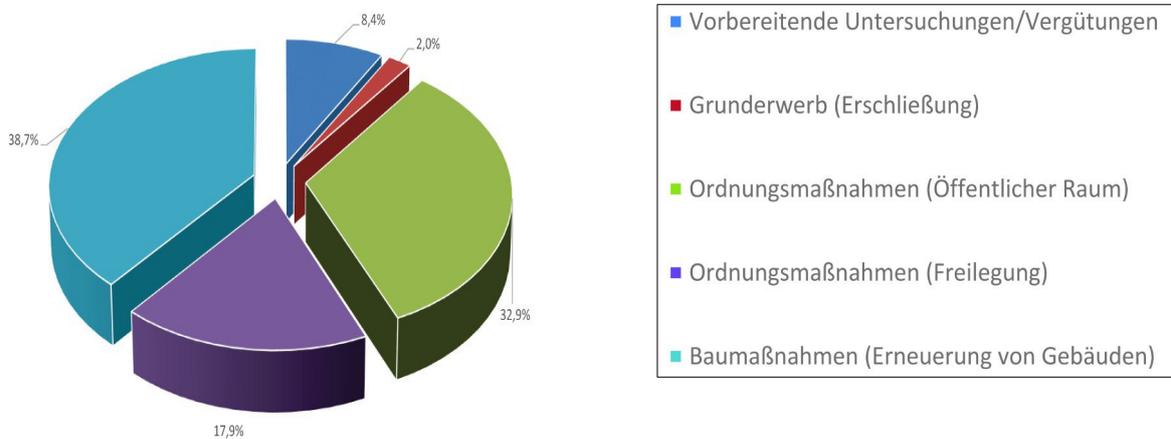


Abbildung 6: Fördermitteleinsatz (SEP) nach Kostengruppen

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

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

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

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

4. Zone 71300694 des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau

4.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Zone 71300694 befindet sich im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau. Sie wird von der Demmeringstraße im Norden, der Kuhlturnstraße im Süden, der Angerstraße im Osten sowie der Rabenerstraße und der Zone 71300654 im Westen begrenzt. Zum Zeitpunkt der Aufhebung setzt sich die Zone 71300694 aus den Blöcken 42 und 43 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 71300694 war mit einer Größe von 4,4 Hektar eine vergleichsweise kleine Zone innerhalb des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau. Der Großteil der vorhandenen Gebäude in dieser Zone war ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Allerdings war die Wohnnutzung aufgrund des starken baulichen Verfalls nur noch eingeschränkt möglich. Brachen und Baulücken existierten in dieser Zone vor allem entlang der Henricistraße.

Die Blockinnenbereiche waren stark versiegelt und mit vielen Neben- und meist gewerblich genutzten Hofgebäuden überbaut. Größere sanierungsunverträgliche Gewerbebetriebe befanden sich im östlichen Teil des Blockes 43 (z. B. Maschinenbau und Metallbearbeitung, Autowerkstatt). Entlang der Kuhlturnstraße und am Lindenauer Markt gab es einige Ladenlokale in den Erdgeschosszonen. Viele davon standen leer.

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.

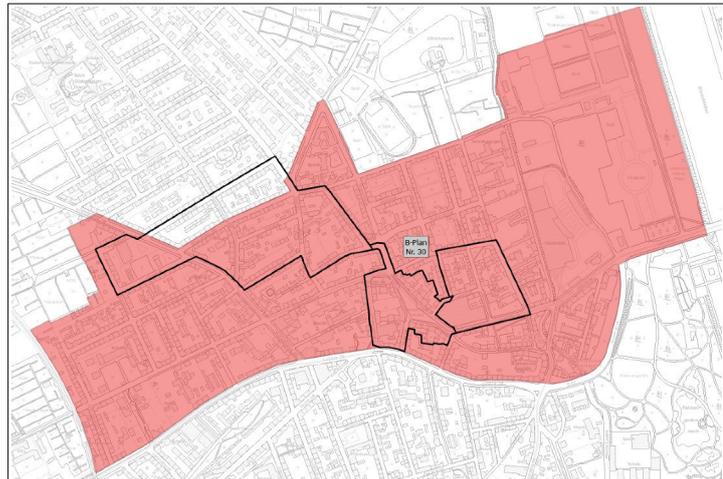


Abbildung 8: Lage Bebauungsplan Nr. 30 „Lindenau/Alt-West“

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

Die Zone 71300694 zeigte eine inhomogene Bebauungsstruktur mit verschiedenen städtebaulichen Bruchstellen und Nutzungskonflikten. Im nördlichen und westlichen Bereich des Blockes 42 waren noch gründerzeitliche Wohngebäude vorhanden, während der südliche und östliche Blockrand weitgehend brachlag. Ähnliche Verhältnisse fand man im westlichen Teil des Blockes 43 zwischen Lindenauer Markt und Kuhlturnstraße vor mit sowohl zusammenhängender Bebauung als auch Brachflächen.



Foto 1: Kuhlturnstraße vor Abriss der Gebäude; 1997

Auch im östlichen Teil des Blockes 43 zwischen Ankerstraße und Kuhlturnstraße fehlte eine klare Bebauungsstruktur. Stattdessen gab es dreigeschossige Wohngebäude im Süden entlang der Kuhlturnstraße und eine Mischung aus großflächigen gewerblichen Betrieben und Wohnbebauungen im Zentrum sowie im Norden des Blockes.

Die meisten Hauptgebäude der Zone wiesen starke bauliche Schäden auf, insbesondere im nördlichen Bereich der Kutzturmstraße und westlich der Angerstraße.

Die Innenbereiche der Blöcke waren von Kleinunternehmen und produzierendem Gewerbe geprägt. Die Hofgebäude waren in einem ähnlich schlechten Zustand wie die Hauptgebäude. Aufgrund der hohen baulichen Verdichtung in den Blockinnenbereichen waren verstärkt Abrissmaßnahmen erforderlich.

Die Ausstattung mit Grünflächen war unzureichend. So gab es lediglich eine öffentliche Grünfläche im Norden des Blockes 43. Bei den privaten Grünflächen gab es aufgrund des hohen Versiegelungsgrades meist nur kleine begrünte Splitterflächen.

Innerhalb der Zone waren nur begrenzt Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die Versorgung erfolgte hauptsächlich von außerhalb. Ähnlich verhielt es sich mit dem Angebot an Waren des täglichen Bedarfs. Auch hier war die Versorgung innerhalb der Zone beschränkt, konnte jedoch aufgrund der Nähe zum Lindenauer Markt in ausreichender Form sichergestellt werden.

Bei der technischen Infrastruktur gab es eine Grundversorgung. Gas war bereits teilweise verlegt, aber es bestand ein allgemeiner Erneuerungsbedarf für Trinkwasserleitungen und das Abwassersystem.

Die Straßenräume waren zudem unzweckmäßig gestaltet. Insbesondere in der Kutzturmstraße bestand eine erhöhte Notwendigkeit an Neuordnungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.

Insgesamt zeigte sich ein deutlicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf in der Zone 71300694, der die Bereiche Wohnen, Infrastruktur, Technik und Verkehr betraf. In dem Kapitel 5.3.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität werden diese Missstände detaillierter betrachtet.

4.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität

4.3.1 Tatsächliche Nutzung

Zum Ende der Sanierungsmaßnahme hat sich die Nutzungsstruktur in der Zone 71300694 teilweise erheblich gewandelt.

Im Südwesten der Zone wurde nach Abriss der Bausubstanz der Vollsortimenter Kaufland errichtet.

Im Rest der Zone dominiert weiterhin die Wohnnutzung, sowohl in den sanierten Bestandsgebäuden als auch in den vielen neu errichteten Wohnhäusern. In einem Teil der Blockinnenbereiche wurden ehemals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt.

Im östlichen Teil des Blockes 43 gibt es weiterhin sanierungsunverträgliche Gewerbebetriebe.

4.3.2 Planungsrecht

4.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich ist zum Stichtag der Endqualität für ein Großteil der Zone 71300694 der § 30 BauGB *„Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“* maßgebend. Ausgenommen ist lediglich der Block 42. Hier gilt nach § 34 BauGB die *„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“*.

Mit Beschluss III-352/00 vom 12.07.2000 wurde für das in der Abbildung 9 hervorgehobene Gebiet der Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistraße“ verabschiedet und am 25.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Beschluss 1330/03 vom 18.06.2003 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 30.1A „Henricistraße“ die 1. Änderung verabschiedet und am 16.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht (siehe Abbil-

derung 10). Die Bebauungspläne Nr. 30.1 und Nr. 30.1A dienen der Umsetzung der Sanierungsziele und gelten damit als sanierungsbedingt.

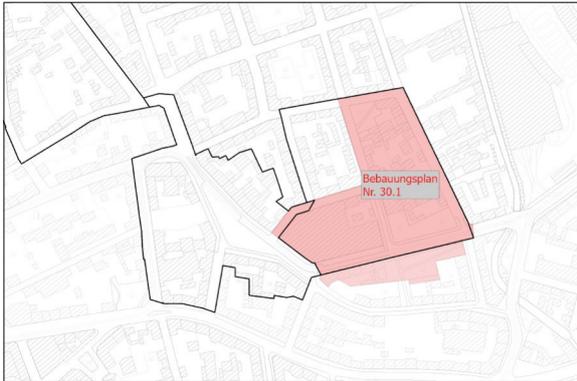


Abbildung 9: Lage B-Plan Nr. 30.1 „Henricistraße“

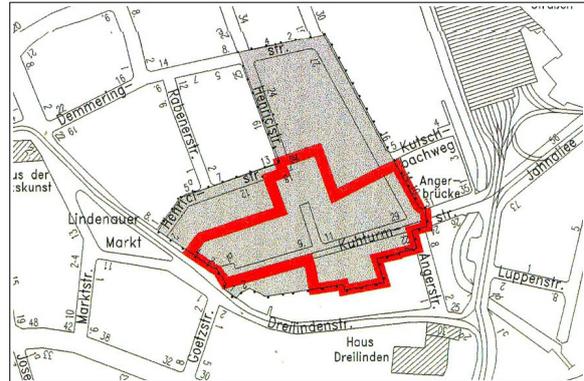


Abbildung 10: Lage B-Plan Nr. 30.1A „Henricistraße“ 1.Änderung

Mit Beschluss 335/10 vom 21.04.2010 wurde für das in der Abbildung 11 hervorgehobene Gebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“ verabschiedet und am 26.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der B-Plan Nr. 286 dient der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingt.

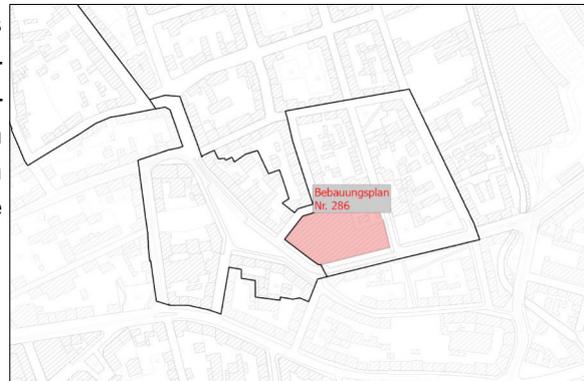


Abbildung 11: Lage B-Plan Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“

Mit Beschluss VI-DS-08252-NF-01 vom 17.06.2020 wurde für das in der Abbildung 12 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 71300694 des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau.

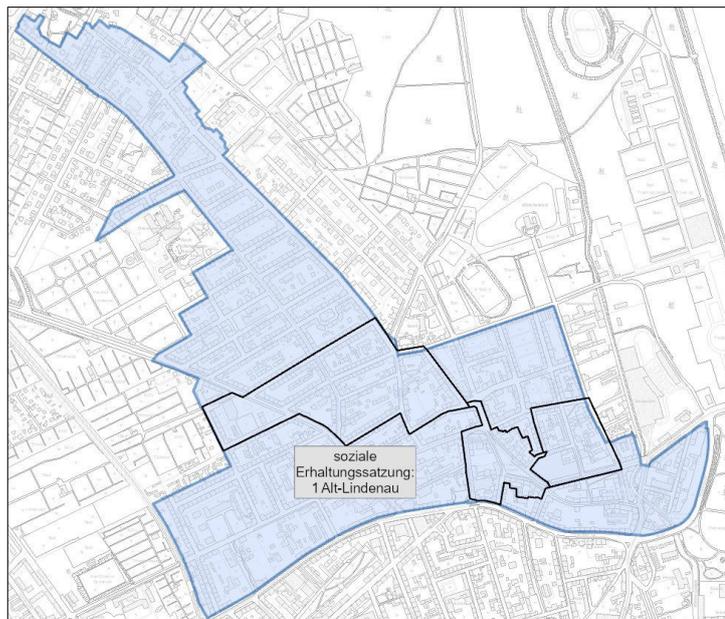


Abbildung 12: Lage Soziale Erhaltungssatzung Nr. 1 „Alt-Lindenau“

4.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 30.1 und Nr. 30.1A „Henricistraße“ sowie Bebauungsplan Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“

Der Bebauungsplan Nr. 30.1, dessen erster Änderung Nr. 30.1A sowie der Bebauungsplan Nr. 286 dienen der Umsetzung der Sanierungsziele und gelten damit als sanierungsbedingt. Sie sind daher für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben zum Stichtag der Endqualität maßgebend. Zum Stichtag der Anfangsqualität erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Ergeben sich Änderungen zwischen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB zum Stichtag der Anfangsqualität und der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 BauGB zum Stichtag der Endqualität, so sind diese im Rahmen der 3. Gutachtenstufe (Einzelgutachten) zu bewerten.

4.3.2.3 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.

4.3.3 Missstände

In der Zone 71300694 zeigen sich sowohl positive Veränderungen im Stadtbild als auch fortbestehendes Optimierungspotential.

Der Block 42 und der westliche Teil des Blockes 43 haben ihre ursprüngliche städtebauliche Gestalt mit einer geschlossenen Blockrandbebauung zurückerhalten: Im Block 42 wurden sämtliche Brachflächen entlang der Henricistraße mit Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser) bebaut. Im westlichen Teil des Blockes 43 wurde durch Abriss fast aller Bestandsgebäude die Voraussetzung geschaffen, den Vollsortimenter Kaufland zu errichten und den Straßenraum (Kuhnturmstraße) zu gestalten. Im östlichen Teil des Blockes 43



Foto 2: Kuhnturmstraße; 2024

sind weiterhin städtebauliche Bruchstellen und sanierungsunverträgliche Nutzungen vorhanden.

Der Gebäudezustand in der Zone ist insgesamt gut. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben die Wohnungsausstattung, den Wohnkomfort und die Umweltverträglichkeit verbessert.

Im Bereich der Versiegelung ist eine leichte Verbesserung festzustellen, dennoch ist der Anteil versiegelter Flächen nach wie vor zu hoch.

Bodenordnende Maßnahmen wie der B-Plan Nr. 30.1 „Henricistraße“ sowie das Umlegungsverfahren Kuhnturmstraße haben zu einer Neuordnung und Umgestaltung der Zone beigetragen und die Umsetzung der Sanierungsziele ermöglicht.

Das Begrünungspotenzial wurde nur mäßig ausgeschöpft. Anzahl und Qualität der Grün-, Erholungs- und Spielflächen wurden nur leicht verbessert.

Soziale Infrastruktur und Versorgung innerhalb der Zone haben sich nicht verändert, die Versorgung erfolgt weiterhin überwiegend von außerhalb der Zone. Der Lindenauer Markt in der angrenzenden Zone hat sich als neues Stadtteilzentrum etabliert und bietet in Kombination mit dem neu errichteten Kaufland und seiner Vorkassenzone eine umfassende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die Luft- und Lärmbelastung konnte durch die Modernisierung der Heizungsanlagen und die Gestaltung des Verkehrsraums reduziert werden. Dennoch bestehen im östlichen Teil des Blockes 43 weiterhin Belastungen durch Straßenverkehr und sanierungsunverträgliche Gewerbebetriebe. Das Straßennetz und die technische Infrastruktur sind weitgehend ausgebaut, mit nur geringem Bedarf an weiteren Maßnahmen.

Insgesamt präsentiert die Zone 71300694 ein teilweise geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild mit positiven Entwicklungen im Gebäudezustand, bei der Aufenthaltsqualität und bei der Versorgung der Bewohner. Es besteht aber weiterhin Optimierungspotential bei der Versiegelung, den sanierungsunverträglichen Nutzungen im Block 43, bei der Grünflächenausstattung sowie der verkehrlichen Situation.

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).

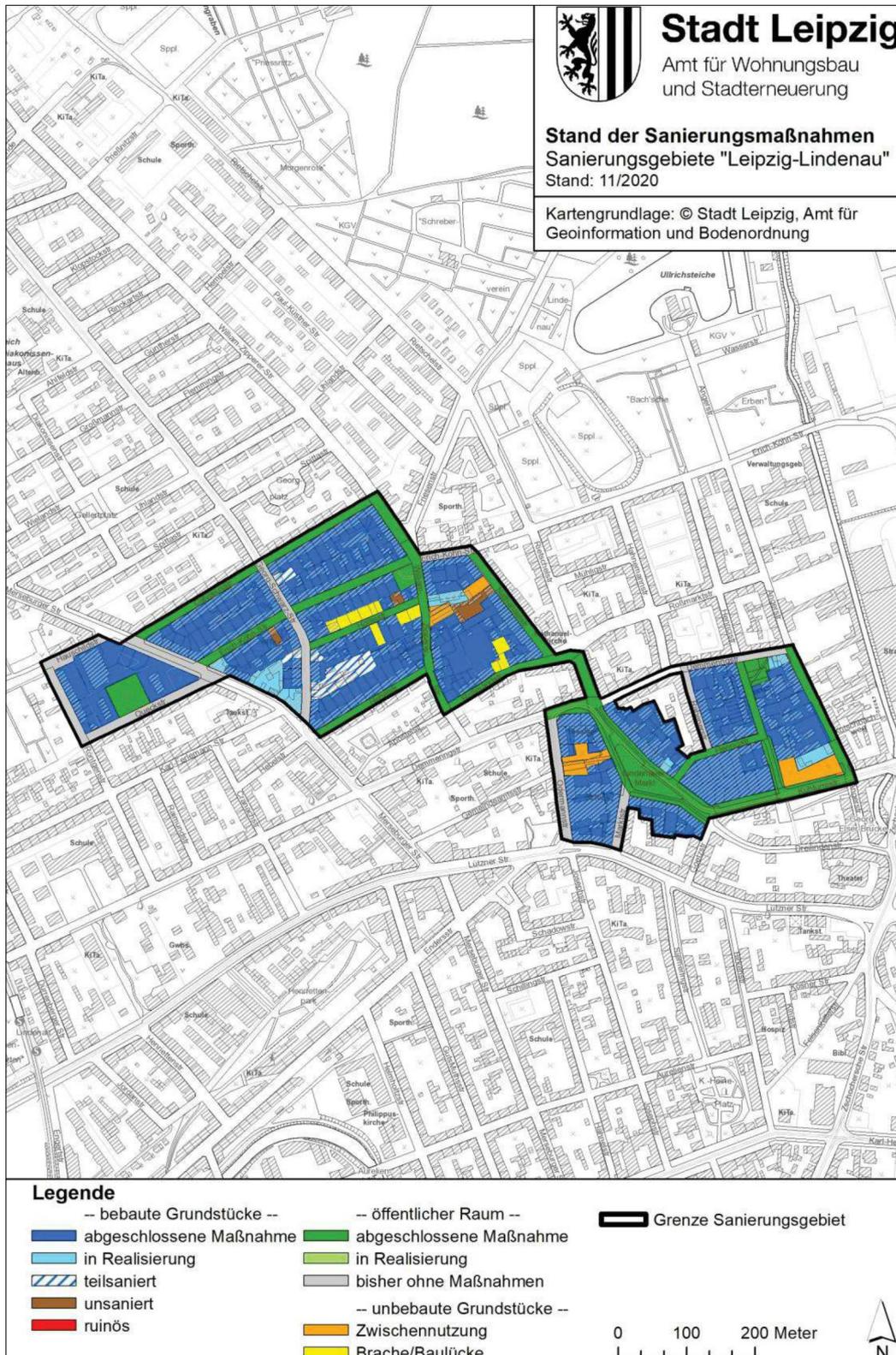


Abbildung 13: Stand der Sanierungsmaßnahmen

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 71300694 des Sanierungsgebietes Leipzig-Lindenau ein auf den Stichtag 31.12.2020 konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

820 €/m²

SU W WGFZ 1,8

(sanierungsunbeeinflusst, Wohnbaufläche, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,8)

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

Die **Lagebeschreibung des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone 71300694 ist festgelegt auf:

**Mittelgrundstück in der Rabenerstraße,
zwischen Demmeringstraße und Henricistraße**

5.2.2 Kaufpreissammlung

Der zum Zeitpunkt der Aufhebungssatzung gültige Bodenrichtwert für die Zone 71300694 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 €/m² (ca. ± 20 % bezogen auf den ausgewiesenen sanierungsbeeinflussten BRW von 901 €/m² zum Stichtag 31.12.2020)
- weitere Kriterien außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Kauffälle, sanierungsbeeinflusste Kaufpreise aus dem oder einem anderen vergleichbaren Sanierungsgebiet sowie Kauffälle in vergleichbaren stadträumlichen Lagen

Für eine hinreichende Vergleichbarkeit der Kauffälle ist es notwendig, den Bodenrichtwert der Zone des jeweiligen Kauffalls an die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bodenrichtwertes der Zone 71300694 (WGFZ 1,8) 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 vier Kauffälle, welche für die weitere Auswertung als geeignet eingeschätzt werden:

| Nr. | Stadtbezirk | Fläche (Spanne) ¹² | Kaufdatum (MM.JJJJ) | BRW (SB) | BRW Festsetzungen | angep. BRW (SB) |
|-----|-------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Alt-West | < 500 m ² | 02.2021 | 770 €/m ² | B / W g WGFZ1,80 | 770 €/m ² |
| 2 | Süd | < 500 m ² | 03.2021 | 890 €/m ² | B / W g WGFZ2,20 | 762 €/m ² |
| 3 | Süd-West | 500 – 1.500 m ² | 05.2021 | 900 €/m ² | B / W g WGFZ2,00 | 833 €/m ² |
| 4 | Süd-West | 500 – 1.500 m ² | 01.2021 | 700 €/m ² | B / W WGFZ1,60 | 761 €/m ² |

Tabelle 1: Übersicht der Kauffälle

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

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

Tabelle 2: Kauffälle mit WGFZ Anpassung

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.

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

Tabelle 3: Kauffälle mit Lageanpassung des Kauffalls

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

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

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

Tabelle 4: Verhältnis korrigierter Kaufpreise zu Bodenrichtwert sanierungsbeeinflusst

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

5.2.3 Konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag

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

Unter Würdigung der oben genannten Punkte, insbesondere der Streuung bei der Abweichung der Kauffälle von den jeweiligen Bodenrichtwerten, sowie unter Berücksichtigung der Anzahl der Kauffälle wird eine konjunkturelle Fortschreibung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes der Zone 71300694 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 71300694 mit diesem Ansatz zu gerundet

860 €/m²

SU W WGFZ 1,8

(sanierungsunbeeinflusst, Wohnbaufläche, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,8)

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 71300694 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 4 | 30 % |
| Endqualität | Stufe 3 | 60 % |
| <i>Differenz</i> | | 30 % |

Anfangsqualität

Die Bebauungsstruktur der Zone 71300694 wies einen überwiegend inhomogenen Charakter mit vielfachen städtebaulichen Bruchstellen und Nutzungskonflikten auf.

Im Block 42 war in der Rabener- und der Demmeringstraße mit dreigeschossigen gründerzeitlichen Wohngebäuden die ehemals geschlossene Blockstruktur noch erkennbar. Der südliche und östliche Blockrand (beides Henricistraße) lag hingegen nahezu vollständig brach. Im Blockinnenbereich gab es eine Vielzahl an gewerblichen, sanierungsunverträglichen Betriebsstätten (z. B. Bauglaserei in der Rabenerstraße 2 und Böttcherei in der Rabenerstraße 6), Schuppen und Garagen.

Ähnlich war das Bild im westlichen Teil des Blockes 43. Hier gab es einerseits an der Kuhlurmstraße und teilweise an der Henricistraße eine zusammenhängende, im Blockrand errichtete Bebauung inklusive der für das Sanierungsgebiet typischen gewerblich genutzten Hofbebauungen. Andererseits gab es eine Vielzahl an Brachflächen und einen über mehrere Flurstücke reichenden wilden Parkplatz an der Henricistraße.

Beim östlichen Teil des Blockes 43 war keine eindeutige Bebauungsstruktur erkennbar. Im Süden an der Kuhlurmstraße standen straßenständig dreigeschossige Wohngebäude. Nördlich davon wechselten sich großflächige gewerbliche Betriebe und straßenständige Wohnbebauungen ab. Im nördlichen Bereich des Blockes 43 befand sich eine öffentliche Grünfläche. Die Gewerbebetriebe waren sanierungsunverträglich (u. a. Maschinen- und Metallbau in der Angerstraße 25 und Autowerkstatt in der Angerstraße 13/15).



Foto 3: Kuhlurmstraße vor Gebäudeabriss; 1997

Endqualität

Das Stadtbild in der Zone 71300694 hat sich, vor allem im Block 42 und im westlichen Teil des Blockes 43, deutlich zum Positiven verändert.

Der Block 42 hat seinen historischen Charakter (geschlossene Blockrandbebauung) durch Bebauung sämtlicher Brachflächen zurück erhalten. Entlang der Henricistraße wurden ein Mehrfamilienhaus (Ecklage) und zehn Stadthäuser neu errichtet. Im Blockinnenbereich gibt es noch immer eine große Zahl an Hofgebäuden, diese werden aber nicht mehr gewerblich genutzt. In diesem Teil der Zone dominiert die Wohnnutzung.

Im westlichen Teil des Blockes 43 wurde nach großflächigem Abriss der maroden Bausubstanz (nur die Gebäude Henricistraße 14 und 16 im nordöstlichen Bereich wurden erhalten) ein Vollsortimenter (Kaufland) errichtet. Das Gebäude nimmt in Gebäudehöhe und Kubatur den ursprünglichen Charakter des geschlossenen Blockes auf. Die denkmalgeschützten Fassaden Kuhlenturmstraße 1a und Lindenauer Markt 4 wurden erhalten und in den neuen Baukörper integriert. Eine Wohnnutzung ist in diesem Gebäude nicht vorhanden. Die Dachfläche wird vollständig als Parkierungsfläche genutzt.



Foto 4: Kuhlenturmstraße; 2024



Foto 5: Gewerbebetrieb Angerstraße 13-15; 2021

Im östlichen Teil des Blockes 43 haben sich, abgesehen vom Abriss der Bebauung Kuhlenturmstraße und dem Anlegen einer temporären Grünfläche, das Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur nicht grundlegend geändert. In diesem Bereich der Zone wechseln sich weiterhin großflächige gewerbliche Betriebe und straßenständige Wohngebäude ab. Die ansässigen Gewerbebetriebe (u. a. Autowerkstatt, Abdichtungs- und Dachtechnik, Maschinen- und Metallbau) sind sanierungsunverträglich.

In Summe hat die Zone 71300694 ein teilweise geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild. Städtebauliche Bruchstellen und sanierungsunverträgliche Nutzungen sind im Block 43 weiterhin vorhanden.

5.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Einstufung

| | | |
|------------------|---------|-------------|
| Anfangsqualität | Stufe 4 | 30 % |
| Endqualität | Stufe 3 | 40 % |
| <i>Differenz</i> | | <i>10 %</i> |

Anfangsqualität

In der Zone 71300694 herrschte eine übermäßige, teilweise unzumutbare bauliche Verdichtung mit einem hohen Versiegelungsgrad vor. Die Blockinnenbereiche waren durch gewerblich genutzte Hofgebäude und Schuppen sowie brachgefallene Gewerbegebäude und -flächen fast vollständig überbaut und die wenigen zur Verfügung stehenden Freiflächen waren größtenteils versiegelt.¹³ Abbrüche von Neben- und Hintergebäuden waren in erhöhtem Maße notwendig.

Endqualität

In der Zone 71300694 sind noch immer zu viele Flächen versiegelt. Dennoch hat sich die Gesamtversiegelung mit jetzt 70 % leicht verbessert.

Im westlichen Teil des Block 43 ist die Bebauungsdichte durch die Errichtung des Kauflandes gestiegen. Im östlichen Teil des Blockes 43 gibt es eine differenzierte Entwicklung: Die maroden Gebäude nördlich der Kuhturmstraße wurden abgebrochen und es wurde an dieser Stelle eine temporäre Grünfläche geschaffen. Im Norden des Blockes gibt es weiterhin eine öffentliche Grünfläche. Im Rest dieses Blockes gibt es bei den Gebäuden mit Wohnnutzung nur sehr geringe Verbesserungen durch Entsigelung und anschließende Begrünung. Eine sehr hohe Verdichtung und nahezu flächendeckende Versiegelung weisen weiterhin die gewerblichen Betriebe auf.

Im Block 42 wurden auf der ehemals versiegelten Brachfläche entlang der Henricistraße ein Mehrfamilienhaus und eine Reihe von Stadthäusern mit überwiegend funktionsgerechter Bebauungsdichte errichtet. Im Zuge dessen wurden auch Teile des Innenbereiches und Hofflächen entsiegelt und begrünt.

5.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand

Einstufung

| | | |
|------------------|---------|-------------|
| Anfangsqualität | Stufe 4 | 20 % |
| Endqualität | Stufe 2 | 80 % |
| <i>Differenz</i> | | <i>60 %</i> |

Anfangsqualität

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

| Vorbereitende Untersuchungen | Klassifizierungsrahmen ¹⁴ |
|------------------------------|--|
| 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) |

¹³ vgl. Kap. 7.4 Abbildung 14 Luftbild 1990 mit Zone 71300694 mit Blocknummern

¹⁴ vgl. Kap. 9.3 des Rahmengutachtens

Für die Hauptgebäude der Zone 71300694 wurde eine Bauzustandsstufe von durchschnittlich 3,6 (starke bauliche Schäden) sowie ein Wohnungsleerstand von knapp 50 % aus den Vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet. Die meisten Gebäude (57 %) entsprachen der BZS 3 / 4 und hatten starke bauliche Schäden. Weitere 32 % der Gebäude waren baulich verfallen bzw. abbruchreif (BZS 4). Besonders stark betroffen war der Bereich nördlich der Kuhturmstraße und westlich der Angerstraße.

Die Blockinnenbereiche wurden größtenteils durch Kleinunternehmen und produzierendes Gewerbe genutzt. Gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen waren die Hofgebäude in einem ähnlich schlechten Zustand wie die Hauptgebäude und wurden ebenfalls überwiegend der Bauzustandsstufe 3 / 4 zugeordnet.

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

Endqualität

So gut wie alle Wohngebäude in der Zone 71300694 sind in einem guten Zustand. Ein Großteil der maroden Bausubstanz in der Kuhturm- und Henricistraße wurde abgerissen. Auf diesen neu geschaffenen Flächen wie auch auf den zuvor vorhandenen Brachflächen (z. B. entlang der Henricistraße) sind Neubauten entstanden: Im westlichen Teil des Blockes 43 das Kaufland, Stadthäuser entlang der Henricistraße im Block 42 und mehrere Mehrfamilienhäuser über das gesamte Gebiet verteilt (Demmeringstraße 1, Angerstraße 17 und 17a, Henricistraße 13 und 24). Eine Teilfläche an der Kuhturmstraße (Block 43) wurde nicht wieder bebaut, sondern zu einer temporären Grünfläche umgenutzt.

Während die Wohngebäude einen guten Gebäudezustand aufweisen, gibt es in den Blockinnenbereichen noch einige un- und teilsanierte Nebengebäude. Zudem besteht bei den gewerblich genutzten Gebäuden im Block 43 weiterhin Handlungsbedarf.

In Summe weist die Zone einen guten Gebäudezustand auf und es besteht nur noch ein geringer Bedarf an weiteren Modernisierungsmaßnahmen.



Foto 6: Henricistraße 1 vor Sanierung; undatiert



Foto 7: Henricistraße 1 nach Sanierung; 2020

5.3.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Einstufung

| | | |
|------------------|---------|-------------|
| Anfangsqualität | Stufe 4 | 20 % |
| Endqualität | Stufe 2 | 80 % |
| <i>Differenz</i> | | <i>60 %</i> |

Anfangsqualität

Entsprechend des Bauzustandes war gleichfalls die Ausstattung der Gebäude mangelhaft, unter anderem bedingt durch veraltete sanitäre und elektrische Einrichtungen. Über 70 % 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 eine zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation auf.

5.3.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

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

Anfangsqualität

In der Zone 71300694 waren überwiegend nutzungsgerechte Grundstückszuschnitte vorhanden. Allerdings gab es entlang der Kuhlenturmstraße städtebauliche und stadtstrukturelle Funktionsschwächen, welche eine rechtliche und tatsächliche Neuordnung dieses Stadtraumes notwendig machten. Die Kuhlenturmstraße war eine Engstelle, in der es zu einer Problemüberlagerung kam: Aufgrund der beengten Platzverhältnisse gab es nur eine einspurige Führung des Straßenbahnverkehrs und die Straßenbahnen konnten nur sehr langsam fahren (Langsamfahrtstrecke). Der Lindenauer Markt als Versorgungszentrum war nur unzureichend an den ÖPNV angebunden. Es gab vielfältige Konflikte mit dem ruhenden und fließenden motorisierten Individualverkehr. Und die Lärmbelastung war aufgrund des geringen Straßenquerschnittes hoch. Eine adäquate Organisation der Verkehrsströme war unter den gegebenen Voraussetzungen nur bedingt möglich.



Foto 8: Kuhlenturmstraße vor Umlegungsverfahren; 2002

Endqualität

Zur Umsetzung bodenordnender Maßnahmen wurde der B-Plan Nr. 30.1 „Henricistraße“ sowie die 1. Änderung B-Plan Nr. 30.1A „Henricistraße“ aufgestellt. Zielsetzung war die Neuordnung und Umgestaltung des Plangebietes „zur Lösung der städtebaulichen und verkehrlichen Probleme, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Blockentwicklung sowie zur planungsrechtlichen Absicherung der angestrebten Sanierungsziele“¹⁵. Mit dem Umlegungsbeschluss Nr. 27/1998 und der Erweiterung des Umlegungsbereiches bis zum Lindenauer Markt (Umlegungsbeschluss Nr. 16/2001) wurde die Voraussetzung für die umfangreiche städtebauliche, stadtstrukturelle und verkehrliche Umgestaltung der Kuhturmstraße und des umliegenden Bereiches geschaffen. Im Zuge des Umlegungsverfahrens wurden von der Stadt Leipzig Grundstücke aufgekauft und Abrissarbeiten finanziert sowie Grundstücke neu angeordnet bzw. zugeschnitten. Als Maßnahme der Bodenordnung haben B-Plan und Umlegungsverfahren einen positiven Einfluss auf die Umsetzung der Sanierungsziele. Im Ergebnis sind in der Zone keine Maßnahmen erforderlich und fast alle Grundstückszuschnitte sind nutzungsgerecht.



Foto 9: Kuhturmstraße nach Umlegungsverfahren; 2021

5.3.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Einstufung

| | | |
|------------------|---------|-------------|
| Anfangsqualität | Stufe 4 | 40 % |
| Endqualität | Stufe 3 | 50 % |
| <i>Differenz</i> | | <i>10 %</i> |

¹⁵ RBIII-352/00 vom 12.07.2000 Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistraße“ - Begründung zum B-Plan S. 21

Anfangsqualität

In der Zone 71300694 gab es nur eine öffentliche Freifläche im Norden des Blockes 43 entlang der Demmeringstraße. Die Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche war mangelhaft und die Aufenthaltsqualität wurde als gering eingestuft. Einen Spielplatz und Straßenbegleitgrün gab es in dieser Zone nicht. Die Bewohnenden waren gezwungen, Grün- und Erholungsflächen außerhalb des Sanierungsgebietes aufzusuchen (z. B. die Kleingartenanlagen „Bach´sche Erben“ nördlich der Zone oder den Palmengarten südlich der Zone). Die Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Spielflächen innerhalb der Zone 71300694 war unzureichend.



Foto 10: Grünfläche Henricistraße; 1998

Endqualität

Die bereits zur Anfangsqualität vorhandene Grünfläche an der Demmeringstraße wurde umfangreich gestaltet und ein Spielplatz mit Spiel- und Sportgeräten angelegt. Nach Abriss der Wohngebäude und im Zuge der Straßenerneuerung sind entlang der Kuhlturnstraße neue öffentliche Grünflächen entstanden. Diese Flächen sind temporäre Grünflächen. Die in Foto 11 dargestellte Grünfläche wurde im Jahr 2011 mit dem Gebäude des Kauflandes überbaut. Die sich östlich anschließende Fläche besteht weiterhin.



Foto 11: Kuhlturnstraße; temporäre Begrünung; 2003

In einem Teil der Zone 71300694 wurden die Straßenräume mit Begleitgrün ausgestattet (Kuhlturnstraße, Henricistraße und Angerstraße).

Aufgrund genannter Maßnahmen ist eine leichte Verbesserung in der Zone 71300694 erkennbar, die im Ergebnis zu einer Grundversorgung mit Grün-, Erholungs- und Spielflächen führt. Die Kleingartenanlage „Bach'sche Erben“ sowie der Palmengarten außerhalb des Sanierungsgebietes stehen den Bewohnenden weiterhin zur Verfügung.

5.3.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

| | | |
|------------------|---------|------|
| Anfangsqualität | Stufe 4 | 30 % |
| Endqualität | Stufe 3 | 50 % |
| <i>Differenz</i> | | 20 % |

Anfangsqualität

Die Blockinnenbereiche in der Zone 71300694 waren nahezu flächendeckend mit gewerblich genutzten Gebäuden überbaut oder versiegelt.¹⁶ Diese Grundstücke hatten gar keine oder nur kleine begrünte Splitterflächen mit geringer Aufenthaltsqualität. Nur einige Grundstücke entlang der Kutzturmstraße (Block 42 und 43) und Demmeringstraße (Block 42) verfügten über eine ausreichende Grünflächenausstattung in den Blockinnenbereichen. In Summe gab es in der Zone eine unzureichende Ausschöpfung des Begrünungspotentials.

Endqualität

Im Block 42 hat sich die Grünausstattung bei den Bestandsgebäuden punktuell leicht verbessert. Bei den neu errichteten Stadthäusern in der Henricistraße 15 bis 21 (ehemals Brachfläche) gibt es private Grünflächen in ausreichender Größe und mit einer guten Aufenthaltsqualität. Vereinzelt wurden diese Grünflächen grundstücksübergreifend angelegt.

Im westlichen Teil des Blockes 43 (neu errichtetes Kaufland) gibt es keine privaten Grünflächen. Bei den angrenzenden verbliebenen zwei Wohnhäusern Henricistraße 14 und 16 hat sich durch Abriss und Entsiegelung im Hofbereich die Grünausstattung verbessert.

Im östlichen Teil des Blockes 43 gibt es Teilbereiche mit unzureichender Grünausstattung (v. a. gewerbliche Flächen zwischen Henricistraße / Kutzturmstraße und Angerstraße) und Grundstücke mit einer guten Ausschöpfung des vorhandenen Begrünungspotentials nach Abriss und / oder Entsiegelung (z. B. Henricistraße 20, 22 und Angerstraße 17, 17a, 17b, 19).

In Summe wurde das Begrünungspotential in der Zone 71300694 mäßig ausgeschöpft.

5.3.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

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

Anfangsqualität

Zur Anfangsqualität wies die Zone 71300694 eine erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch Kohleheizung sowie eine spürbare Belastung durch störendes Gewerbe innerhalb und außerhalb der Zone auf. Darüber hinaus führte die Verkehrsbelastung in der Angerstraße, insbesondere

¹⁶ vgl. Kap. 7.4 Abbildung 14 Luftbild 1990 mit Zone 71300694 mit Blocknummern

aber der Verkehrslärm in der beengten Kuhlurmstraße (Straßenbahn, Pkw-Verkehr) zu einer hohen Luft- und Lärmbelastung.

Endqualität

Durch Modernisierung der Heizungsanlagen (Wegfall der Kohleheizungen) sowie durch die Neugestaltung des Verkehrsraumes konnte eine signifikante Reduzierung der Luft- und Lärmbelastung in der Zone 71300694 erreicht werden. Mehrere verkehrsberuhigende Maßnahmen tragen zu dieser Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Die Lärmbelastung durch den Straßenbahnverkehr in der Kuhlurmstraße hat für Anwohnende zur Endqualität einen deutlich geringeren Einfluss. An die ehemals von Wohngebäuden gesäumte Trasse grenzen heute Grünflächen bzw. gewerbliche Betriebe.

Im östlichen Teil des Blockes 43 bleibt jedoch die Luft- und Lärmbelastung aufgrund der Angerstraße, die weiterhin für den Durchgangsverkehr genutzt wird, sowie durch die verbliebenen sanierungsunverträglichen Gewerbebetriebe bestehen. Zusätzlich ist die Lärmbelastung durch den Anlieferverkehr für das neu entstandene Kaufland hinzugekommen.

Insgesamt weist die Zone 71300694 jetzt eine vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch Luftverschmutzung und Lärmbelastung auf.

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

5.3.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Einstufung

Hinweis: Bei der Einstufung in dieser Kategorie ist zu berücksichtigen, dass die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung wie z. B. Schulen, Kulturstätten und Gesundheitseinrichtungen einen relativ großen Einzugsbereich haben. Eine reine zonenweise Betrachtung ist i. d. R. nicht angemessen. Die Einstufung erfolgt daher üblicherweise einheitlich für das gesamte Sanierungsgebiet. Dieses Vorgehen ist beim Sanierungsgebiet Lindenau nicht möglich, da es unterschiedliche Qualitätstichtage für den Anfangswert gibt und bis zur Erweiterung des Sanierungsgebietes in 2000 die einzelnen Zonen räumlich voneinander getrennt waren. Bei den folgenden Ausführungen wird die soziale Infrastruktur für die Zone 71300694 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 % |
| <i>Differenz</i> | | <i>0 %</i> |

Anfangsqualität

In der Zone selbst existierte nur ein geringfügiges Angebot an sozialer Infrastruktur.

Eine umfassende Versorgung durch Krankenhäuser, Schulen, Kindertageseinrichtungen, Sportstätten und kulturelle Einrichtungen wurde aus dem nahen Umfeld außerhalb der Zone 71300694 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 71300694 gelegene Musikalische Komödie (MUKO) in der Dreilindenstraße war zwar zum Stichtag der 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 Zustandes vorübergehend geschlossen.

Dank der Versorgung von außerhalb gab es in der Zone 71300694 eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und eine angemessene Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (Altersfürsorge und Gesundheit).

Endqualität

Im Bereich der sozialen Infrastruktur und Versorgung hat innerhalb der Zone 71300694 keine Veränderung stattgefunden.

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 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 71300694 nicht verändert hat und weiterhin von außerhalb gewährleistet wird, erfolgt die Einstufung für Anfangs- und Endwert gleich.

5.3.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur

Einstufung

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

Anfangsqualität

Anfang der 1990er Jahre gab es bezüglich der technischen Ausstattung eine Grundversorgung in der Zone 71300694. Alle Gebäude waren an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Zudem gab es in einigen Bereichen ein Gasnetz. Dennoch bestand ein allgemeiner Erneuerungsbedarf sowohl für Trinkwasserleitungen als auch für das Abwassersystem. Zusätzlich war eine Modernisierung des Energieversorgungsnetzes erforderlich, einschließlich der Neuinstallation der Straßenbeleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum.¹⁷

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 71300694 wird heute flächendeckend mit Gas versorgt. Die vorhandenen Medien weisen eine große Vielfalt und einen hohen Standard auf. Es besteht nur noch ein geringer Bedarf an Netzausbau und Umverlegung.

5.3.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum

Einstufung

| | | |
|------------------|---------|------|
| Anfangsqualität | Stufe 4 | 30 % |
| Endqualität | Stufe 2 | 60 % |
| <i>Differenz</i> | | 30 % |

Anfangsqualität

Die Straßenräume der Zone 71300694 waren unzweckmäßig gestaltet. Es fehlten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und der ruhende Verkehr war unzureichend geordnet. Besonders im Bereich der Kühlturmstraße war eine Neuordnung des Straßenraumes zwingend notwendig. Hier verlief der stark frequentierte, eingleisige Straßenbahnverkehr innerhalb der Fahrbahn, während die beidseitig angrenzenden Gehwege zweckentfremdet als Parkfläche genutzt wurden.¹⁸



Foto 12: Kühlturmstraße vor Sanierung; undatiert

¹⁷ vgl. VU S. 60 ff

¹⁸ vgl. RBIII-352/00 vom 12.07.2000 Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistraße“ - Satzungsbeschluss

Endqualität

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit wurden in der Zone 71300694 mehrere Maßnahmen umgesetzt. Ein wichtiger Aspekt zur Verkehrsberuhigung war die Einführung von Tempo-20- und Tempo-30-Zonen sowie die Einrichtung von Einbahnstraßen und Sackgassen. Darüber hinaus wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 30.1 die Trassenbreite der nun grundlegend sanierten Kuhturmstraße erweitert, um Platz für zwei separate Gleise für den Straßenbahnverkehr zu schaffen. Zusätzlich wurden gezielte Maßnahmen zur Gestaltung des Straßenraums für den ruhenden Verkehr und für zu Fuß gehende Personen in diesem Abschnitt durchgeführt. Ab der neu angelegten Erschließungsstraße für das Kaufland (zwischen Henricistraße und Kuhturmstraße) ist dieser Abschnitt der Kuhturmstraße nun ausschließlich für Linien- und Lieferverkehr freigegeben und somit als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

In allen weiteren Straßen der Zone (Anger-, Demmering- und Henricistraße) wurden bis auf Deckenausbesserungen keine weiteren Maßnahmen zur Gestaltung des Straßenraums umgesetzt.

Insgesamt weist die Zone 71300694 nun eine weitgehend zweckmäßige Gestaltung des Straßenraums auf, begleitet von zahlreichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.



Foto 13: Kuhturmstraße nach Sanierung; 2024

5.3.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Einstufung

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

Anfangsqualität

Der Block 42 und der westliche Teil des Blocks 43 bestanden größtenteils aus reinen Wohngebäuden ohne Ladenlokale im Erdgeschoss. Eine Ausnahme bildeten lediglich die Häuserzeilen am Lindenauer Markt und in der Kuhturmstraße.

Am Lindenauer Markt waren noch vereinzelt Geschäfte wie ein Juwelier in der Kuhturmstraße 1, ein Geschäft für Heimelektronik und ein Schlüsseldienst mit Schuhreparatur am Lindenauer Markt 2 an-

sässig. Zudem fanden Markttage an der Ecke Henricistraße und Lindenauer Markt statt. Die Ladenlo-
kale in der Kuhlurmstraße waren bereits weitgehend von Leerstand betroffen.



Foto 14: Lindenauer Markt vor Kauflandbau; undatiert

Im östlichen Teil des Blockes 43 befanden sich Gewerbegrundstücke mit mehreren handwerklichen Kleinbetrieben, u. a. eine Autowerkstatt in der Angerstraße 13-15, Maschinenbau und Metallhandwerk in der Angerstraße 25 und eine Tischlerei in der Henricistraße 14.

Dank der unmittelbaren Nähe zum Lindenauer Markt (außerhalb der Zone 71300694), der ein grundlegendes Angebot an Handel und Dienstleistungen bot, und dem vorhandenen Angebot in der Zone war eine ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Endqualität

Der Lindenauer Markt hat sich als neues Stadtteilzentrum etabliert und strahlt weit über die direkte Umgebung hinaus.

Durch den neu errichteten Vollsortimenter Kaufland in der Zone 71300694, ausgestattet u. a. mit Lebensmitteleinzelhandel, einer Postfiliale, einer Bäckerei, einer Metzgerei und einem Kiosk, sowie durch die umliegenden Geschäfte außerhalb der Zone, wird eine umfassende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Weiterhin ansässig sind teilweise sanierungsunverträgliche handwerkliche Kleinbetriebe im östlichen Teil des Blockes 43.



Foto 15: Fassade Kaufland; 2020; Fotosammlung Regentaucher | Fotografie

5.3.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

| Bereich | gewichtetes Mittel der Kategorien | Gewicht des Bereichs |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| städtebauliche Qualität | 37,60 | 0,37 |
| ökologische Qualität | 12,90 | 0,33 |
| Infrastruktur | 20,70 | 0,30 |

| | |
|-----------------------------------|--------|
| gewichtetes Mittel der 3 Bereiche | 24,379 |
|-----------------------------------|--------|

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 35 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der drei Bereiche ergibt sich für die Zone 71300694 die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

8,53 %.

5.4 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300694 ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 860 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 8,53 % zu gerundet

933 €/m².

6. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2021 für die **Zone 71300694** im Sanierungsgebiet Leipzig-Lindenau der

sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zu

860 €/m² für SU W WGFZ 1,8

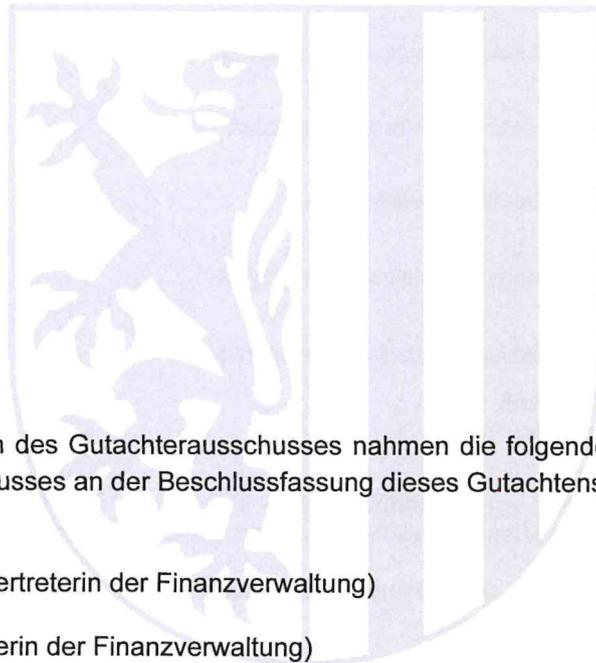
sowie der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** zu

933 €/m² für SB W WGFZ 1,8

ermittelt.

Die **absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

73 €/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 16: Henricistraße 12 und 14; 1998



Foto 17: Henricistraße 14 Hinterhaus; 1998



Foto 18: Henricistraße Höhe Hausnummer 12; 2021



Foto 19: Henricistraße 12 bis 16; 2017



Foto 20: Henricistraße 21; 1998



Foto 21: Henricistraße 21; Rückansicht; 1998



Foto 22: Henricistraße 19; Rückansicht; 1998



Foto 23: Henricistraße 19, 19a und 21; 2021



Foto 24: Henricistraße 13; 2021



Foto 25: Kuhlenturmstraße (Neubau); 2021



Foto 26: Henricistraße/Demmeringstraße Grünfläche; 1997

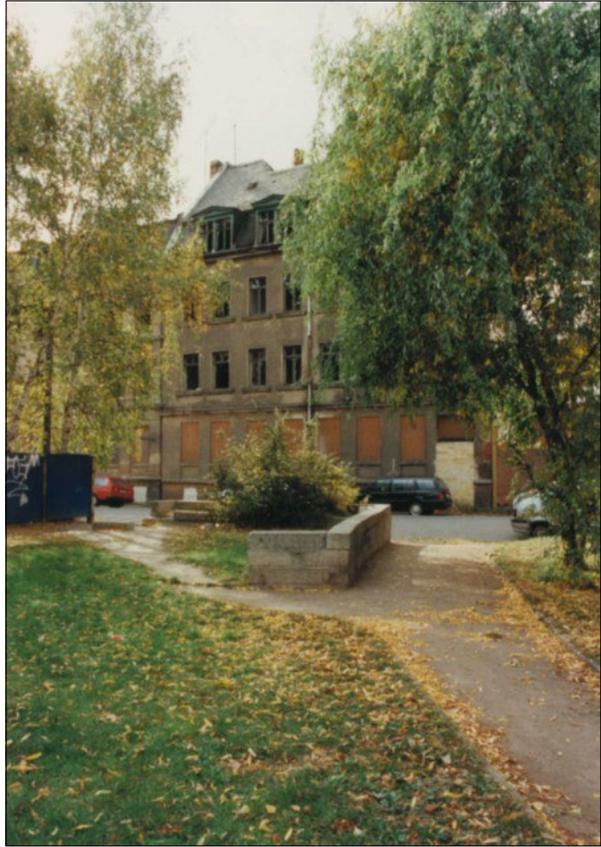


Foto 27: Henricistraße/Demmeringstraße Grünfläche; 1997



Foto 28: Henricistraße/Demmeringstraße Spielplatz; 1997



Foto 29: Henricistraße/Demmeringstraße Spielplatz; 1997



Foto 30: Kuhturmstraße; 1996



Foto 31: Kuhturmstraße; 2000



Foto 32: Kuhturmstraße; 2000



Foto 33: Kuhturmstraße; 2000



Foto 34: Kuhturmstraße; 2024



Foto 35: Kuhturmstraße temporäre Begrünung; 2024



Foto 36: Kuhturmstraße temporäre Begrünung; 2005; Ch. Eisler



Foto 37: Kuhturmstraße temporäre Begrünung; 2021



Foto 38: Angerstraße 9 und 11; 1999



Foto 39: Angerstraße 9 und 11; 2000



Foto 40: Angerstraße 11; 2024



Foto 41: Angerstraße 11; 2024



Foto 42: Angerstraße; 2024



Foto 43: Rabenerstraße; 2024



Foto 44: Henricstraße; 2024



Foto 45: Kulturenstraße; 2024

7.4 Luftbilder



Abbildung 14: Luftbild 1990 mit Zone 71300694 mit Blocknummern

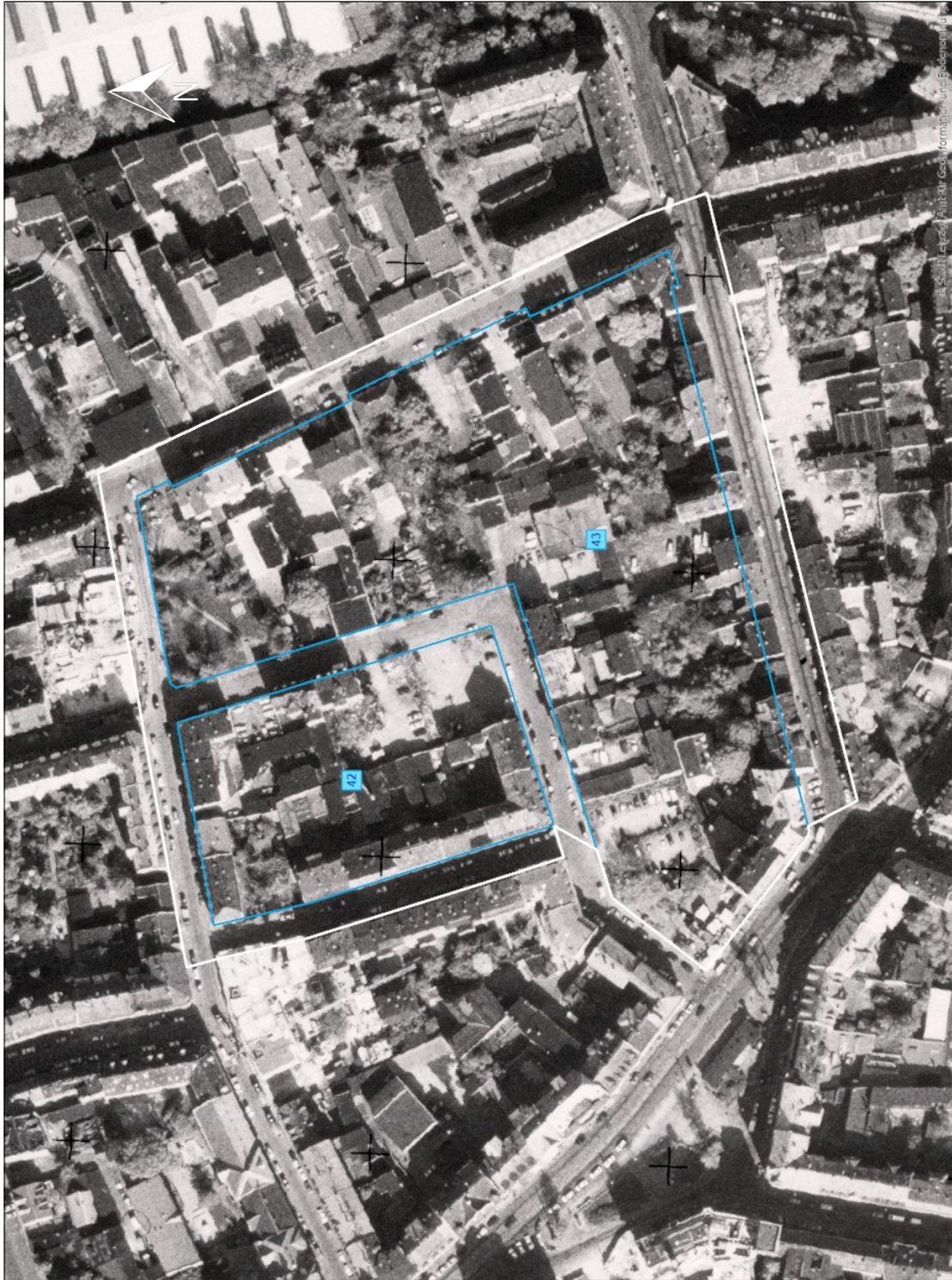


Abbildung 15: Luftbild 1995 mit Zone 71300694 mit Blocknummern



Abbildung 16: Luftbild 2021 mit Zone 71300694 mit Blocknummern