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

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

G U T A C H T E N

Nr.: 2016-3657_gg

1. Ausfertigung

Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71301207 im Sanierungsgebiet Innerer Süden.

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

Das 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. 5 BauGB. Aus diesen kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für jede Bodenrichtwertzone abgeleitet werden.

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

Beschlussfassung

Das vorliegende **Zonengutachten** mit der Gutachtennummer 2016-3657_gg für die Zone 71301207 betrifft den aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Bereich des **Sanierungsgebiets Innerer Süden**. Es wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig **am 06.09.2016** in der unten angegebenen Besetzung beraten und **beschlossen**.

Vorsitzender	:	Dipl.-Ing. Matthias Kredt
ehrenamtliche Gutachterin	:	Dr. oec. Ina Spindler (Mitarbeiterin Finanzamt)
ehrenamtliche Gutachterin	:	Dipl.-Ing. Ariane Liebscher
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Dieter Strümpel
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dr. oec. Gerd Naether
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Wertermittlungsstichtag ist der **04.06.2016**.

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 der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung**. Im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung ist dies konkret der **04.06.2016**.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71301207 zu

550 €/m² für SU W g WGFZ 2,0

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

576 €/m² für SB W g WGFZ 2,0

Bodenrichtwerte unterliegen der Fortschreibung und sind daher nur stichtagsbezogen gültig.

Dieses Gutachten umfasst 39 Seiten inklusive der Anlagen und wird in dreifacher Ausfertigung (Auftraggeber und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) erstattet.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT 1
ALLGEMEINE ANGABEN 2
INHALTSVERZEICHNIS 3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 5
1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG 6
1.1 Zonendaten 6
1.2 Auftraggeber 6
1.3 Anlass der Wertermittlung 6
1.4 Umfang der Wertermittlung 6
1.5 Ortsbesichtigung 6
1.6 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 6
1.7 Sanierungsträger 7
1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen 7
1.8.1 Unterlagen des Auftraggebers 7
1.8.2 Sonstige Unterlagen 7
2. BEZUGNAHME AUF DAS RAHMENGUTACHTEN 8
2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens 8
2.2 Festlegungen des Rahmengutachtens 8
3. BERÜCKSICHTIGUNG DER TEILAUFHEBUNGSSATZUNG 9
3.1 Zonenumring 9
3.2 Festsetzungen 10
4. SANIERUNGSGEBIET INNERER SÜDEN 11
4.1 Überblick über das Sanierungsgebiet 11
4.2 Sanierungsziele 12
4.3 durchgeführte Massnahmen und eingesetzte Mittel 13
5. ZONE 71301207 DES SANIERUNGSGEBIETS INNERER SÜDEN 14
5.1 Lage im Sanierungsgebiet 14
5.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität 14
5.2.1 tatsächliche Nutzung 14
5.2.2 Planungsrecht 14
5.2.3 Missstände 14
5.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität 15
5.3.1 tatsächliche Nutzung 15
5.3.2 Planungsrecht 15
5.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation 15
5.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan 23 „Innere Südvorstadt“ 15
5.3.3 Missstände 15
5.4 Stand der Sanierungsmassnahmen 15
6. WERTERMITTLUNG 17
6.1 Wertermittlungsverfahren 17
6.2 Kaufpreissammlung 17
6.3 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert 18
6.3.1 konjunkturelle Fortschreibung der Bodenrichtwerte 18
6.3.2 Berücksichtigung der Wartezeit 19
6.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 20
6.4.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität 21
6.4.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung 21
6.4.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte 22
6.4.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand 23
6.4.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude 24
6.4.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen 24
6.4.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen 25
6.4.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen 25
6.4.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung 26
6.4.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten 26
6.4.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung 26

6.4.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur....27
6.4.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum....28
6.4.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen....28
6.4.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung....29
6.5 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert....30
7. ERGEBNIS....31
8. ANLAGEN....32
8.1 Quellenverzeichnis....32
8.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften....32
8.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare....32
8.1.3 Herkunft des Bildmaterials....33
8.2 Begriffsbestimmungen....33
8.2.1 Bodenrichtwert....33
8.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten....33
8.2.2.1 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert....33
8.2.2.2 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert....34
8.2.3 Grundstück....34
8.2.4 Richtwertgrundstück....34
8.2.5 Verkehrswert....34
8.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB....34
8.2.6.1 Anfangswert....34
8.2.6.2 Endwert....35
8.2.7 Zielbaumverfahren....35
8.2.8 Arrondierungsflächen....35
8.3 Fotos Gegenüberstellung Anfangsqualität zu Endqualität....36
8.4 Luftbilder....38
8.5 Gewerbestandorte Anfangsqualität....39

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert
Abs.	Absatz, bei Gesetzeszitaten
ASW	Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
B-Plan	Bebauungsplan
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
E	Endwert
ff.	und folgende (Paragraphen), bei Gesetzeszitaten
FNP	Flächennutzungsplan
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
i.S.d.	im Sinne des, bei Gesetzeszitaten
i.V.m.	in Verbindung mit, bei Gesetzeszitaten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Kita	Kindertagesstätte
S.	Satz, bei Gesetzeszitaten
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß BRW-RL)
sB%	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent (vom Bodenwert)
sB€	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro pro Quadratmeter
sB	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (gemäß BRW-RL)
SW-RL	Sachwertrichtlinie
u.a.	unter anderem
VEB	Volkseigener Betrieb (Unternehmensrechtsform in der DDR)
VU	vorbereitende Untersuchungen (vgl. § 141 BauGB)
WertR	Wertermittlungsrichtlinie

1. Angaben zum Bewertungsauftrag

1.1 Zonendaten

Sanierungsgebiet:	*Innerer Süden*
Zonennummer:	*71301207*
Größe der Zone:	*ca. 32,7 ha*
Gemarkung:	*Leipzig*
Ortsteil:	*Zentrum-Süd und Südvorstadt*

1.2 Auftraggeber

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

1.3 Anlass der Wertermittlung

Mit Beschluss RV 74/94 vom 14.09.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, und erneutem Beschluss RBV - 1630/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013, wurde das Sanierungsgebiet Innerer Süden unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB förmlich festgelegt.

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-02437 vom 18.05.2016, ortsüblich bekannt gemacht am 04.06.2016) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Innerer Süden aus dem Sanierungsverfahren entlassen.

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

1.4 Umfang der Wertermittlung

In diesem Gutachten betreffend die Zone 71301207 werden für die aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Bereiche des Sanierungsgebiets Innerer Süden die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert sowie der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert auf den Stichtag 04.06.2016 ermittelt.

1.5 Ortsbesichtigung

Am 06.09.2016 fand eine Ortsbesichtigung durch die beschließenden Gutachter/-innen sowie Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses statt.

1.6 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte grundsätzlich jeweils zum Ende mindestens jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Nach § 196 Abs. 1 S. 2 BauGB können Bodenrichtwerte auch auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Die zonalen sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte sind gemäß § 15 Abs. 5 ImmoWertV auf den gleichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

Der Ausgleichsbetrag i.S.d. § 154 BauGB ist gemäß § 154 Abs. 3 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung. Für das erste Teilgebiet des Sanierungsgebiets Innerer Süden ist die Aufhebungssatzung am 04.06.2016 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 des ersten Teilgebiets, den **04.06.2016,** festgelegt.

Für Wertermittlungsaufgaben im Zusammenhang mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind zwei Qualitätsstichtage zu beachten. Relevante Qualitätsstichtage sind regelmäßig der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert und der Tag des

Inkrafttretens der Satzung mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert. Weitere Erläuterungen zu den Stichtagen sind im Rahmengutachten im Kapitel 5.4.3 zu finden.

Der Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss SVV 77/90 vom 12.09.1990) für das Sanierungsgebiet Innerer Süden wurde am 23.02.1991 veröffentlicht. Für die zu bewertende Zone 71301207 wird der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** somit auf den **23.02.1991** festgelegt.

Der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert** ist für die **Grundstücke im Geltungsbereich der ersten Teilaufhebungssatzung** konkret der **04.06.2016**, als der Tag des Inkrafttretens der Teilaufhebungssatzung. Für die im Sanierungsverfahren verbleibenden Grundstücke ist der **Qualitätsstichtag** für den **Endwert** der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung** für das weiter bestehende Sanierungsgebiet Innerer Süden.

1.7 Sanierungsträger

Für das Sanierungsgebiet Innerer Süden ist kein Sanierungsträger eingesetzt.

1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen

1.8.1 Unterlagen des Auftraggebers

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

1.8.2 Sonstige Unterlagen

• Bodenrichtwertkarten für die Stadt Leipzig	alle Jahrgänge
• Grundstücksmarktberichte für die Stadt Leipzig	alle Jahrgänge
• Kaufpreissammlung	
• Rechts- und Verwaltungsvorschriften	siehe Anlage 8.1.1
• Einschlägige Fachliteratur	siehe Anlage 8.1.2

2. Bezugnahme auf das Rahmengutachten

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

2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens

In der Zeit seit dem Beschluss des Rahmengutachtens bis zum Wertermittlungsstichtag hat sich der Leipziger Immobilienmarkt nicht grundlegend verändert. Die Festsetzungen des Rahmengutachtens 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 Klassifikationsrahmen ist gemäß Anlage 9.3 des Rahmengutachtens zu verwenden
- der veränderliche Lagewertanteil beträgt für das gesamt Sanierungsgebiet Innerer Süden 15 %

Das Rahmengutachten kann vollständig eingesehen werden:

- als Druckexemplar zur Einsicht

  in den Räumen des ASW

  Technisches Rathaus, Haus C

  Prager Straße 118 – 136

  04317 Leipzig

  Hinweis: Für die persönliche Einsichtnahme wird empfohlen, einen Termin zu vereinbaren, da die Büroräume nicht ständig besetzt sind.
- als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Leipzig (www.leipzig.de)

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

  bzw. über die folgende direkte Verknüpfung

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

  per QR-Code:

3. Berücksichtigung der Teilaufhebungssatzung

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-02437 vom 18.05.2016, ortsüblich bekannt gemacht am 04.06.2016) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Innerer Süden aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Aufgaben der Wertermittlung sind nachfolgend erläutert.

3.1 Zonenumring

Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung zerschneidet die Bodenrichtwertzone 71300473 des Sanierungsgebiets in zwei Teile. Diese Teile haben für zukünftige Bewertungen dadurch eine unterschiedliche rechtliche und damit auch wertermittlungstechnische Qualität. Es ergeben sich verschiedene Qualitätsstichtage. Das besondere Sanierungsrecht gilt in dem entlassenen Bereich nicht mehr. Bei den Bodenrichtwerten entfällt der Verfahrensvermerk (SU oder SB), sie werden wieder zu „normalen“ Bodenrichtwerten. In der nebenstehenden Karte ist der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung (farbig hinterlegt) mit Zuordnung zu den bisherigen Bodenrichtwertzonen dargestellt.

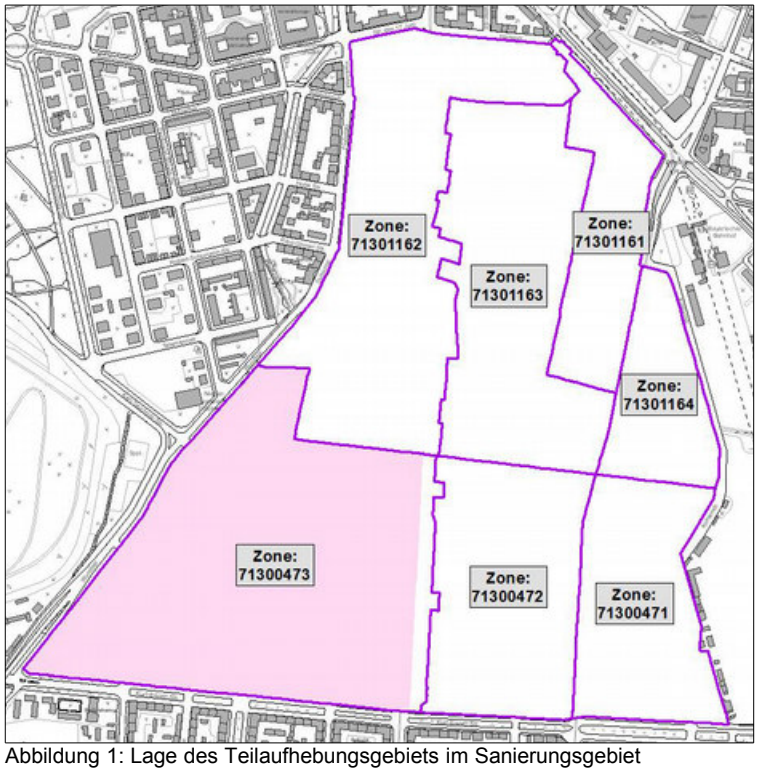

Abbildung 1: Lage des Teilaufhebungsgebiets im Sanierungsgebiet

Eine Teilung der Bodenrichtwertzone 71300473 entlang der rechtlichen Grenze der Teilaufhebungssatzung ist unumgänglich. Die Richtwertzone wird daher zunächst streng an den Grenzen des Geltungsbereichs der Teilaufhebungssatzung geteilt, da hier wegen der rechtlichen Grenze eine Teilung zwingend erforderlich ist. Der im Sanierungsverfahren verbleibende Zonenteil der Zone 71300473 ist nicht Gegenstand dieser Bewertung und bleibt unverändert mit allen Bodenrichtwertfestsetzungen bestehen.

Die in diesem Gutachten zu bewertenden Flächen, welche durch die Teilaufhebungssatzung aus dem Sanierungsverfahren entlassen werden, bilden eine **neue Bodenrichtwertzone** mit der Zonennummer **71301207** und einer Fläche von ca. 32,7 ha. Die neue Zone ist in der nachfolgen Karte dargestellt.

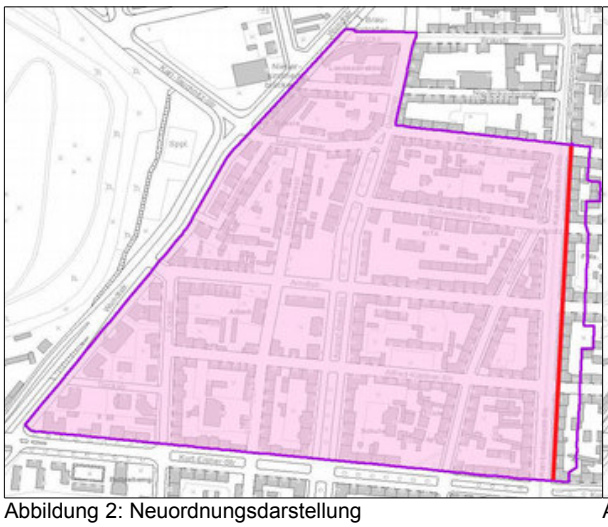
Abbildung 2: Neuordnungsdarstellung

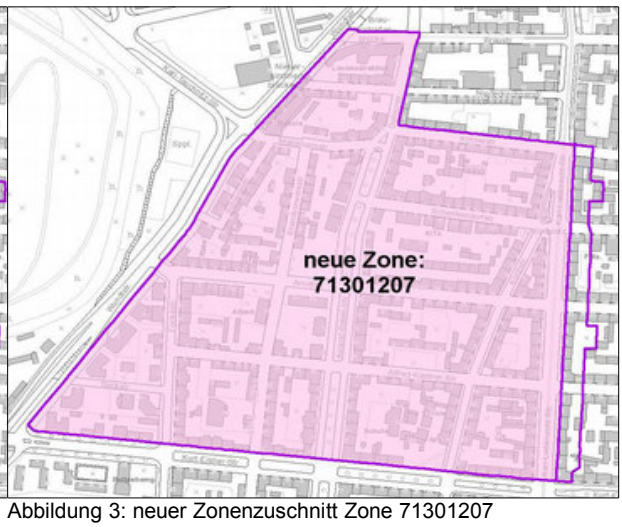

Abbildung 3: neuer Zonenzuschnitt Zone 71301207

bisherige Grenze neue Grenze

3.2 Festsetzungen

Für die neu gebildete Zone 71301207 werden die Festsetzungen der bisherigen Zone 71300473

W g WGFZ 2,0

(Wohnbauland, geschlossene Bauweise, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0)

übernommen.

Die **Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone 71300473

Mittelgrundstück in der August-Bebel-Straße, zwischen Mahlmannstraße und Arndtstraße

wird gleichfalls für die Zone 71301207 übernommen.

weitere Wertermittlung

Diese Wertermittlung hat lediglich die aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Teilbereiche zum Gegenstand. **Alle nachfolgenden Arbeitsschritte beziehen sich daher auf die Zone 71301207 mit den aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Flächen.**

4. Sanierungsgebiet Innerer Süden

4.1 Überblick über das Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet Innerer Süden beginnt ein Stück südlich des Stadtzentrums und erstreckt sich in den Ortsteilen Zentrum-Süd und Südvorstadt über etwa einen Kilometer in Richtung Süden. Mit einer Größe von ca. 120 ha ist das Sanierungsgebiet Innerer Süden das flächenmäßig größte Sanierungsgebiet im klassischen Verfahren in Leipzig.

Schon im Jahr 1990 wurde im Stadtrat der Beschluss gefasst, für diesen südlich des Zentrums gelegenen Teil Leipzigs vorbereitende Untersuchungen i.S.d. § 141 BauGB durchzuführen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Innerer Süden erfolgte schließlich mit Beschluss SVV 74/94 vom 14.09.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, und erneutem Beschluss RBV - 1630/13 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 Innerer Süden herrschten gravierende städtebauliche Missstände vor. Große Teile der gründerzeitlichen Bebauung waren in einem desolaten Zustand. Knapp zwei Drittel der Gebäude ließen keine oder nur noch eine eingeschränkte Nutzbarkeit zu. Über 10% aller Wohnungen waren unbewohnbar. Im Zusammenspiel mit den vorgefundenen Funktionsschwächen stellten diese Umstände große Herausforderungen für eine städtebauliche Sanierung dar.

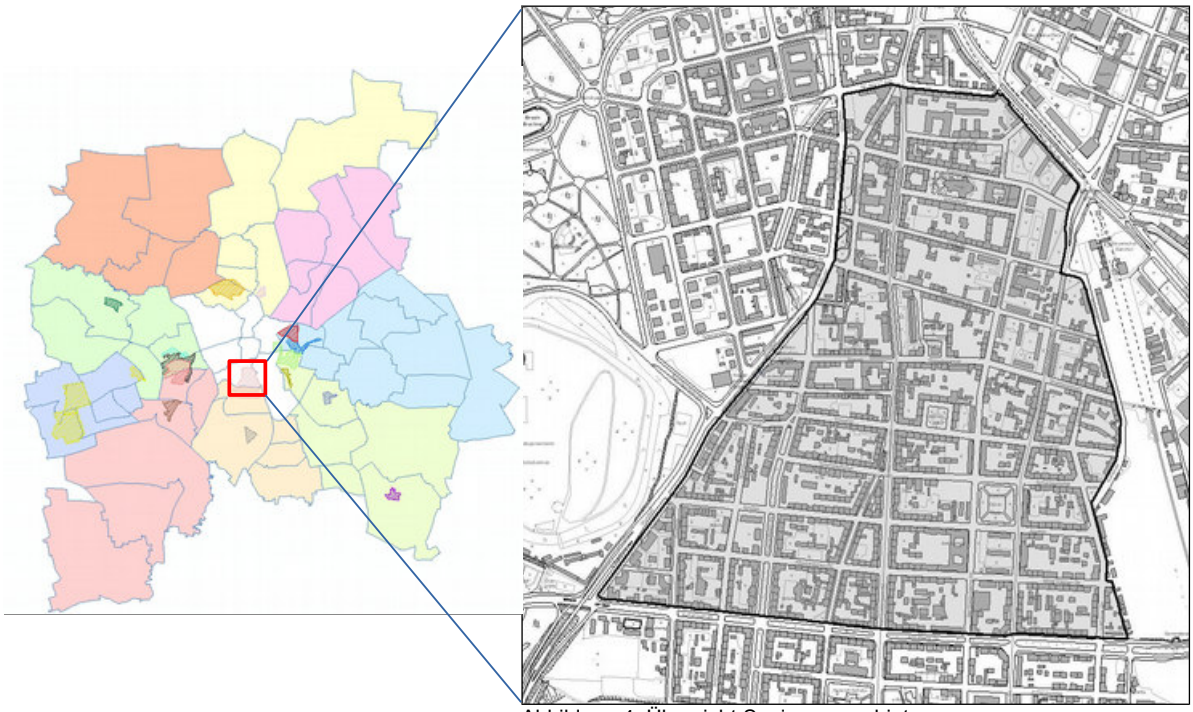

Abbildung 4: Übersicht Sanierungsgebiet

Die Südvorstadt ist heute eine der begehrtesten Wohngegenden Leipzigs. Die „Karli“ bietet eine hohe Vielfalt an Läden und Lokalen für Einkauf und kulinarische Erkundungstouren. Die gründerzeitliche Bebauung ist bis auf wenige Ausnahmen saniert und prägt maßgeblich das Stadtbild. Der Stadtteil bietet für verschiedenste Bevölkerungsgruppen ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld, welches zu jeder Tages- und Nachtzeit zum verweilen einlädt.

Mit der Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-02437 vom 18.05.2016, ortsüblich bekannt gemacht am 04.06.2016) wurde der erste Teilbereich des Sanierungsgebiets Innerer Süden aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Für diesen Teilbereich sind damit alle Rechtswirkungen, welche sich aus der Zugehörigkeit zum Sanierungsverfahren ergeben haben, entfallen.

4.2 Sanierungsziele

Aus der Begründung zum Beschluss der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets ergibt sich als primäres Ziel des Sanierungsverfahrens die Behebung der in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel. Um die Funktion des Gebiets im gesamtstädtischen Gefüge wieder herzustellen wird die Notwendigkeit der Durchführung von Maßnahmen in einem größeren räumlichen Rahmen für notwendig erachtet.

Einzelne Ziele sind dabei (Auszug, keine vollständige Auflistung):

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse
- Ergänzung der öffentlichen und privaten Infrastruktur
- Erhalt des historisch gewachsenen Charakters der Bebauung auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und unter Beibehaltung der bisherigen höhenmäßigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke
- Vermeidung der Verdrängung der Bewohner aus dem Sanierungsgebiet
- Stärkung der Wohnfunktion durch Instandsetzung, Modernisierung und Wohnungsneubau
- Verbesserung der Möglichkeiten von Erholung und Freizeitgestaltung für alle Alters- und Sozialgruppen, dazu Schaffung von Spiel- und Bolzplätzen sowie die Einrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen in freier Trägerschaft
- Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Durchmischung von Wohnen und in Wohngebieten zulässigen Gewerbe- und Produktionsstätten
- nicht zulässige oder nicht mit der Wohnnutzung verträgliche Standorte sind entweder umzusiedeln oder durch Standortsicherungsmaßnahmen verträglich zu gestalten
- Integration des Gebiets in überörtliche Verkehrskonzepte wie ÖPNV und Tangentenviereck
- Verkehrsberuhigung der Anliegerstraßen, Erweiterung der Parkplatzkapazität
- Ausbau und Entwicklung des Radwegenetzes
- Verbesserung des Mikroklimas u.a. durch Entsiegelung, umweltgerechte Heizsysteme oder Hof-, Dach- und Hinterfassadenbegrünung
- Ausbau der technischen Infrastruktur

Durch den Beschluss RB 1511/99 vom 24.02.1999 wurden die 1994 erarbeiteten Sanierungsziele auf Basis der 1998 festgelegten „Leitlinien der Stadterneuerung“ aktualisiert. Unter anderem wurden die nachstehenden Ziele ergänzend formuliert:

- Reduzierung der Bebauungsdichte, insbesondere durch Entfernung/Vermeidung von Bebauung in den Blockinnenbereichen
- Instandsetzung der Altbausubstanz anhand des „Leipziger Altbaustandards“ und im Einklang mit Anforderungen des Denkmalschutzes
- Verwirklichung von alternativen Bauformen zum traditionellen Geschosswohnungsbau wie z.B. Stadthäuser oder Reihenhäuser in den Neuordnungsbereichen
- Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und differenzierten Büronutzungen
- Förderung von privaten Initiativen und Vereinen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Ausbau und Aufwertung von Grünflächen

Mit Beschluss RBV 1143/12 vom 29.02.2012 wurden die im Stadtentwicklungsplan (STEP) festgelegten „Grundsätze zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels“ auch für die Sanierungsgebiete als verbindliche Sanierungsziele, in Ergänzung der bestehenden Ziele, übernommen.

4.3 durchgeführte Maßnahmen und eingesetzte Mittel

Im Verlauf der Sanierung hat nicht nur die Stadt Leipzig selbst viele Maßnahmen umgesetzt, es wurden gleichfalls viele private Vorhaben gefördert. Insgesamt wurden bisher im Sanierungsgebiet Innerer Süden Finanzmittel in einer Höhe von über 20 Mio. Euro investiert.

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

Fördermitteleinsatz nach Verwendungszweck (Stand Mitte 2015)

Grunderwerb	rd. 0,3 Mio. €
Ordnungsmaßnahmen	rd. 9,3 Mio. €
z.B. Bodenordnung, Umzug von Bewohnern, Rückbau baulicher Anlagen (privat und kommunal), Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen	
Baumaßnahmen	rd. 10,7 Mio. €
z.B. Förderung von Maßnahmen privater Dritter oder kirchlicher Träger	
Vorbereitung/Vergütungen	rd. 1,6 Mio. €
Summe:	**rd. 21,9 Mio. €**

Hinter diesen Geldsummen stehen vielfältige Maßnahmen größeren oder kleineren Umfangs.

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

Maßnahme	Fertigstellung	Förderhöhe (rd.)
Fockestraße (Baumpflanzung)	1998	62.000 €
Straßenbaumaßnahme Schenkendorfstraße zwischen August-Bebel-Straße und Südplatz	1999	102.000 €
Straßenbaumaßnahme Alfred-Kästner-Straße (Tempo 30 Zone)	1999	3.000 €
Straßenbaumaßnahme August-Bebel-Straße (Mittelstreifen/Baumpflanzung)	2000	71.000 €
Gestaltung Südplatz inklusive Toilettenanlage	2000/2001	320.000 €
Straßenbaumaßnahme Kurt-Eisner-Straße (Mittelinsel angrenzend an Sanierungsgebiet)	2003	73.000 €
Straßenbaumaßnahme Kochstraße	2003	673.000 €
Straßenbaumaßnahme Karl-Liebknecht-Straße	2011	201.000 €
Straßenbaumaßnahme August-Bebel-Straße (Neugestaltung)	2013	1.963.000 €
Straßenbaumaßnahme Mahlmannstraße	2013	200.000 €
Straßenbaumaßnahme Brandvorwerkstraße, zusammen mit Alfred-Kästner-Straße zwischen Fockestraße und August-Bebel-Straße sowie Arndtstraße zwischen Brandvorwerkstraße und August-Bebel-Straße	2013	1.004.000 €
	Summe	***4.672.000 €***

5. Zone 71301207 des Sanierungsgebiets Innerer Süden

5.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Zone 71301207 liegt im Südwesten des Sanierungsgebiets zwischen Wundtstraße (B2) und Karl-Liebknecht-Straße. Die Zone beinhaltet zudem die erste Häuserreihe östlich der Karl-Liebknecht-Straße. In Nord-Süd-Richtung wird die Zone durch die Kurt-Eisner-Straße und die Braustraße bzw. Körnerstraße begrenzt. Angrenzend sind im Norden die Zone 71301162 und im Osten die Zone 71300472.

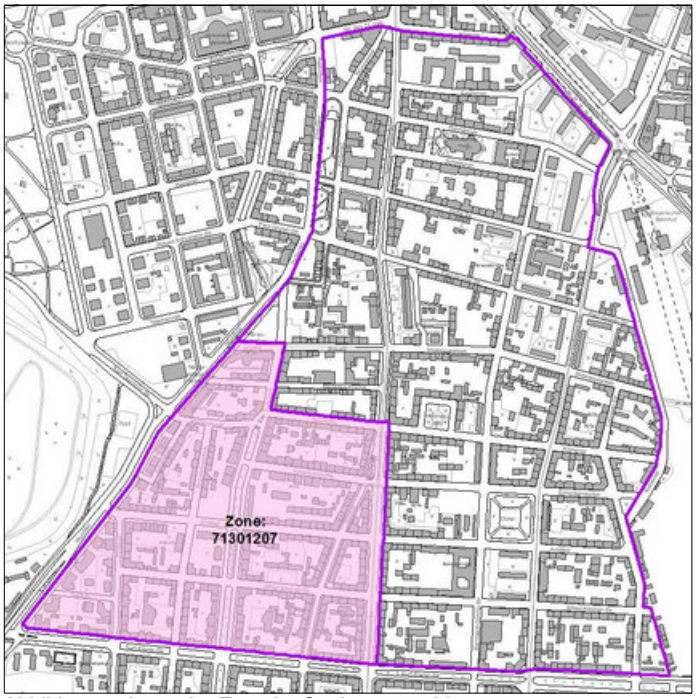

Abbildung 5: Lage der Zone im Sanierungsgebiet

5.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität

5.2.1 tatsächliche Nutzung

Die überwiegende Anzahl der bestehenden Gebäude wurde zu Wohnzwecken genutzt. In den Innenhöfen, vor allem im südlichen Bereich der Zone, existierten verschiedenste handwerkliche Gewerbebetriebe z.B. KFZ-Werkstatt, Schmiedemeister, Graveur, Glaser oder Bronzegießerei. In der Zone befanden sich auch Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur wie z.B. Universitätsgebäude im Südwesten oder die Stadtbezirksverwaltung Süd in der Schenkendorfstraße. In der gesamten Zone waren Baulücken und Garagenhöfe zu finden. Besonders in der Karl-Liebknecht-Straße gab es eine Vielzahl von Läden und Lokalen.

5.2.2 Planungsrecht

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

5.2.3 Missstände

Mehrere Gebäude waren in einem so desolaten Zustand, dass eine Nutzung nicht möglich war. Der Abriss von Gebäuden war erforderlich. Der Bauzustand der Wohngebäude lag im Mittel bei Stufe 3[1]. Die bestehenden nutzbaren Gebäude bedurften daher flächendeckend einer grundlegenden Sanierung. Die sanitären Einrichtungen und Heizsysteme entsprachen nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Außen-WC, Kohleheizung, …). Es existierten nutzungsunverträgliche Gewerbebetriebe. Die technische Infrastruktur befand sich im gesamten Sanierungsgebiet weitgehend in einem desolaten Zustand. Die Versorgung mit Einrichtungen für Altenpflege sowie Angebote für Jugendliche waren unzureichend. Die medizinische Versorgung dagegen war zufriedenstellend. Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünflächen war in überwiegendem Maße unzureichend. Es existierten quasi keine gestalteten öffentlichen Grünflächen oder Spielplätze. Straßengrün war lediglich in der August-Bebel-Straße, der Fockestraße und der Karl-Liebknecht-Straße vorzufinden.

[1] vgl. vorbereitende Untersuchungen Kap. 3.2:
Stufe 1 guter Bauzustand → Stufe 2 mittlerer Bauzustand → Stufe 3 bedenklicher Bauzustand → Stufe 4 Abriss/Ruine

5.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität

5.3.1 tatsächliche Nutzung

Die Gebäude dieser Zone werden fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Ausnahme bilden die vielfältigen Läden und Lokale in der Karl-Liebknecht-Straße sowie die Bürogebäude im Südwesten der Zone an der B2 und die Landesdirektion im Norden. Es existieren einige wenige Gewerbebetriebe. Vorhandene soziale Einrichtungen in der Zone sind z.B. die Rahnschulen, ein Altenpflegeheim in der Brandvorwerkstraße, zwei Jugendtreffs und eine Kindertagesstätte in der Schenkendorfstraße. Es gibt nach wie vor keine öffentlichen Spielplätze in der Zone selbst, allerdings mehrere neu angelegte Spielplätze in den benachbarten Zonen. Unter anderem in der August-Bebel-Straße haben verschiedene (Fach)Ärzte ihre Niederlassung.

5.3.2 Planungsrecht

5.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich gilt zum Stichtag der Endqualität für den gesamten Geltungsbereich der 1. Teilaufhebungssatzung des Sanierungsgebiets Innerer Süden der § 34 BauGB „*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*“.

Mit Beschluss SVV 277/91 vom 17.07.1991 wurde für das in der nebenstehenden Karte hervorgehobene Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes 23 „Innere Südvorstadt“ sowie die Satzung für ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verabschiedet. Das Aufstellungsverfahren ruht und wird nicht weiter verfolgt. Dieser Bebauungsplan erlangte keine Planreife und ist daher für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nicht maßgebend.

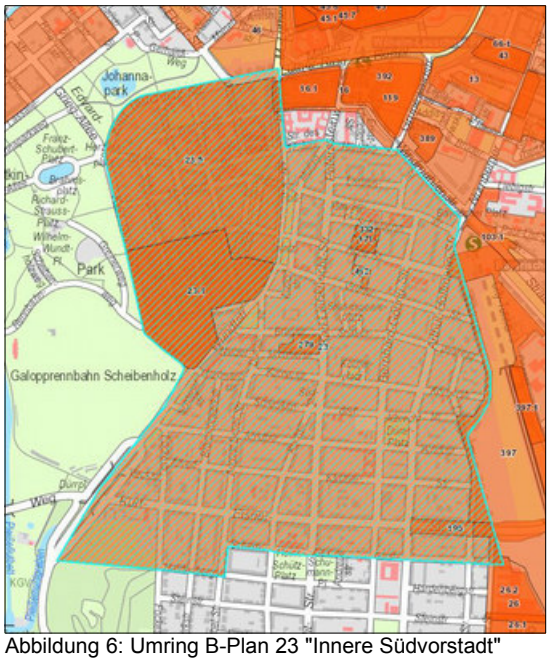

Abbildung 6: Umring B-Plan 23 "Innere Südvorstadt"

5.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan 23 „Innere Südvorstadt“

Für den **Bebauungsplan 23 „Innere Südvorstadt“** wurde nur der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss SVV 277/91 vom 17.07.1991).

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

5.3.3 Missstände

Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Gebäude saniert und modernisiert. Die Ausstattung ist auf einem modernen, und damit umweltfreundlicherem Standard als zu Beginn der Sanierungsmaßnahme und entspricht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Mehrere Baulücken wurden geschlossen und weitere Vorhaben sind in Realisierung. Es existieren noch vereinzelt nutzungsunverträgliche Gewerbebetriebe wie z.B. die KFZ-Werkstatt in der Karl-Liebknecht-Straße 78, insgesamt ist aber eine deutliche Reduzierung der Nutzungskonflikte Wohnen-Gewerbe erreicht worden. Die technische Infrastruktur wurde u.a. im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen auf ein gutes Niveau ausgebaut. Es existieren mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen ist allerdings nach wie vor defizitär. Die bestehende Straßenbegrünung wurde im Zuge des Straßenausbaus weiter verdichtet. Zusätzliches Straßengrün wurde z.B. in der Kochstraße geschaffen.

5.4 Stand der Sanierungsmaßnahmen

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

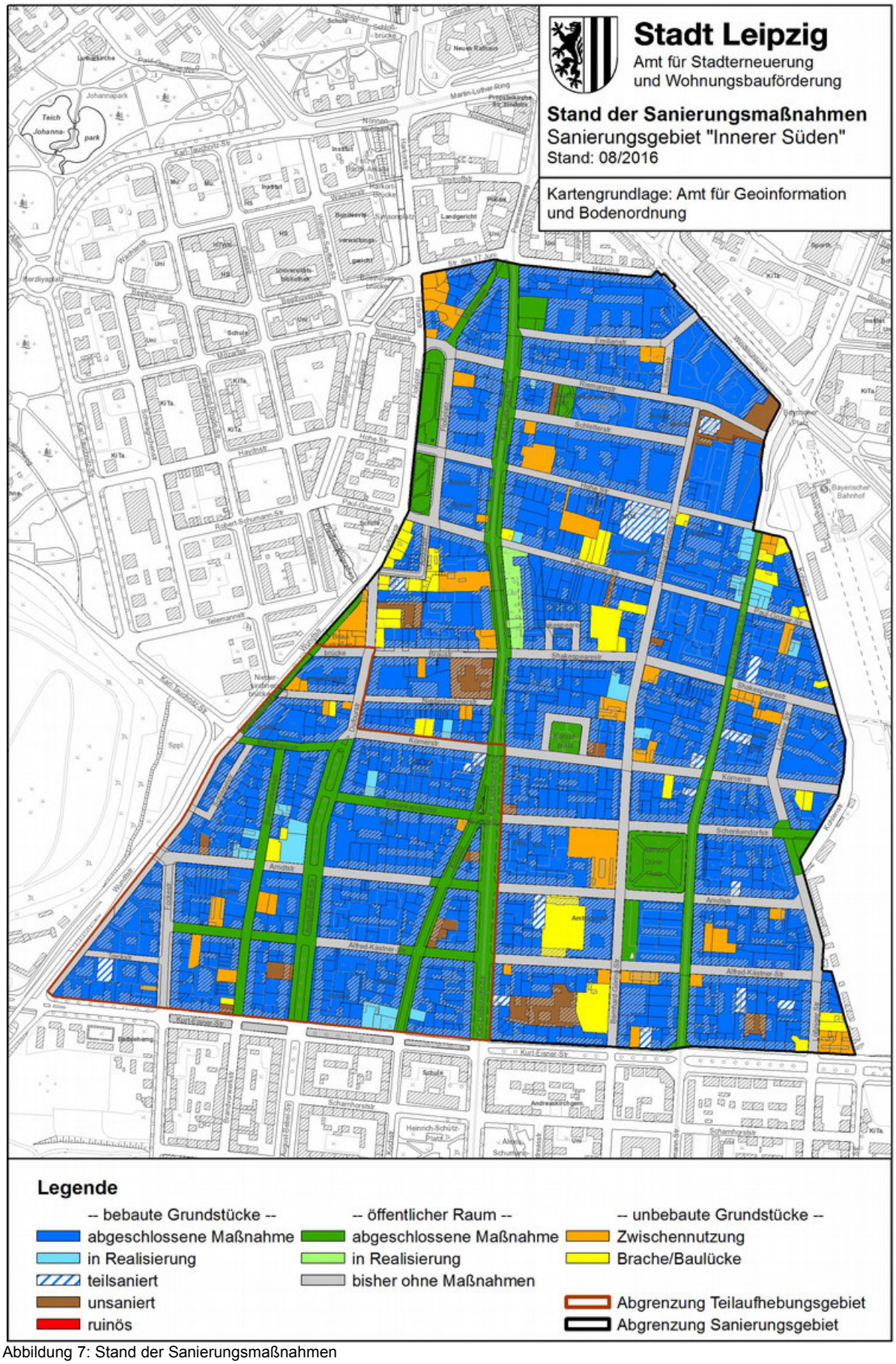

Abbildung 7: Stand der Sanierungsmaßnahmen

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

6.2 Kaufpreissammlung

Es wurde in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung nach Kauffällen für unbebaute Geschossbaugrundstücke in den Ortsteilen 02 Zentrum-Südost, 03 Zentrum-Süd, 40 Südvorstadt und 41 Connewitz im Zeitraum 01.01.2016 bis 05.06.2016 recherchiert.

Die Recherche ergab 9 Kauffälle, welche dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Zwei Kauffälle liegen im Musikviertel. Diese werden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer Lage als nicht ausreichend vergleichbar eingeschätzt werden und sie, im Gegensatz zu den übrigen Kauffällen, planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Es verbleiben 7 Kauffälle für die weitere Verwendung.

Nr.	Straßenname	Fläche	Kaufdatum	KP €/m²	Ecklage
1	Kurt-Eisner-Straße	600 m²	01/2016	1.125,00 €/m²	ja
2	Karl-Liebknecht-Straße	555 m²	03/2016	648,65 €/m²	nein
3	Dufourstraße	337 m²	02/2016	281,90 €/m²	ja
4	Hohe Straße	2.442 m²	04/2016	511,88 €/m²	nein
5	Dufourstraße	450 m²	04/2016	666,67 €/m²	nein
6	Dufourstraße	450 m²	04/2016	666,67 €/m²	nein
7	Dufourstraße	3.200 m²	03/2016	1.609,38 €/m²	ja

Tabelle 1: Übersicht der Kauffälle

Die Kauffälle sind auf Vergleichbarkeit untereinander und mit dem jeweiligen Bodenrichtwert zu prüfen.

Die Kauffälle werden in ihrer Lage als ausreichend vergleichbar erachtet, so dass diesbezügliche keine Anpassung als notwendig erachtet wird.

Die meisten Kauffälle liegen im Sanierungsgebiet Innerer Süden und gelten als sanierungsbeeinflusst. Das bedeutet, dass der Eigentümer den Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst hat. Die Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB entfällt damit und die Kaufpreise können frei am Markt verhandelt werden. Der Kauffall außerhalb des Sanierungsgebiets gilt gleichfalls als sanierungsbeeinflusst. Die Kauffälle sind daher in dieser Eigenschaft untereinander vergleichbar.

Die Kauffälle liegen alle in Bodenrichtwertzonen, für welche eine WGFZ festgesetzt ist. 3 Kauffälle sind Eckgrundstücke. Eine Anpassung aufgrund des Maßes der baulichen Ausnutzung wird daher als notwendig angesehen. Soweit für die Kauffälle in der Kaufpreissammlung keine WGFZ geführt ist, wurde eine WGFZ ermittelt. Die Umrechnung des Kaufpreises pro Quadratmeter bezogen auf die WGFZ des Bodenrichtwerts erfolgt mit den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ. Es ergeben sich die folgenden angepassten Kauffälle:

Nr.	Straßenname	BRW Festsetzungen	KP €/m²	WGFZ	KP korrigiert
1	Kurt-Eisner-Straße	B San / W g WGFZ1,60	1.125,00 €/m²	4,3	683,54 €/m²
2	Karl-Liebknecht-Straße	B / W g WGFZ1,60	648,65 €/m²	2,7	483,97 €/m²
3	Dufourstraße	B San / M g WGFZ2,00	281,90 €/m²	4,2	197,93 €/m²
4	Hohe Straße	B San / W g WGFZ2,00	511,88 €/m²	2,2	485,40 €/m²
5	Dufourstraße	B San / M g WGFZ2,00	666,67 €/m²	2,5	591,40 €/m²
6	Dufourstraße	B San / M g WGFZ2,00	666,67 €/m²	2,5	591,40 €/m²
7	Dufourstraße	B San / M g WGFZ2,00	1.609,38 €/m²	4,6	1.088,31 €/m²
				Mittelwert	*588,85 €/m²*
				+ 1,5-fache Standardabweichung	*991,79 €/m²*
				- 1,5-fache Standardabweichung	*185,91 €/m²*

Tabelle 2: WGFZ Anpassung

Die Kauffälle Nr. 3 und Nr. 7 liegen über oder nahe der 1,5-fachen Standardabweichung. Aufgrund der hohen Abweichung dieser Kauffälle sowohl von den übrigen Kauffällen als auch vom Mittelwert werden sie von der weiteren Auswertung ausgeschlossen. Es verbleiben 5 Kauffälle, welche für die weitere Auswertung so als geeignet angesehen werden.

6.3 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

In der aktuell gültigen Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig ist für die Zone 71300473 des Sanierungsgebiets Innerer Süden ein auf den Stichtag 31.12.2015 konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

370 €/m² **W g WGFZ 2,0**

(Wohnbauland, geschlossene Bauweise, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0)

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

Die **Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks** der Zone 71300473 ist festgelegt auf das Grundstück

Mittelgrundstück in der August-Bebel-Straße, zwischen Mahlmannstraße und Arndtstraße.

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

6.3.1 konjunkturelle Fortschreibung der Bodenrichtwerte

Der aktuell gültige Bodenrichtwert für die Zone 71300473 ist zum Stichtag 31.12.2015 ausgewiesen. Dieser ist auf den Wertermittlungsstichtag, den 04.06.2016, fortzuschreiben.

Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Kaufpreise ist die Preistendenz von Kauffällen seit Beschluss der letzten Bodenrichtwerte (hier zum 31.12.2015). Untersucht werden soll dazu das Verhältnis der Kaufpreise pro Quadratmeter zu den jeweiligen Bodenrichtwerten.

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

Nr.	Straßenname	BRW SB	Kaufdatum	KP korrigiert	KP/BRW
1	Kurt-Eisner-Straße	300,00 €/m²	01/2016	683,54 €/m²	+128 %
2	Karl-Liebknecht-Straße	250,00 €/m²	03/2016	483,97 €/m²	+94 %
3	Hohe Straße	335,00 €/m²	04/2016	485,40 €/m²	+45 %
4	Dufourstraße	323,00 €/m²	04/2016	591,40 €/m²	+83 %
5	Dufourstraße	323,00 €/m²	04/2016	591,40 €/m²	+83 %
				Mittelwert	*+87 %*
				+ 1,5-fache Standardabweichung	*+131 %*
				- 1,5-fache Standardabweichung	*+42 %*

Tabelle 3: Verhältnis korrigierter Kaufpreis zu Bodenrichtwert sanierungsbeeinflusst

Aktuell ist in Leipzig eine lageabhängige, dynamische Entwicklung der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus zu beobachten. Im Mittel liegen die Kauffälle über dem Bodenrichtwertniveau, allerdings mit stark unterschiedlichen Preistendenzen je nach Stadtteillage. Die Auswertung oben genannter Kauffälle ergibt eine Preisentwicklung bezogen auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2015 von im Mittel + 87 % bei einer Spanne von + 131 % bis + 42 %. Angesichts dieser großen, für Leipzig typi-

schen, Spanne und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch bei der Ableitung der Bodenrichtwerte Kauffälle mit einer gewissen Preisspanne zugrunde lagen, kann die Preisentwicklung aus obiger Auswertung nicht ohne sachverständiger Würdigung übernommen werden.

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

Unter Würdigung der oben genannten Punkte und unter Berücksichtigung der geringen Anzahl der Kauffälle wird eine einheitliche konjunkturelle Fortschreibung der Bodenrichtwerte der Zone 71301207 im Sanierungsgebiet Innerer Süden von

+ rd. 50 % mit sachverständiger **Rundung des Bodenrichtwerts**

für angemessen erachtet.

Für den Wertermittlungsstichtag 04.06.2016 wird der konjunkturell fortgeschriebene Bodenrichtwert für die Zone 71301207 mit diesem Ansatz zu gerundet

550,00 €/m² **W g WGFZ 2,0**

(Wohnbauland, geschlossene Bauweise, wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0)

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

6.3.2 Berücksichtigung der Wartezeit

In dem im Sanierungsverfahren verbleibenden Bereich sind bis Ende des Sanierungsverfahrens noch mehrere Maßnahmen geplant bzw. wird deren Realisierung noch erwartet. Der Ausbau der Braustraße ist momentan in Realisierung. Weiterhin sind einzelne Neubau- bzw. Sanierungsvorhaben auf Privatgrundstücken zu erwarten sowie an öffentlichen Vorhaben die Gestaltung der Freiflächen in der Karl-Liebknecht-Straße zwischen Paul-Gruner-Straße und Shakespearestraße, der Straßenausbau der Alfred-Kästner-Straße zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Arthur-Hoffmann-Straße. Der Ausbau weiterer Straßenabschnitte soll stattfinden, hier kann aber kein Vorhaben konkret benannt werden, da die langfristigen Planungen noch nicht ausreichend weit fortgeschritten sind.

Bei den im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung liegenden Grundstücke kann nach Ihrer Entlassung aus dem Sanierungsverfahren die durch diese Maßnahmen bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht mehr über den Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden. Da es sich allerdings um sanierungsbedingte Maßnahmen handelt, deren Vorteile den Eigentümern letztendlich zugutekommen, ist die dadurch bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit abzuschöpfen. Bei der Einstufung der Kategorien des Zielbaums der Zone 71301207 wurden daher die oben aufgeführten Maßnahmen bei der Endqualität als realisiert unterstellt[2].

Der Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung zahlt seinen Ausgleichsbetrag so, als ob die Maßnahmen schon realisiert wären, muss aber tatsächlich noch eine gewisse Zeit warten (bis zur tatsächlichen Realisierung der Vorhaben) um die dadurch bewirkten Verbesserungen nutzen zu können. Diese Wartezeit ist bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in den Zonen im Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung mit zu berücksichtigen[3]. Für die Bemessung einer möglichen Anpassung sind vor allem die beiden Kriterien Dauer der Wartezeit bis zur Realisierung und Auswirkung der noch ausstehenden Maßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Bedeutung.

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

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

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

Die indirekte Wirkung der in den benachbarten Zonen noch ausstehenden Maßnahmen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Zone 71301207 wird als relativ gering eingeschätzt. Es würde sich ohne diese Maßnahmen in keiner der Kategorien des Zielbaums der Zone 71301207 eine Anpassung ergeben. Damit ist im Rahmen dieser Wertermittlung für diese Maßnahmen der Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als nicht signifikant festzustellen.

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

6.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

Jede einzelne Zone wird in ihrer Anfangs- und Endqualität anhand des vom Gutachterausschuss erarbeiteten Klassifizierungsrahmens (Anlage 9.2 des Rahmengutachtens) eingestuft. Die Einstufung erfolgt in 13 Kategorien, welche in 3 Bereiche zusammengefasst sind. Durch gewichtete Mittelbildung und unter Berücksichtigung des veränderlichen und unveränderlichen Lagewertanteils ergibt sich daraus die prozentuale Bodenwerterhöhung für jede Zone.

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

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

6.4.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität

Für verschiedene Arbeitsschritte im Zusammenhang mit der Durchführung von Maßnahmen wurden die Sanierungsgebiete zeitweise in Blöcke (oder auch Quartiere) unterteilt. Die Blöcke wurden meist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen als Untersuchungsabschnitte verwendet und bestanden häufig aus einem von 4 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.

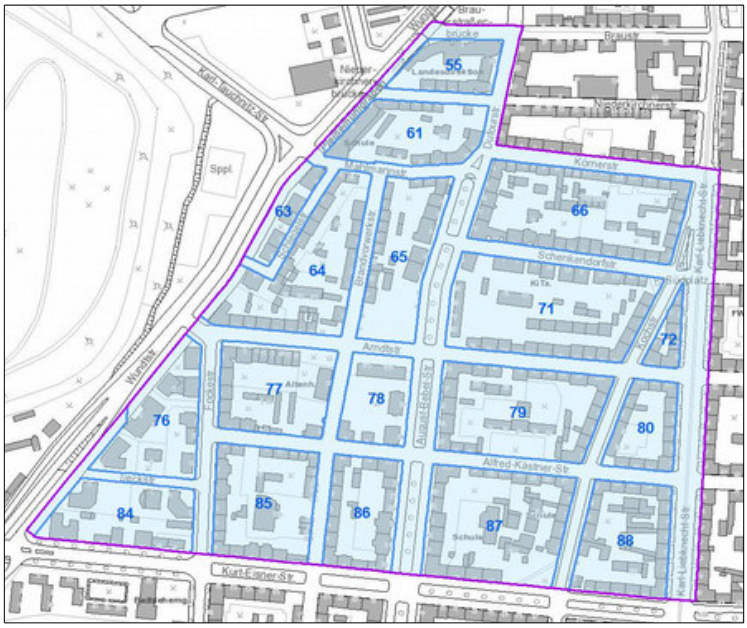

Abbildung 8: Übersicht der Blöcke in der Zone 71301207

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

Der Bereich der Zone 71301207 enthält ganz oder teilweise Flächen der Blöcke 55, 61, 63, 64, 65, 66, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 84, 85, 86, 87 und 88.

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

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

6.4.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung

Einstufung

Hinweis: Für den Neubau des Gebäudes in der Braustraße 2 (jetziger Sitz der Landesdirektion) wurde bereits am 30.01.1991, somit vor dem Stichtag für die Anfangsqualität, eine Bauvoranfrage eingereicht. Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer hatten noch zeitiger stattgefunden. Daher kann der Neubau dieses Gebäudes nicht als sanierungsbedingt berücksichtigt werden.

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*40 %*

Anfangsqualität

Die vorhandene Bebauung bestand vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bebauung, allerdings oft mit städtebaulichen Bruchstellen, Gewerbestandorten und Garagenhöfen. Die Typik der städtebaulichen Strukturen war noch vorhanden. Der südwestliche Teil der Zone bestand im Unterschied zum restlichen Teil der Zone aus einer Bebauung mit freistehenden villenartigen Gebäuden. Im Innenbereich der Blöcke, besonders in den Blöcken entlang der Kurt-Eisner-Straße, waren oft Gewerbebetriebe und Handwerker angesiedelt. Größere brachliegende Flächen waren nicht vorhanden.

Neben sanierungsverträglichen Gewerken gab es zum Stichtag der Anfangsqualität mehrere Gewerbebetriebe mit sanierungsunverträglichen Nutzungen. Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, befand sich die überwiegende Mehrheit dieser Standorte in der Zone 71301207. Eine Übersichtskarte der Standorte ist als Anlage in Kapitel 8.5 zu finden. Die Auflistung enthält nur in den vorbereitenden Untersuchungen bzw. den zugehörigen Stellungnahmen explizit benannte Standorte, sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

ZoneNr.	Block	Beschreibung	Standort
1	48	Galvanikbetrieb	Paul-Gruner-Straße 29
2	66	Brennstoffhandel	Körnerstraße 16
3	66	Werkzeugschleiferei	Schenkendorfstraße 17
4	66	Spielcenter	Schenkendorfstraße 11
5I	69	Berliner Reifenwerk	Körnerstraße 56
6	72	Chemische Reinigung	Kochstraße 1
7	79	Kunst- und Bauschlosserei	Arndtstraße 22
8	83	WPM GmbH (Werkzeugprüfmaschinen) Werk I	Alfred-Kästner-Straße 69
9	85	Kirow-Werke Schwermaschinenbau	Brandvorwerkstraße 36a
10	87	Bronzegießerei	Kochstraße 26
11	88	Brennstoffhandel/Gütertransport	Alfred-Kästner-Straße 38
12	88	Autowerkstatt/Reifendienst	Karl-Liebknecht-Straße 78

Tabelle 4: Liste sanierungsunverträglicher Gewerbestandorte zur Anfangsqualität

Endqualität

Die meisten Baulücken wurden durch Neubebauung geschlossen, einige weitere Vorhaben sind gegenwärtig in Realisierung. Einige Garagenhöfe wurden abgerissen und teilweise durch Neubebauung ersetzt. Es ist ein sehr gutes, größtenteils geordnetes Stadtbild mit homogener Bebauung vorzufinden. Es gibt nur noch einzelne Baulücken und Garagenhöfe. Insgesamt hat sich das Stadtbild spürbar verbessert. Die meisten sanierungsunverträglichen Gewerbebetriebe existieren nicht mehr oder durch Produktionsumstellung bzw. Teilstilllegung von Betriebsteilen wurde die Sanierungsunverträglichkeit behoben. Teilweise wurden die ehemaligen Gewerbegebäude zu Wohnraum umgenutzt. Bezogen auf die für die Anfangsqualität aufgelisteten Gewerbestandorte lässt sich feststellen, dass

- 7 der 12 Standorte nicht mehr existieren
- von den 5 noch aktiven Standorten zwei ihre Produktion so umgestellt haben, dass sie nicht mehr als sanierungsunverträglich gelten

Es verbleiben im Ergebnis noch die 3 folgenden Standorte als sanierungsunverträglich im Sanierungsgebiet, davon 2 in der Zone 71301207:

Zone	Block	Beschreibung	Standort
I	66	Spielcenter, jetzt Metzger Spielhallen	Schenkendorfstraße 11
I	88	Autowerkstatt/Reifendienst, jetzt Auto Wernicke	Karl-Liebknecht-Straße 78
VII	83	WPM GmbH, jetzt Werkzeugschleiferei Wüstner	Alfred-Kästner-Straße 69

Tabelle 5: Liste sanierungsunverträglicher Gewerbestandorte zur Endqualität

6.4.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 2	60 %
Differenz		*20 %*

Anfangsqualität

Die gesamte Zone wies einen übermäßigen Überbauungs- und Versieglungsgrad auf, welcher gerade in den östlichen Blöcken an der Kurt-Eisner-Straße die Grenze des Zumutbaren erreichte. Die Innenhöfe waren sehr stark mit Nebengebäuden verbaut. Der Abriss von Haupt- und Nebengebäuden, auch auf Grund des schlechten Bauzustands, war erforderlich.

Endqualität

Vor allem in den Innenhöfen wurden viele Gewerbe- und Nebengebäude, speziell Garagen, sowie mehrere ruinöse Hauptgebäude abgerissen. Allerdings ist immer noch an mehreren Stellen Hinterhofbebauung vorzufinden. Vereinzelt wäre der Abriss von Nebengebäuden oder eine weitere Entsiegelung wünschenswert. Die Bebauungsdichte wird jetzt in vielen Teilen der Zone als funktionsgerecht aber in Einzelbereichen nur als zumutbar eingeschätzt.

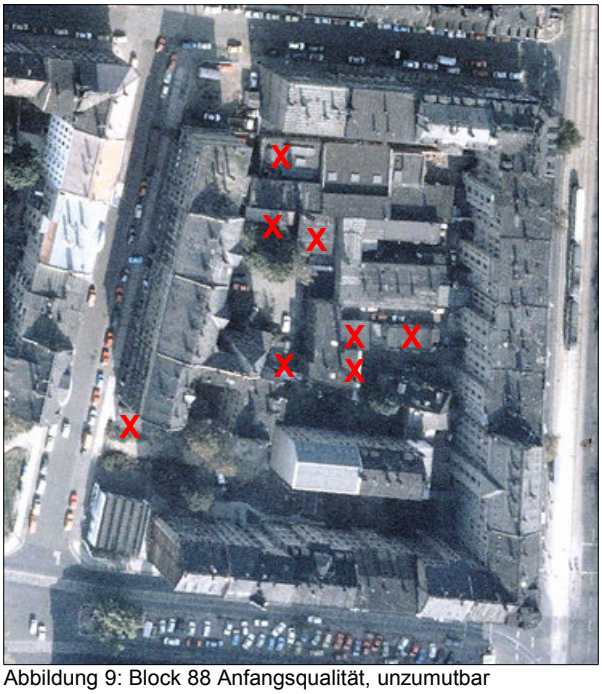

Abbildung 9: Block 88 Anfangsqualität, unzumutbar

Abbildung 10: Block 88 Endqualität, zumutbar

6.4.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*60 %*

Anfangsqualität

Der Bauzustand wurde in den vorbereitenden Untersuchungen in 4 Stufen[4] bewertet. Für die Zone 71301207 wurde aus den Blockkarten für Wohngebäude und öffentliche Gebäude ein mittlerer Bauzustand der Stufe 3 abgeleitet. Auf die fünfstufige Skala des Klassifikationsrahmens bezogen entspricht das einem Wert von rd. 3,75. Für die gewerbliche Bebauung wurden keine Daten angegeben.

Damit wurde der Zustand der Gebäude als „bedenklich“ eingeschätzt, die Nutzung war nur noch bedingt möglich. Es bestand flächenhaft grundlegender Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Mehrere Gebäude waren in einem ruinösen Zustand.

Endqualität

Fast alle Gebäude sind entweder saniert/modernisiert oder wurden neu errichtet. Es besteht nur noch in Einzelfällen Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

[4] vgl. vorbereitende Untersuchungen Kap. 3.2:
Stufe 1 guter Bauzustand → Stufe 2 mittlerer Bauzustand → Stufe 3 bedenklicher Bauzustand → Stufe 4 Abriss/Ruine

Foto 1: Zustand Anfangsqualität

Foto 2: Zustand Endqualität

Foto 3: Zustand Anfangsqualität

Foto 4: Zustand Endqualität

6.4.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*60 %*

Anfangsqualität

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

Endqualität

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

6.4.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

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

Anfangsqualität

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

Endqualität

Es wurden keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt.

6.4.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Einstufung

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

Anfangsqualität

In der Zone waren keine öffentlichen Grünflächen oder zusammenhängenden Grünverbindungen vorhanden. Straßenbegrünung existierte in der Karl-Liebknecht-Straße, der August-Bebel-Straße, der Brandvorwerkstraße und der Kurt-Eisner-Straße. In der Fockestraße und in der benachbarten Zone an der Ecke Dufourstraße/Niederkirchnerstraße befanden sich die einzigen Spielplätze im gesamten Sanierungsgebiet.

Endqualität

Teilbereiche des Pleißemühlgrabens im nördlichen Teil der Zone wurden geöffnet und das Umfeld wurde gestaltet. Die bestehende Straßenbegrünung wurde aufgewertet und durch Neupflanzungen in weiteren Straßen ergänzt. Beide Spielplätze mussten einer Bebauung weichen, allerdings sind an anderen Stellen im Sanierungsgebiet insgesamt 5 neue Spielplätze entstanden.

Foto 5: geöffneter Pleißemühlgraben

Foto 6: Straßengrün in der August-Bebel-Straße

6.4.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

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

Endqualität

Durch den Abriss von Nebengebäuden (vgl. Erläuterungen in Kat. 1.2) wurden zusätzliche Grünflächen geschaffen. Die vorhandenen Grünflächen wurden insgesamt aufgewertet. Vereinzelt wurden grundstücksübergreifende Grünflächen geschaffen. Die Versorgung mit privaten Grünflächen insgesamt ist deutlich besser.

6.4.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 4	30 %
Endqualität	Stufe 3	60 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

In einigen Blöcke war die Aufenthaltsqualität erheblich durch die sanierungsunverträglichen Gewerbebetriebe beeinträchtigt. Die Zone wurde von 3 Hauptverkehrsstraßen eingegrenzt (Karl-Liebknecht-Straße, Kurt-Eisner-Straße und Wundtstraße) sowie von der August-Bebel-Straße durchzogen. Dies resultierte in einer deutlichen Verkehrsbelastung. Die Luftqualität war bedingt durch die Kohleheizungen schlecht.

Endqualität

Die Belastung durch den Verkehr ist nach wie vor sehr hoch. Die Belastung durch die gewerblichen Nutzungen ist stark zurückgegangen. Durch die Modernisierung der Heizungsanlagen ist eindeutig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht worden.

6.4.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten

Einstufung

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

Bewertung

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

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

6.4.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Einstufung

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

Hinweis: Für den Neubau in der Braustraße 2 (jetziger Sitz der Landesdirektion, vgl. Hinweis zu Kategorie 1.1 in Kap. 6.4.1.1) war zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage eine Wohnnutzung geplant. Die Idee und Umsetzung der jetzigen Nutzung als Behördenstandort erfolgte erst nach dem Stichtag der Anfangsqualität. Daher kann die jetzige Nutzung dieses Gebäudes als sanierungsbedingt berücksichtigt werden.

Anfangsqualität	Stufe 3	60 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*20 %*

Anfangsqualität

Auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogen war die Ausstattung mit Ärzten, Behörden, kirchlichen Einrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten relativ gut. Lediglich im Bereich der Grundschulen gab es eine Unterversorgung. Bei stark wachsenden Bevölkerungszahlen wären die Kapazitäten der Kindertagesstätten langfristig nicht ausreichend. Sehr große Defizite gab es im Bereich der Altenversorgung und bei den Angeboten für Jugendliche.

Endqualität

Die Versorgung mit allgemeinen Ärzten und Fachärzten im Sanierungsgebiet ist sehr gut. Gerade entlang der August-Bebel-Straße sind viele Praxen verschiedenster Ärzte anzufinden. Die Versorgung mit Schulen wurde weiter ausgebaut. Neben den Schulen in öffentlicher Trägerschaft und den Universitätsgebäuden gibt es mehrere Schulen privater Träger sowie verschiedene Fachschulen. Die Anzahl an Kindertagesstätten ist reduziert. Zum Umfang der Platzkapazität im Vergleich zur Anfangsqualität liegen keine konkreten Zahlen vor. Bezogen auf das Sanierungsgebiet wird hier von einer etwas schlechteren Situation ausgegangen. Die Tatsache, dass außerhalb des Sanierungsgebiets möglicherweise neue Kindertagesstätten hinzugekommen sind, kann hier nicht mit bewertet werden. Mittlerweile gibt es zwei Einrichtungen für altengerechtes Wohnen, so dass in diesem Bereich eine Verbesserung zu beobachten ist. Die Landesdirektion und der Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement - Leipzig II haben ihren Sitz in der Zone 71301207. Mit dem Jugendhaus Leipzig e.V. in der Schlegelstraße sowie dem Fanprojekt Leipzig der Outlaw gGmbH in der Brandvorwerkstraße stellt sich das Angebot für Jugendliche spürbar verbessert dar. Insgesamt betrachtet wird die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen als verbessert eingeschätzt.

6.4.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur

Einstufung

Hinweis: Für diese Kategorie sind keine zonenweisen Daten verfügbar. Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Zonen ist daher nicht möglich. Die Anfangsqualität wird somit einheitlich für das gesamte Sanierungsgebiet eingestuft.

Anfangsqualität	Stufe 4	40 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*40 %*

Anfangsqualität

In den vorbereitenden Untersuchungen (VU) bzw. den dafür eingeholten Stellungnahmen sind die nachfolgend zusammengefassten Angaben zum Zustand der technischen Infrastruktur gegeben. Diese werden für die Einstufung der Anfangsqualität zugrunde gelegt.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (VU)

Die Versorgung war grundsätzlich gesichert. Allerdings war das vorhandene Leitungsnetz in einem desolaten Zustand, so dass umfangreiche Netzerneuerungsmaßnahmen notwendig waren.

Stromversorgung (VU, Niederschrift vom 04.02.1991, Stellungnahme WESAG vom 14.05.1991)

Die Stromversorgung für den aktuellen Bedarf war flächendeckend gewährleistet. Bei steigenden Nutzerzahlen wäre die Verstärkung des Netzes auf den Standardquerschnitt notwendig sowie die Errichtung von Ortsnetztrafostationen und Hausanschlüssen.

Wärmeversorgung (VU, Niederschrift vom 04.02.1991, Stellungnahme WESAG vom 14.05.1991)

Die Wärmeversorgung erfolgte über Kohle, Gas und Fernwärme. Das Gasleitungsnetz ermöglichte eine vollständige Versorgung des Gebiets für Kochzwecke, für die Heizungsversorgung war ein Netzausbau bzw. die Umstellung auf Erdgas notwendig. Im nördlichen Teil waren kleinere Einzelmaßnahmen notwendig. Über eine Fernwärmeleitung in der Bernhard-Göring-Straße war das Gebiet östlich der Karl-Liebknecht-Straße mit Fernwärme erschlossen. Gemeinsam mit einem Ausbau des Fernwärmenetzes hätte die Versorgung in gas- und fernwärmebeheizte Bereiche aufgeteilt werden können.

Fernmeldeleitungen (VU, Stellungnahme Telekom vom 01.07.1991)

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

Allgemein

Zum Zustand der Gas-, Strom- und Fernwärmenetze wurde in den vorbereitenden Untersuchungen keine Aussage getroffen. Es wird unterstellt, dass die Netze vergleichbar mit der Qualität der Wassernetze waren und zumindest in mittlerem Umfang Erneuerungsbedarf aufwiesen.

Endqualität

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

6.4.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum

Einstufung

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

Anfangsqualität

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

Endqualität

Fast drei Viertel der in der Zone liegenden Straßen wurden bereits saniert bzw. deren Sanierung ist noch im Verfahren geplant. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie zur Verkehrsführung, speziell für Fußgänger und Radfahrer, durchgeführt. Die bestehende Straßenbegrünung wurde erweitert und neues Straßengrün wurde geschaffen. Die Stellplatzsituation ist, auch durch den Wegfall vieler Blockgaragen, eher noch angespannter geworden. Dies wurde teilweise kompensiert durch die Schaffung zusätzliche Stellplätze senkrecht zur Bordsteinkante, was durch die Einrichtung von Tempo 30 Zonen im Zusammenhang mit der Straßenraumgestaltung ermöglicht wurde. Von den Stellplätzen abgesehen, hat sich die Situation deutlich verbessert.

6.4.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	60 %
Endqualität	Stufe 1	90 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

Im Sanierungsgebiet herrschte eine starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Der Einzelhandel konzentrierte sich vorwiegend auf der Karl-Liebknecht-Straße. Verschiedenste Handwerksbetriebe sind überwiegend in den Blockinnenbereichen anzutreffen. Allerdings fehlen ein Supermarkt oder ein kleines Kaufhaus. Insgesamt ist das Angebot und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ausreichend. Es gibt ein gutes Angebot an Handwerkern und Dienstleistern.

Endqualität

Die Karl-Liebknecht-Straße ist eine florierende Geschäftsstraße mit einem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Kleingewerbe. Im Sanierungsgebiet sind mehrere Supermärkte entstanden, einer davon in der Zone 71301207 und drei weitere fußläufig erreichbar in den direkt angrenzenden Zonen. Es gibt nach wie vor ein gutes Angebot an Kleinhandwerk und Dienstleistungen. Insgesamt ist die Versorgung sehr gut.

6.4.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

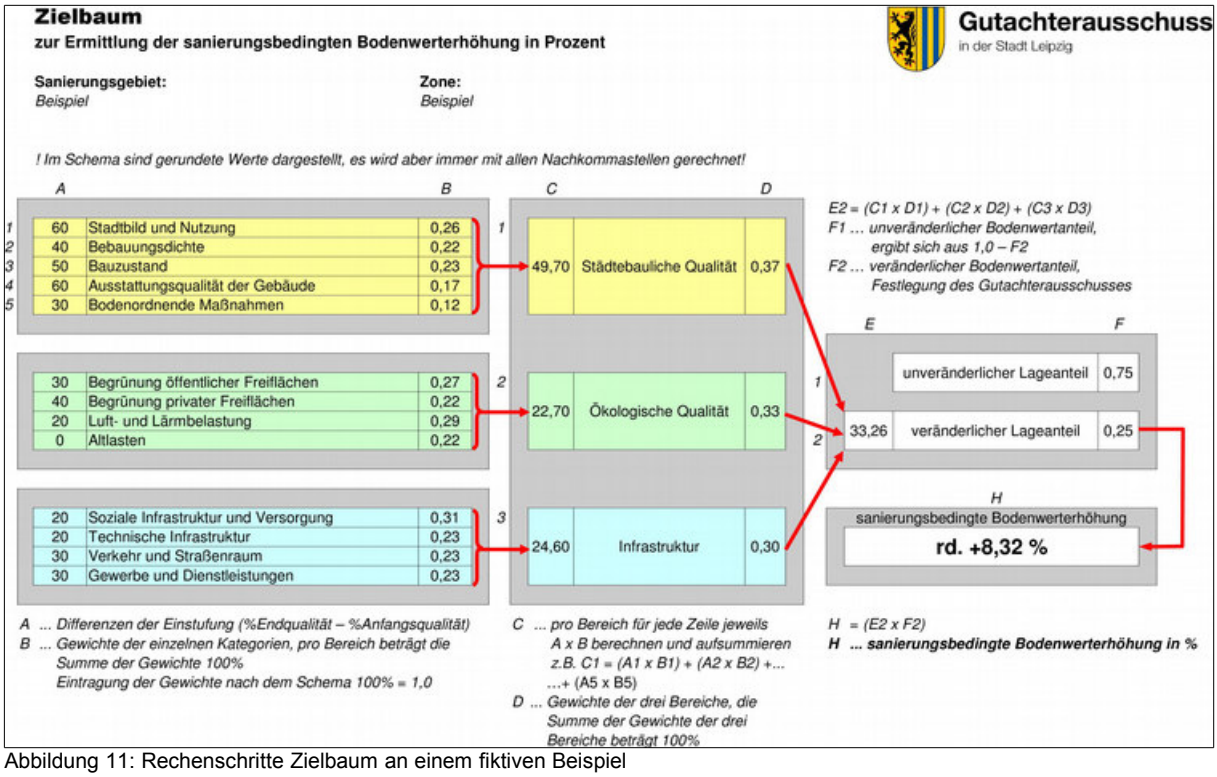

Abbildung 11: Rechenschritte Zielbaum an einem fiktiven Beispiel

Die Ergebnisse der Einstufung für die Zone 71301207 des Sanierungsgebiets Innerer Süden stehen zusammengefasst in der nachfolgenden Tabelle.

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

Bereich	gewichtetes Mittel der Kategorien	Gewicht des Bereichs
städtebauliche Qualität	38,80	0,37
ökologische Qualität	20,70	0,33
Infrastruktur	33,80	0,30

gewichtetes Mittel der 3 Bereiche	31,327

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 15 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der 3 Bereiche ergibt sich für die Zone 71301207 die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

4,70 %.

6.5 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71301207 ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 550,00 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 4,70 % zu gerundet

576,00 €/m².

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

7. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2016 für die **Zone 71301207** im Sanierungsgebiet Innerer Süden der

sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zu

550 €/m² für **SU W g WGFZ 2,0**

sowie der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** zu

576 €/m² für **SB W g WGFZ 2,0**

ermittelt.

Die **absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

26 €/m².

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

Dr. oec. Ina Spindler (Mitarbeiterin Finanzamt)

Dipl.-Ing. Ariane Liebscher

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Dieter Strümpel

Dr. oec. Gerd Naether

Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Dipl.-Ing. Matthias Kredt
Vorsitzender

Leipzig, 06.09.2016

8. Anlagen

8.1 Quellenverzeichnis

8.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften

BauGB	**Baugesetzbuch** in der Fassung. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1224), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BauNVO	**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar l990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BGB	**Bürgerliches Gesetzbuch** vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195) Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
BRW-RL	**Bodenrichtwertrichtlinie** vom 11.01.2011 (Bundesanzeiger Nr. 24 Seite 597)
VW-RL	**Vergleichswertrichtlinie** vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)
SächsBO	**Sächsische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 258), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.05.2014
SächsGAVO	**Sächsische Gutachterausschussverordnung – SächsGAVO** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 15.12.2011 (SächsGVBl. S. 598), rechtsbereinigt mit Stand vom 02.03.2012
WertR 2006	**Wertermittlungsrichtlinien 2006** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006WertV
WertV	**Wertermittlungsverordnung** Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06.12.1988
ImmoWertV	**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639)

8.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare

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

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

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

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

8.1.3 Herkunft des Bildmaterials

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

8.2 Begriffsbestimmungen

8.2.1 Bodenrichtwert

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

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

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

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

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

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

8.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten

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

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

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

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

8.2.2.1 sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

Ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU) ist ein konjunkturell fortgeschriebener Bodenrichtwert, 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.

8.2.2.2 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.

8.2.3 Grundstück

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

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

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

8.2.4 Richtwertgrundstück

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

Wichtig ist hierbei, dass einzig und allein die Lageeigenschaften des Bodenrichtwerts beschrieben werden. 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.

8.2.5 Verkehrswert

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

8.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB

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

8.2.6.1 Anfangswert

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

8.2.6.2 Endwert

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

8.2.7 Zielbaumverfahren

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

8.2.8 Arrondierungsflächen

Der Begriff „arrondieren“ bedeutet allgemein etwas abrunden (z.B. Kanten). Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff „Arrondierung“ für selbstständig nicht bebaubare oder nicht sinnvoll nutzbare Grundstücke verwendet, 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.

8.3 Fotos Gegenüberstellung Anfangsqualität zu Endqualität

Foto 7 (vorher) und 8 (nachher): „Feinkost“ mit „Löffelfamilie“

Foto 9 (vorher) und 10 (nachher): Südplatz, damals Toilettenanlage, jetzt Imbiss

Foto 11 (vorher) und 12 (nachher): Kochstraße Blick zum Südplatz

Foto 13 (vorher) und 14 (nachher): Arndtstraße, Blick westlich

Foto 15 (vorher) und 16 (nachher): „Karli“ Höhe Alfred-Kästner-Straße

Foto 17 (vorher) und 18 (nachher): „Karli“ Ecke Kurt-Eisner-Straße

Foto 19 (vorher) und 20 (nachher): Trafostation Kurt-Eisner-Straße Ecke Kochstraße

Foto 21 (vorher) und 22 (nachher): südliches Ende der Dufourstraße

8.4 Luftbilder

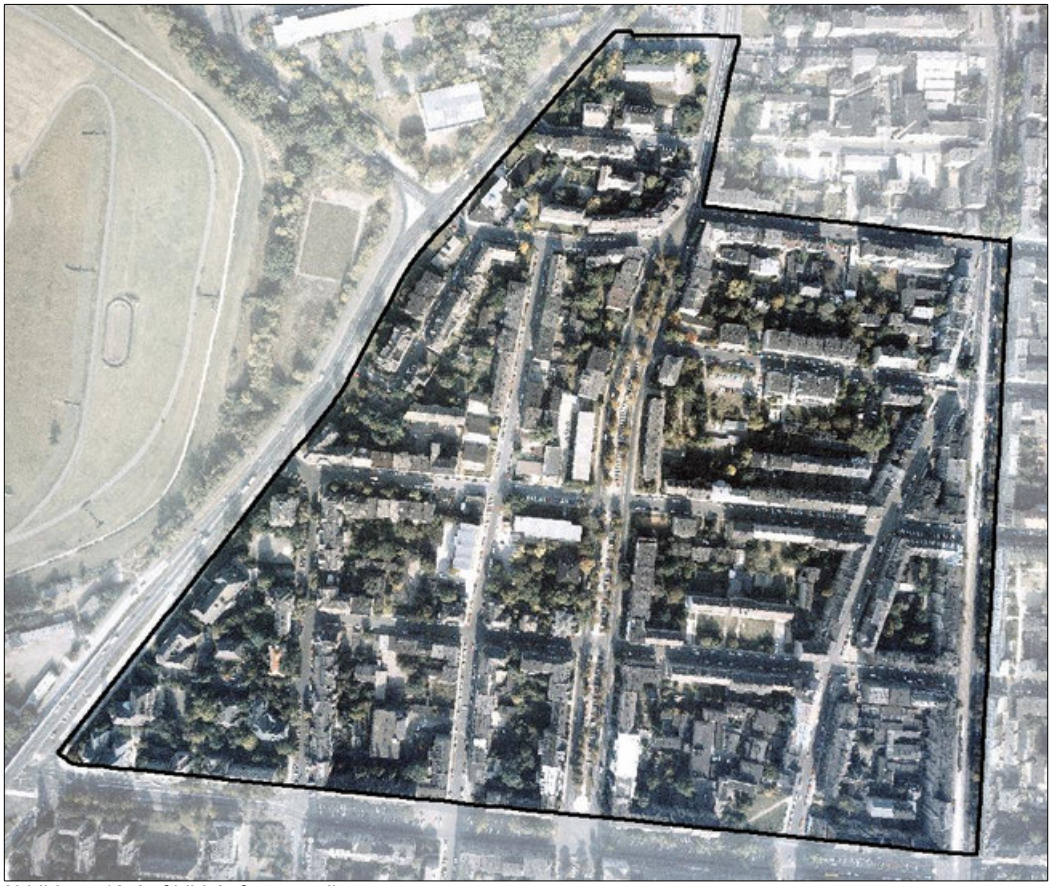

Abbildung 12: Luftbild Anfangsqualität

Abbildung 13: Luftbild Endqualität

8.5 Gewerbestandorte Anfangsqualität

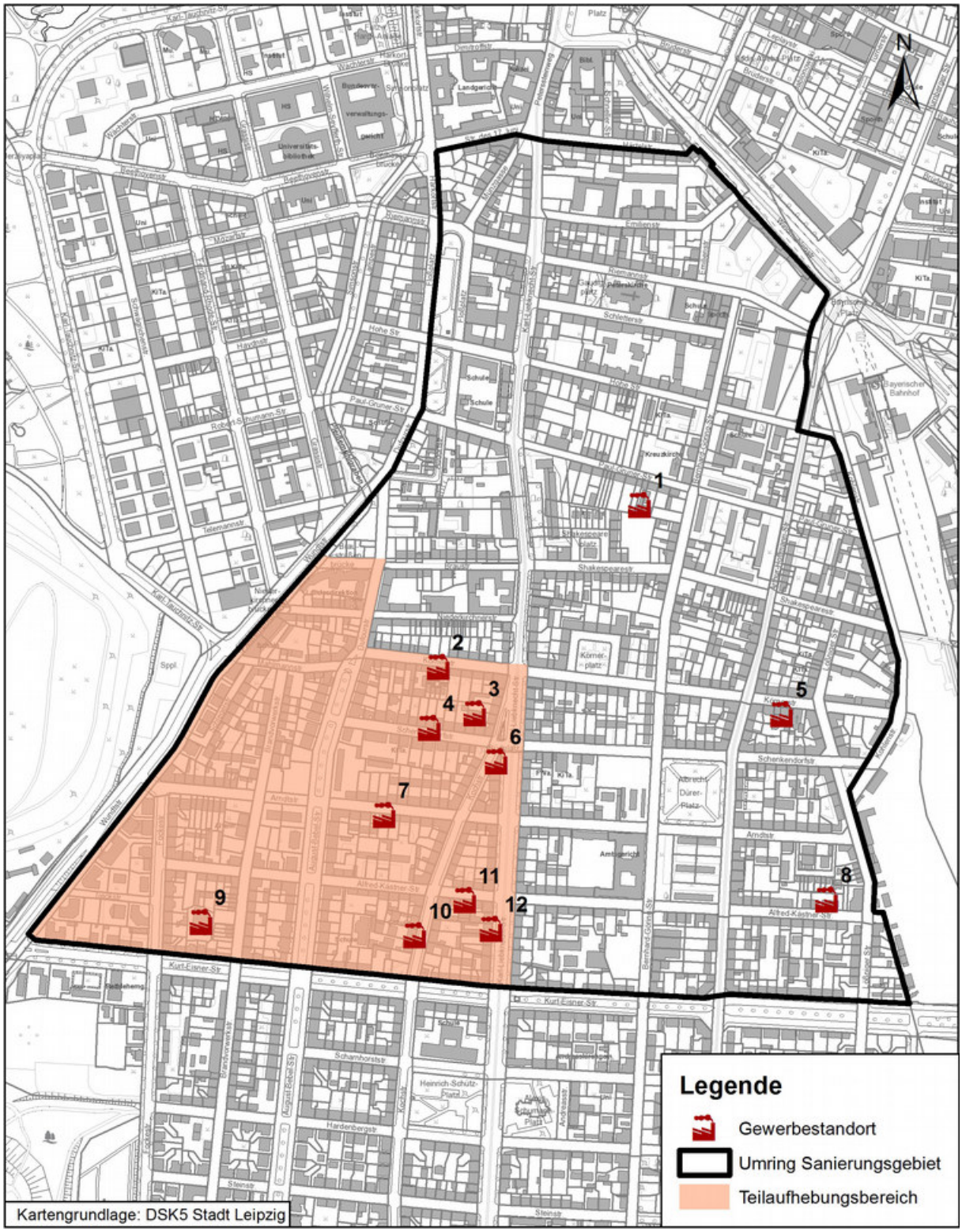

Abbildung 14: Übersichtskarte der Gewerbestandorte zur Anfangsqualität

Nr.	Beschreibung
1	Galvanikbetrieb Bär
2	Brennstoffhandel Fritz Krause
3	Werkzeugschleiferei (HH)
4	Spielcenter
5	Berliner Reifenwerk
6	Chemische Reinigung

Nr.	Beschreibung
7	Kunst- und Bauschlosserei
8	WPM GmbH (Werkzeugprüfmaschinen) Werk I
9	Kirow-Werke Schwermaschinenbau
10	Bronzegießerei Noack
11	Wetzig und Biltz Brennstoffhandel/Gütertransport
12	Autowerkstatt/Reifendienst Wetzig