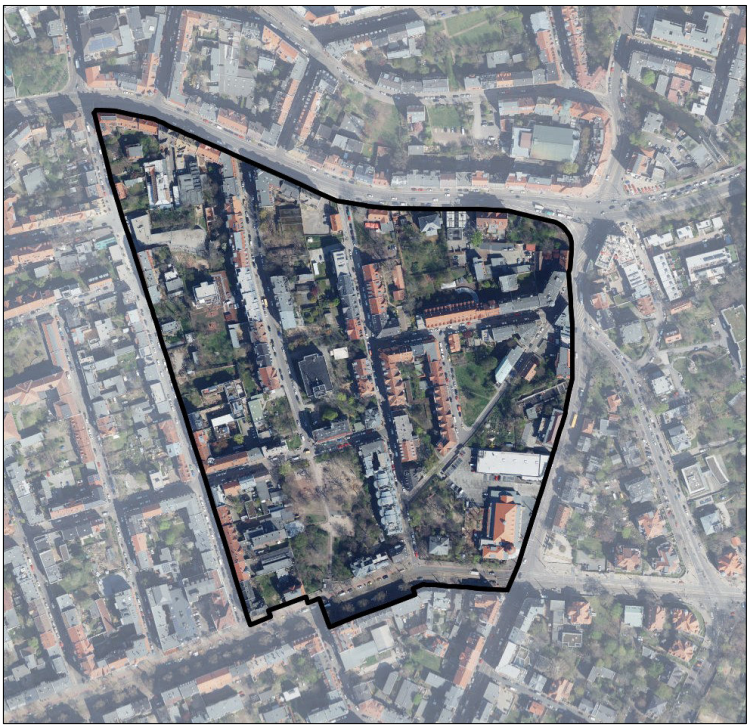
G U T A C H T E R A U S S C H U S S

für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

G U T A C H T E N

Nr.: 2021-0692-003_gg

1. Ausfertigung



Bewertungsobjekt: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71300700 im Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz

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 **2021-0692-003_gg** für die entlassene **Bodenrichtwertzone 71300700** betrifft den aus dem Sanierungsverfahren entlassenen Bereich des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz. Es wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig **am 11.03.2022** in der unten angegebenen Besetzung beraten und **beschlossen**.

Vorsitzender	:	Dipl.-Ing. Matthias Kredt
ehrenamtliche Gutachterin	:	Ivonne Luckner-Koch (Vertreterin der Finanzverwaltung)
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Gernot Weiß
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. André Hill
ehrenamtlicher Gutachter	:	Dipl.-Ing. Jens Rödiger

Wertermittlungsstichtag ist der **23.02.2019** als Tag des Inkrafttretens der Teilaufhebungssatzung.

Qualitätsstichtag für den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert ist der **25.01.1993**, als Tag der Veröffentlichung des Beschlusses zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen.

Qualitätsstichtag für den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert ist allgemein der **Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung**. Im Geltungsbereich der ersten Teilaufhebungssatzung ist dies konkret der **23.02.2019**.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300700 zu

500 €/m² W g WGFZ 1,8

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

551 €/m² W g WGFZ 1,8

Bodenrichtwerte unterliegen der Fortschreibung und sind daher nur stichtagsbezogen gültig.

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten inklusive der Anlagen und wird in zweifacher Ausfertigung (Auftraggeber und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) erstattet.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT **1**
ALLGEMEINE ANGABEN **2**
INHALTSVERZEICHNIS **3**
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS **5**
1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG **6**
1.1 Zonendaten 6
1.2 Auftraggeber 6
1.3 Anlass der Wertermittlung 6
1.4 Umfang der Wertermittlung 6
1.5 Ortsbesichtigung 6
1.6 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 6
1.7 Sanierungsträger 7
1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen 7
1.8.1 Wesentliche Unterlagen des Auftraggebers *7*
1.8.2 Wesentliche sonstige Unterlagen *7*
2. BEZUGNAHME AUF DAS RAHMENGUTACHTEN **8**
2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens 8
2.2 Festlegungen des Rahmengutachtens 8
2.3 Ergänzende Erläuterungen zu den Ausführungen im Rahmengutachten 8
2.3.1 Abgrenzung Zielbaum Wohnen und Zielbaum Gewerbe *8*
2.3.2 Aktuelle Rechtsprechung *8*
2.4 Verfügbarkeit des Rahmengutachtens 9
3. SATZUNG **10**
3.1 Beschluss RB-1514/99 Änderungssatzung 10
3.2 Berücksichtigung der Teilaufhebungssatzung 11
4. SANIERUNGSGEBIET LEIPZIG PLAGWITZ **12**
4.1 Überblick über das Sanierungsgebiet 12
4.2 Sanierungsziele 14
4.3 Durchgeführte Massnahmen und eingesetzte Mittel nach Angaben der Stadt Leipzig 15
5. ZONE 71300700 DES SANIERUNGSGEBIETS LEIPZIG-PLAGWITZ **18**
5.1 Lage im Sanierungsgebiet 18
5.2 Beschreibung der Situation zur Anfangsqualität 18
5.2.1 Tatsächliche Nutzung *18*
5.2.2 Planungsrecht *19*
5.2.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation 19
5.2.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 22 „Plagwitz/VII“ 19
5.2.2.3 Würdigung Erhaltungssatzung Nr. 5 „Plagwitz“ 20
5.2.3 Missstände *20*
5.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität 20
5.3.1 Tatsächliche Nutzung *20*
5.3.2 Planungsrecht *20*
5.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation 20
5.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 22.9 „Östlich der Josephstraße“ 21
5.3.3 Missstände *21*
5.4 Stand der Sanierungsmassnahmen 22
6. WERTERMITTLUNG **23**
6.1 Wertermittlungsverfahren 23
6.2 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert 23
6.2.1 Konjunkturelle Anpassung *23*
6.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 24
6.3.1 Einstufung der Anfangs- und Endwertqualität *25*
6.3.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung 25
6.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte 26
6.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand 27
6.3.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude 30

6.3.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen....31
6.3.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen....31
6.3.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen....32
6.3.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung....33
6.3.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten....33
6.3.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung....33
6.3.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur....34
6.3.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum....35
6.3.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen....36
6.3.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung....37
6.4 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert....37
7. ERGEBNIS....38
8. ANLAGEN....39
8.1 Quellenverzeichnis....39
8.1.1 Gesetze Verordnungen und sonstige Rechtsvorschriften....39
8.1.2 Verwendete Literatur, Kommentare....39
8.1.3 Herkunft des Bildmaterials....39
8.2 Begriffsbestimmungen....40
8.2.1 Bodenrichtwert....40
8.2.2 Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten....40
8.2.2.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert....40
8.2.2.2 Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert....41
8.2.3 Grundstück....41
8.2.4 Richtwertgrundstück....41
8.2.5 Verkehrswert....41
8.2.6 Bodenwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB....41
8.2.6.1 Grundstückswert und Bodenwert....41
8.2.6.2 Anfangswert....42
8.2.6.3 Endwert....42
8.2.7 Zielbaumverfahren....42
8.2.8 Arrondierungsflächen....42
8.3 Fotos....43
8.4 Luftbilder....46
8.5 Karte Versiegelungsgrad....49
8.6 Karte Wohnungsleerstand....50
8.7 Karte Dachzustand....51
8.8 Karte Zustand der Fassaden....52
8.9 Karte Zustand der Fenster....53
8.10 Karte Einrichtungen der sozialen, öffentlichen Infrastruktur....54
8.11 Karte Mängel und Konflikte....55
8.12 Karte Nutzungsstruktur Bestand....56

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert
Abs.	Absatz, bei Gesetzeszitaten
AWS	Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
E	Endwert
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
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
LSP	Landessanierungsprogramm
S.	Satz, bei Gesetzeszitaten
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
u. a.	unter anderem
VEB	Volkseigener Betrieb (Unternehmensrechtsform in der DDR)
VU	vorbereitende Untersuchungen (vgl. § 141 BauGB)
WEST	Wertermittlungsstichtag

1. Angaben zum Bewertungsauftrag

1.1 Zonendaten

Sanierungsgebiet:	*Leipzig-Plagwitz*
Zonennummer:	*71300700*
Größe der Zone:	*ca. 12,4 ha*
Gemarkungen:	*Lindenau, Plagwitz*
Ortsteil:	*Lindenau, Plagwitz*

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-1085/94 vom 20.04.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, der Änderungssatzung mit dem Beschluss RB-1514/99 vom 24.02.1999, ortsüblich bekannt gemacht am 24.04.1999, erneutem Beschluss RBV-1642/13 vom 19.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013, wurde das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB förmlich festgelegt.

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-06159 vom 13.02.2019, ortsüblich bekannt gemacht am 23.02.2019) wurde der zweite Teilbereich[1] des Sanierungsgebietes Leipzig-Plagwitz aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Betroffen sind die Bodenrichtwertzonen 71300699 und 71300700.[2]

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

1.4 Umfang der Wertermittlung

In diesem Gutachten, welches konkret die Zone **71300700** betrifft, werden die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert sowie der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert bezogen auf den Stichtag 23.02.2019 ermittelt.

1.5 Ortsbesichtigung

Am 11.03.2022 fand eine Ortsbesichtigung durch die beschließenden Gutachter/-innen sowie Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses statt. Weiterhin war eine Mitarbeiterin des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung für die inhaltliche Vorstellung der Sanierungsmaßnahmen zum Ortstermin anwesend. Zudem fanden in den vergangenen Jahren wiederholt Besichtigungen durch Mitglieder des Gutachterausschusses und Mitarbeiter/-innen 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 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.[3]

Bereits im Beschluss SVV-243/91 vom 19.06.1991 wurde die Aufnahme des Gebietes Plagwitz als Sanierungsgebiet in Aussicht gestellt. Auf Grund der fehlenden räumlichen Abgrenzung ist der Beschluss SVV-243/91 nach rechtlicher Würdigung durch den Gutachterausschuss aber zu unbestimmt, so dass

[1] Zone 71300699 und Zone 71300700
[2] Bodenrichtwertzonen gültig zum Stichtag 31.12.2018
[3] Rahmengutachten 2016-1834_gg vom 23.06.2016

von diesem Beschluss noch kein beginnender Sanierungseinfluss bezogen auf die Bodenwerte zu erwarten war.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss SVV-542/92 vom 26.08.1992) für das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz, welcher eine konkrete räumliche Abgrenzung enthält, wurde am 25.01.1993 veröffentlicht. Ab diesem Zeitpunkt ist von einem möglichen Einfluss auf die Bodenwerte aufgrund der konkreten Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen auszugehen. Für die zu bewertende Zone 71300700, wird der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** somit auf den 25.01.1993 festgelegt.

Der **Qualitätsstichtag** für den **sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert** ist für die **Grundstücke im Geltungsbereich der zweiten Teilaufhebungssatzung** konkret der **23.02.2019**, der Tag des Inkrafttretens der zweiten Teilaufhebungssatzung.

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 Teilaufhebung ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung. Für das zweite Teilgebiet des Sanierungsgebietes Leipzig-Plagwitz ist die Aufhebungssatzung am 23.02.2019 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 zweiten Teilgebiets, den **23.02.2019**, festgelegt.

1.7 Sanierungsträger

Für das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz ist kein Sanierungsträger eingesetzt.

1.8 Arbeitsunterlagen und Informationen

1.8.1 Wesentliche 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
- Broschüre „09 Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz“[5]

1.8.2 Wesentliche sonstige Unterlagen

• Bodenrichtwertkarten für die Stadt Leipzig	1992 - 2018
• Grundstücksmarktberichte für die Stadt Leipzig	1991 - 2018
• Kaufpreissammlung	Stand zum 23.02.2019
• Rechts- und Verwaltungsvorschriften	siehe Anlage 8.1.1
• Einschlägige Fachliteratur	siehe Anlage 8.1.2

[4]vgl. EZBK/Kleiber/Fieseler, 143. EL August 2021, BauGB § 154 Rn. 111 sowie Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 154 Rn. 14
[5]https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-westen/sanierungsgebiet-leipzig-plagwitz

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.

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. Sollten sich aus der Neufassung der ImmoWertV wertrelevante Änderungen ergeben, so wird dies in dem vorliegenden Gutachten entsprechend berücksichtigt.

2.1 Prüfung der Festlegungen des Rahmengutachtens

In der Zeit seit dem Beschluss des Rahmengutachtens bis zum Wertermittlungsstichtag ist am Leipziger Immobilienmarkt weiterhin 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 beträgt für das gesamte Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz 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 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 Aktuelle 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 gegen die Erhebung eines Ausgleichsbetrags zugunsten der Stadt Leipzig entschieden. Im Ergebnis dieser Verfahren wurde die Vorgehensweise des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als sachgerecht bestätigt.

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

2.4 Verfügbarkeit des Rahmengutachtens

Das Rahmengutachten kann vollständig eingesehen werden:

- als Druckexemplar zur Einsicht

  in den Räumen des AWS

  Technisches Rathaus, Haus C

  Prager Straße 118 – 136

  04317 Leipzig

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

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

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

  bzw. über die folgende direkte Verknüpfung

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

  per QR-Code:

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

3. Satzung

3.1 Beschluss RB-1514/99 Änderungssatzung

Mit dem Beschluss RB-1514/99 vom 24.02.1999 wurde u.a. die Erweiterung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Leipzig-Plagwitz beschlossen. Mit der Änderungssatzung (RB-1514/99 vom 24.02.1999, ortsüblich bekannt gemacht am 24.04.1999) i.V.m. der Fehlerheilungssatzung (RBV–1642/13 vom 19.06.2013, ortsüblich bekannt gemacht am 29.06.2013, rückwirkend in Kraft getreten zum 01.04.1995 bzw. zum 24.02.1999) erfolgte die Erweiterung des bereits bestehenden, förmlich festgelegten Sanierungsgebiets um die Zonen 71300649 und 71300659 westlich des Sanierungsgebiets.

„*Die Voruntersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Plagwitz-West haben städtebauliche Missstände ergeben, die durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme beseitigt werden sollen. Der Bereich wird daher als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und in das unmittelbar östlich angrenzende Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz einbezogen.*“[6] Dadurch ergibt sich eine Korrektur an der westlichen Grenze des Sanierungsgebiets.

Diese Änderung wird vollständig für die Grenzen der Bodenrichtwertzonen übernommen, da der Umring des Sanierungsgebiets eine rechtsverbindliche Grenze darstellt.

Die Änderung der Grenzen des Sanierungsgebietes sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

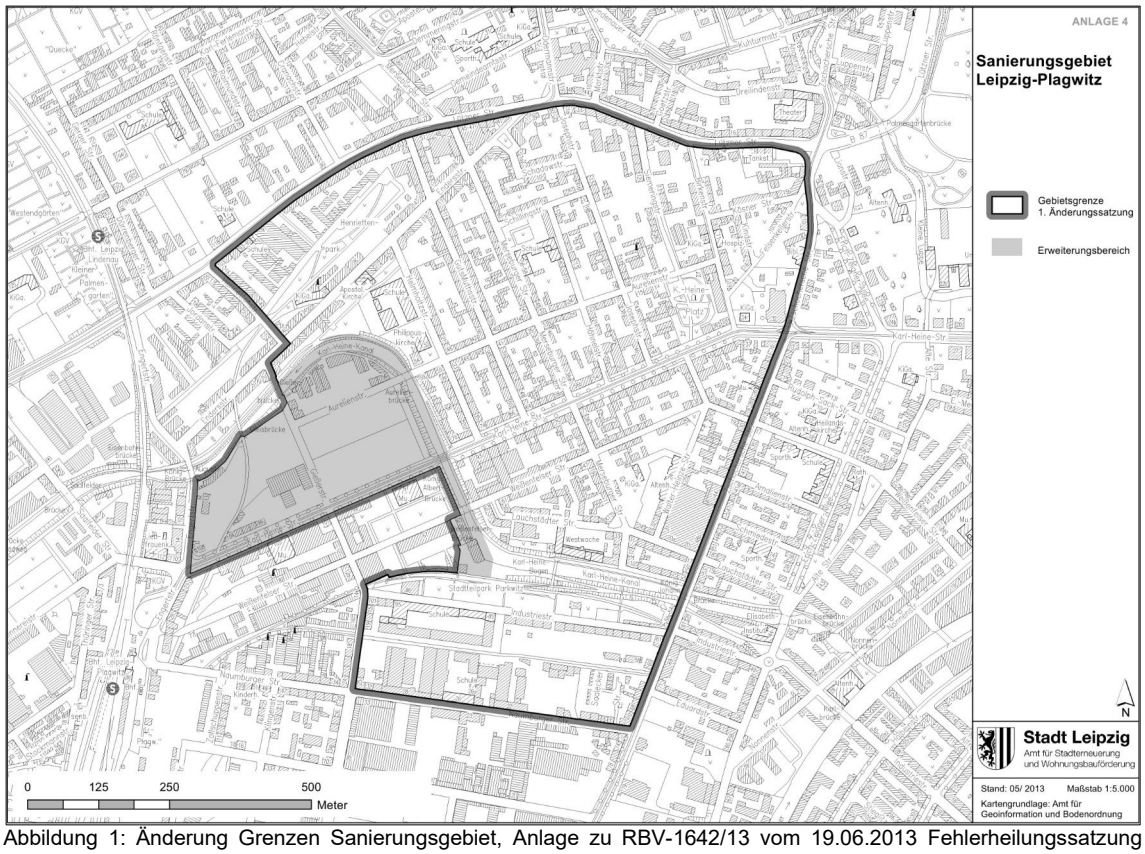


Abbildung 1: Änderung Grenzen Sanierungsgebiet, Anlage zu RBV-1642/13 vom 19.06.2013 Fehlerheilungssatzung Leipzig-Plagwitz

[6]vgl. RB-1514/99 vom 24.02.1999

3.2 Berücksichtigung der Teilaufhebungssatzung

Durch die Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-06159 vom 13.02.2019, ortsüblich bekannt gemacht am 23.02.2019) wurde der zweite Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz aus dem Sanierungsverfahren entlassen. In der Abbildung 2 ist der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung (farbig hinterlegt) mit Zuordnung zu den zum 31.12.2018 bestehenden Bodenrichtwertzonen dargestellt.

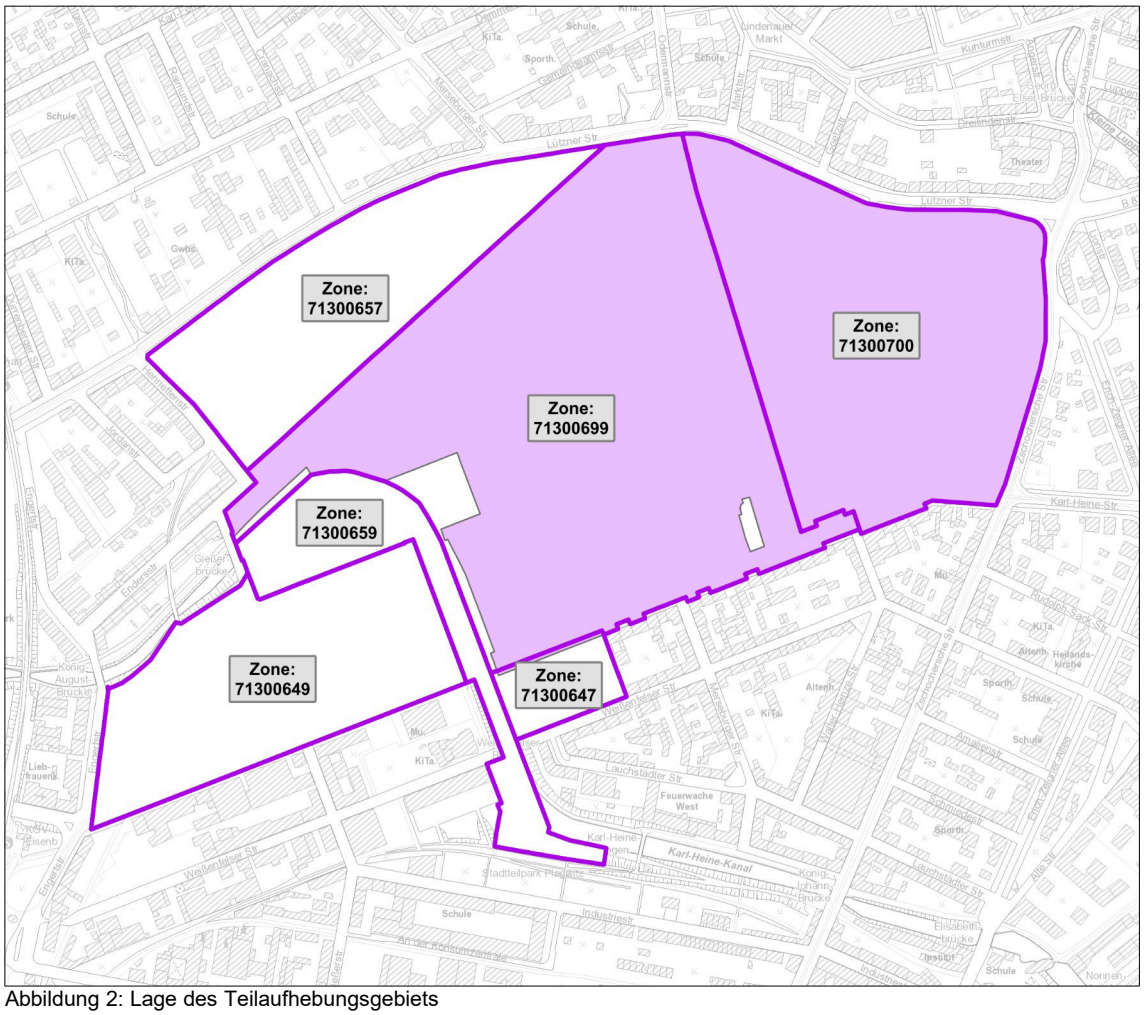


Abbildung 2: Lage des Teilaufhebungsgebiets

Da die gesamte Zone 71300700 aus dem Sanierungsverfahren entlassen wurde, ist keine Anpassung aufgrund der Teilaufhebungssatzung notwendig. Der bestehende Umring sowie die Festsetzungen der Bodenrichtwertzone werden unverändert übernommen.

4. Sanierungsgebiet Leipzig Plagwitz

4.1 Überblick über das Sanierungsgebiet

„Über einhundert Jahre dominierte die industriell-gewerbliche Nutzung des Stadtteils und die Wohnfunktion war den Erfordernissen der wirtschaftlichen Produktion eindeutig nachgeordnet. Das Heranrücken der Fabriken an die Wohnbebauung, die Zweckentfremdung von Wohnraum für Büros und Lagerflächen, die hohe Umweltbelastung, das Außerachtlassen von Lärmschutzbestimmungen, all das war und ist typisch für Plagwitz.“ (vgl. VU 1994 S. 44 ff.)

Geprägt durch das Zeitalter der Industrialisierung im 19. Jahrhundert und einen dramatischen wirtschaftlichen Strukturwandel, vereinte das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz Arbeiten und Wohnen. Es wird charakterisiert durch den Karl-Heine-Kanal, die Gleisanlagen zum Plagwitzer Bahnhof, das Jahrtausendfeld sowie Gründerzeit- und Industriebebauungen ergänzt durch moderne Stadthäuser. Der Zustand des Sanierungsgebietes Leipzig-Plagwitz war zur Anfangsqualität einer der schlechtesten in Leipzig. Die geringe Wohnumfeldqualität zeigt sich besonders an dem geringen Grünflächenanteil sowie den zahlreich vorhandenen Industriegebäuden. Die gründerzeitliche Bausubstanz wies große Schäden auf oder war bereits marode. Es gab eine große Anzahl von Industriebrachen. Durch die weiterhin produzierenden Industriebetriebe gab es zunehmende Rauch- und Lärmbelastungen. Prägend für Plagwitz sind die Denkmale der Industriearchitektur, dazu gehören u.a. die Maschinenfabrik Unruh und Liebig, das ehemalige Verwaltungsgebäude der ELGUWA Leipzig Gummiwaren sowie die Konsumzentrale.

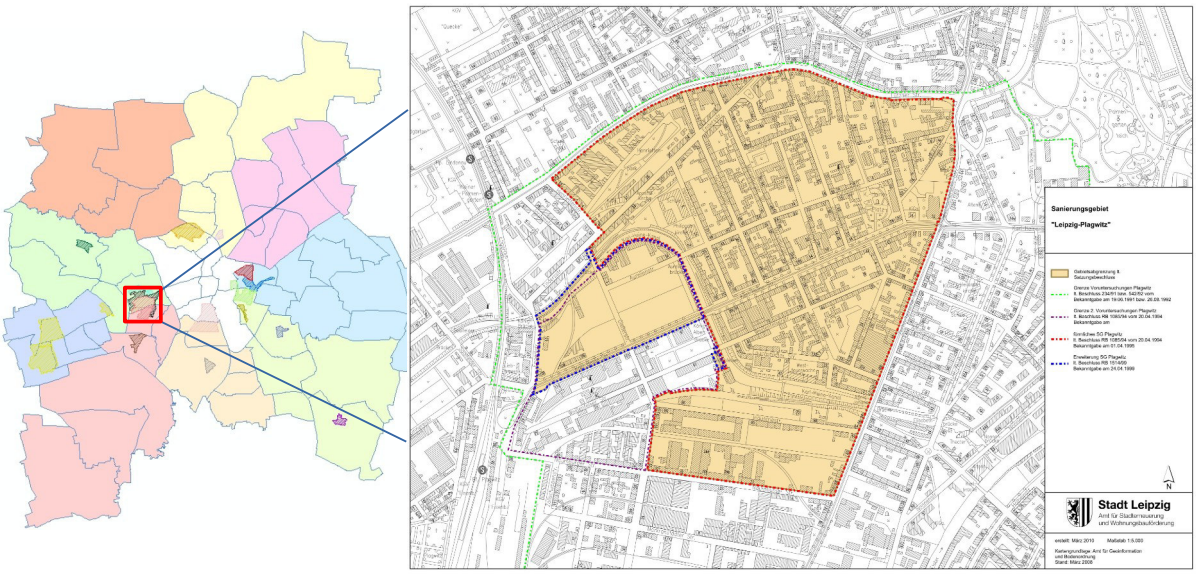


Abbildung 3: Grenzen Sanierungsgebiet – vorbereitende Untersuchungen bis 1999

Das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz beginnt ca. 3 km westlich des Stadtzentrums und liegt in den Ortsteilen Plagwitz und Lindenau. Es erstreckt sich in Nord-Süd und Ost-West Richtung jeweils über ca. 1 km. Mit einer Größe von ca. 77,5 ha gehört das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz flächenmäßig zu den größten der klassischen Verfahren in Leipzig. Nördlich wird das Sanierungsgebiet durch die Lützner Straße, im Osten durch die Zschochersche Straße und im Süden durch die Naumburger Straße begrenzt. Innerhalb des Sanierungsgebietes lassen sich zwei unterschiedliche Bereiche erkennen. Der nördliche Teil mit überwiegend gründerzeitlicher Blockrandbebauung und der eher industriell geprägte Süden.

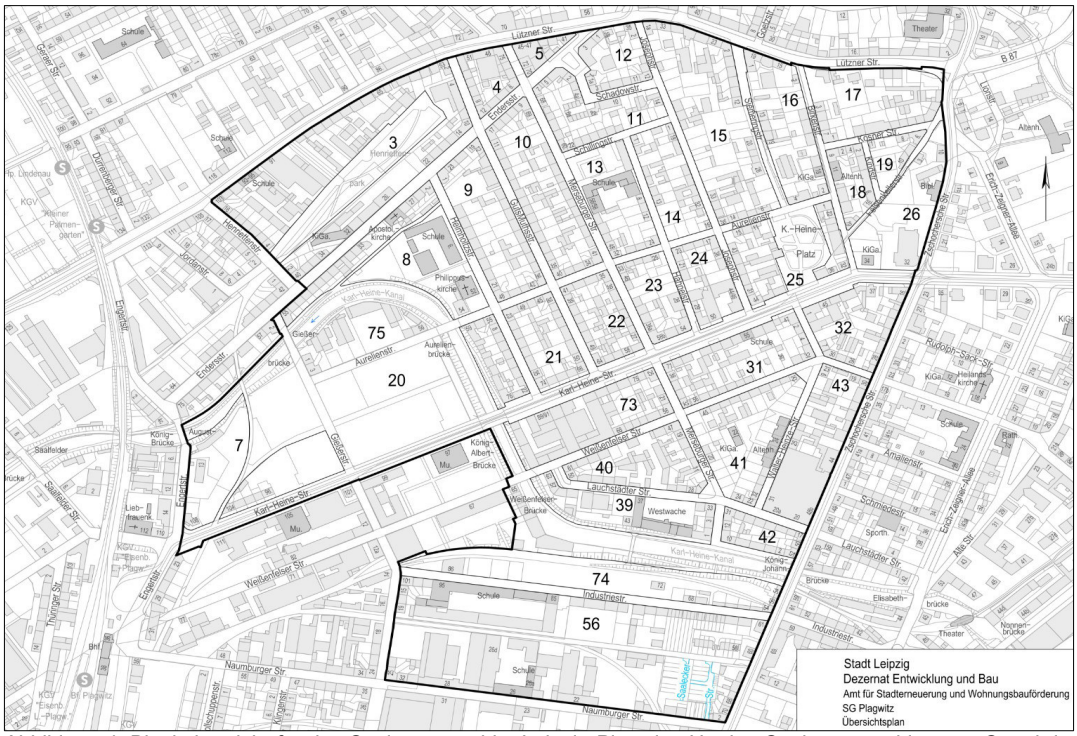


Abbildung 4: Blockübersicht für das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz, Umring Sanierungsgebiet zum Stand der Gebietserweiterung 1999

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsgebiete zeitweise in Blöcke (oder auch Quartiere) unterteilt. Das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz besteht zum Zeitpunkt der Gebietserweiterung 1999 aus 34 Blöcken. Davon wird ein Teil des Blockes 56 der Zone 71300648, der andere Teil sowie die Blöcke 39, 42 und 74 ganz der Zone 71300658 zugeordnet. Die Blöcke 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 40 und 41 sind ganz und der Block 20 und 73 teilweise der Zone 71300699 sowie die Blöcke 15, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 32 und 43 der Zone 71300700 zugeordnet. Der Block 73 wird teilweise der Zone 713000647, der Block 7 ganz und der Block 20 teilweise der Zone 713000649 zugeordnet. Der Block 75 liegt in der Zone 71300659. Der Zone 71300657 sind die Blöcke 3, 4 und 5 zugeordnet.

Im Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz herrschten gravierende städtebauliche Missstände vor. Im Schnitt wurden bei rund einem Drittel der Häuser ein schlechter Bauzustand der Dächer und Fenster und bei gut 40 % ein schlechter Zustand der Fassaden festgestellt. Rund 30 % der Wohnungen im Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz standen leer. Ein Großteil der Gebäude verfügte weder über ein Bad noch eine Dusche, oft waren lediglich WC‘s über das Treppenpodest zu erreichen oder die Gebäude verfügten ausschließlich über Außen-WC‘s. Die Luftbelastung durch die vorhandenen Kohleheizungen, welche bei rund 90 % der Wohngebäude vorhanden waren, stellte eine erhebliche bis unzumutbare Beeinträchtigung dar. Einige der vorhandenen leerstehenden Wohngebäude und viele der Industriebauten drohten aufgrund der Nichtnutzung zu verfallen.[7] Zudem befanden sich die Straßenräume in einem schlechten Zustand und verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie neue Wegeverbindungen waren dringend erforderlich. Das Sanierungsgebiet wies kaum Grün- und Freiflächen auf. Die wenigen vorhandenen Flächen waren zudem unzureichend gestaltet (u.a. der schmale Streifen entlang des Karl-Heine-Kanals und dem „Karl-Heine-Platz“).

In den Jahren 1991 sowie 1992 wurden im Stadtrat die Beschlüsse gefasst, für diesen westlich des Zentrums gelegenen Teil Leipzigs vorbereitende Untersuchungen i. S. d. § 141 BauGB durchzuführen. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes Leipzig-Plagwitz der Bereich identifiziert, welcher so grundlegende Mängel aufwies, dass eine „Selbstheilungsaussicht“ nicht bestand, sondern mit zunehmendem Leerstand und Verfall von Wohn- und Industriebebauung gerechnet werden musste. Die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen war somit zwingend erforderlich.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz erfolgte schließlich mit Beschluss SVV-1085/94 vom 20.04.1994, ortsüblich bekannt gemacht am 01.04.1995, der Änderungssatzung mit Beschluss RB 1514/99 vom 24.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht am 24.04.1999 und erneutem Be-

[7] vgl. VU 1994 S. 72 ff. sowie S. 90 ff.

schluss RBV-1642/13 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.

Nach einer Phase des Niedergangs und Verfalls hat sich das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz zu einem Zentrum der Kultur- und Kreativwirtschaft entwickelt und erlebt eine starke Bevölkerungszunahme. Es ist ein beliebter Wohnstandort mit Nähe zum Karl-Heine-Kanal und Auwald sowie ein Kultur- und Gewerbestandort mit der prägenden Karl-Heine-Straße als repräsentativer Achse des Stadtteils. Die städtebauliche Dichte wurde durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur reduziert. Städtebauliche Qualitäten mit mehr Grün- und Freiflächenanteil wurden im öffentlichen und privaten Bereich geschaffen (z. B. „Stadtteilpark Plagwitz“, „Westentaschenpark“, „Henriettenpark“, „Karl-Heine-Platz“, private Grünflächen der Stadthäuser). Durch Abriss ruinöser Industriebrachen, Sanierung von denkmalgeschützten Industriebauten und Neubauten wurden neue Wohn- und Eigentumsformen wie Stadt- oder Reihenhäuser, inmitten gründerzeitlicher Struktur, Bestandteil des neuen Plagwitz. Die Sozialstruktur wurde stabilisiert und die Attraktivität für Familien mit Kindern gesteigert (u. a. Sanierung der Schulen, Schaffung neuer Kitas, Jugendhäuser, Spielplätze). Zudem gab es eine Verbesserung der Wirtschaftsstruktur (u. a. Ansiedlung neuer Unternehmen, nicht störendes Gewerbe, Kleinunternehmen) und der soziokulturellen Infrastruktur.[8]

Mit der 2. Teilaufhebungssatzung (Beschluss VI-DS-06159 vom 13.02.2019, ortsüblich bekannt gemacht am 23.02.2019) wurde ein weiterer Teilbereich des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Für diesen Teilbereich sind damit alle Rechtswirkungen, welche sich aus der Zugehörigkeit zum Sanierungsverfahren ergeben haben, entfallen.

4.2 Sanierungsziele

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

- Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet Leipzig (Beschluss SVV-542/92 vom 26.08.1992),
- Festsetzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet Leipzig - *Leipzig-Plagwitz* (Beschluss SVV-1085/94 vom 20.04.1994),
- Änderungssatzung für das Sanierungsgebiet Leipzig - *Leipzig-Plagwitz* (Beschluss RB-1514/99 vom 24.02.1999),
- Fehlerheilungssatzung für das Sanierungsgebiet Leipzig - *Leipzig-Plagwitz* (Beschluss RBV-1642/13 vom 19.06.2013),
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) (Beschluss RBIV-1595/09 vom 20.05.2009)
- Teilaufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Leipzig - *Leipzig-Plagwitz* (Beschluss VI-DS-06159 vom 13.02.2019)

Einzelne Sanierungsziele sind (Auszug, keine vollständige Auflistung):

- Entwicklung zu integriertem Wohn- und Gewerbestandort
- Beseitigung der vorliegenden städtebaulichen Missstände
- Stärkung und Erweiterung der Stadtteilzentrumsfunktion entlang der Karl-Heine-Straße, der Zschocherschen Straße und der Lützner Straße
- Beseitigung von Nutzungskonflikten
- Aufbereitung von Gewerbebrachen zur Wiedernutzbarmachung für neue gewerbliche Nutzungen
- höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der zulässigen Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung

[8]vgl. Broschüre "09 Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz" S. 48

- Aufwertung der Wohnqualität durch Veränderung der Grundstücksgestalt, Entkernung, Begrünung und Schaffung einer großen, öffentlichen, zentral gelegenen Grünfläche
- Schaffung gesünderer Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Stärkung der Funktion als Wohn- und Geschäftsgebiet
- nicht störende gewerbliche Nutzung der Blockinnenbereiche bzw. nach besonderer Eigenart des Gebietes mit Wohnnutzung vereinbar
- Sanierung bewohnter Gebäude bzw. Wiederherstellung der Bewohnbarkeit
- Wohnraumförderung
- Standortsicherung ansässiger Plagwitzer Unternehmen
- Voraussetzungen für eine klein- und mittelständische Gewerbestruktur schaffen
- Bewahrung und Stärkung der vorhandenen klein- und mittelständischen Einzelhandelsstruktur sowie Förderung und Ergänzung einer vielfältigen, vorwiegend kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsstruktur
- Schaffung von Spielflächen und Aufenthaltsbereichen für Jugendliche
- Beheben der bestehenden Unterversorgung von sozialer Infrastruktur
- Schaffung neuer öffentlicher Grün- und Freizeitbereiche
- Ausbau Uferzonen des Karl-Heine-Kanals als “grünes Band" zur Naherholungszone
- Anlegen von Begleitgrün in Straßenräumen
- Senken der Lärm- und Abgasimmission
- Bewahrung der historischen Strukturen und Elemente
- behutsames Einfügen von Neubebauung
- Erhaltung der baustrukturellen Homogenität
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch straßenraumgestaltende und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, Tempo-30-Zonen
- Verringerung der Hausbrandemissionen

4.3 Durchgeführte Maßnahmen und eingesetzte Mittel nach Angaben der Stadt Leipzig

Im Verlauf der Sanierung hat nicht nur die Stadt Leipzig selbst viele Maßnahmen umgesetzt. Es wurden gleichfalls viele private Vorhaben gefördert. Über das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) wurden im Sanierungsgebiet Leipzig - Leipzig-Plagwitz ca. 19,5 Mio. Euro investiert[9].

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

[9]Zahlen und Grafiken auf dieser Seite und der folgenden Seite entnommen aus der Infovorlage Infovorlage Nr. VI-DS-03936 Stadt Leipzig

Fördermitteleinsatz nach Verwendungszweck SEP	**Förderhöhe (rd.)**
Vorbereitung / Vergütungen	2.250.600 €
Grunderwerb	300.400 €
Ordnungsmaßnahmen	8.177.300 €
Baumaßnahmen	8.723.700 €
Summe:	**19.452.000 €**

Hinter diesen Geldsummen stehen vielfältige Maßnahmen größeren oder kleineren Umfangs.

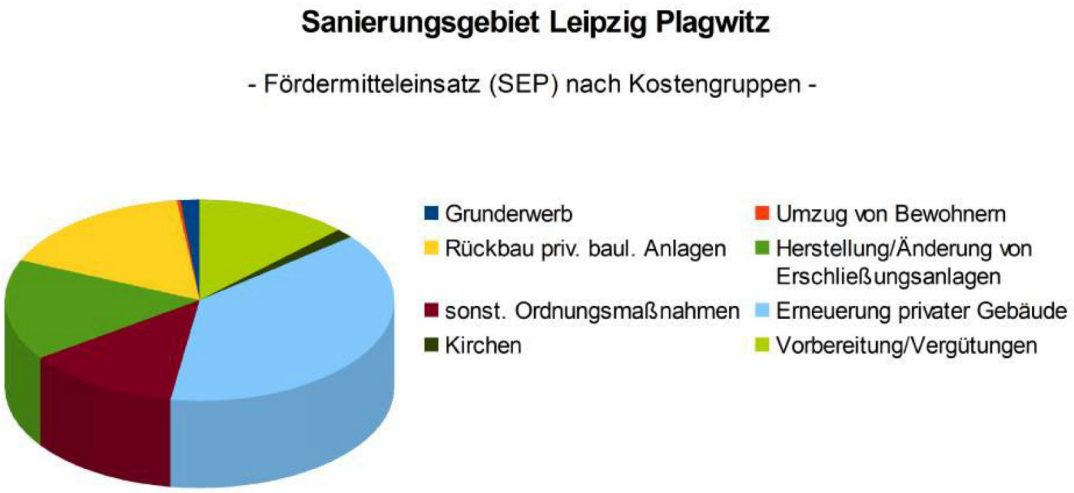


Abbildung 5: Fördermitteleinsatz (SEP) nach Kostengruppen

Die wichtigsten Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Raumes sind nachfolgend aufgestellt (Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz, **Teilgebiet II - Stand 07/2018**).

Maßnahme[10]	**Fertigstel-lung**	**Förderhöhe (rd.)**	**Förderpro-gramm**
Neugestaltung Karl-Heine-Platz	31.07.1996	224.800 €	SEP
Neugestaltung Schadowplatz	30.10.1994	352.000 €	SEP
Umgestaltung der Aurelienstraße, 1. BA - Birkenstraße bis Merseburger Str.	31.12.2004	319.500 €	SEP
Spielplatz Helmholtzstraße am Kanal	31.05.1998	130.800 €	SEP
Spielplatz 12 Brücken am Kanal	31.05.1998	15.000 €	SEP
Umgestaltung der Merseburger Straße – Lützner Straße bis Aurelienstraße	31.12.2000	430.000 €	SEP
Umgestaltung der Aurelienstraße, 2. BA Merseburger Straße bis Karl-Heine-Kanal	31.12.2006	207.670,00	EFRE
Modernisierung Theater Lindenfels Westflügel, Hähnelstraße 28	28.02.2012	280.000,00	SEP
Blockentwicklung Josephstraße	31.12.2013	45.000 €	SEP
Umgestaltung der Josephstraße mit verkehrsberuhigtem Bereich	31.12.2014	913.500 €	EFRE
Sport- und Freizeitfläche Leipziger Löwen	30.11.2011	220.000 €	EFRE
Aufwertung Wegeverbindung Helmholtzstraße – Karl-Heine-Kanal	31.12.2013	74.907 €	EFRE
Wegeverbindung und Brückensanierung Karl-Heine-Straße bis Endersstraße	31.12.2007	439.000 €	EFRE
Umgestaltung der Siemeringstraße	31.03.2017	530.000 €	SUO
Umgestaltung der Felsenkellerstraße, und Birkenstraße bis Karl-Heine-Straße	30.06.2017	482.000 €	SUO
Modernisierung Schaubühne Lindenfels, Karl-Heine-Straße 50	31.12.2016	360.000 €	SUO
Umbau Georg-Maurer-Bibliothek, Zschochersche Straße 14	31.03.2017	1.700.000 €	SUO
Umgestaltung der Birkenstraße 2. BA – Aurelienstraße bis Lütznerstraße	31.12.2017	375.000 €	SEP, Wieder-einsatz
Modernisierung der äußeren Hülle des hist. Felsenkellers, Karl-Heine-Straße 32	31.12.2017	400.000 €	SEP, Wieder-einsatz
Neugestaltung Grünfläche Aurelien-/Ecke Hähnelstraße (Westentaschenpark)	31.12.2017	120.000 €	SEP, Wieder-einsatz
	Summe	***7.619.177 €***	

[10]vgl. Beschlussvorlage VI-DS-06159 vom 13.02.2019 Stadt Leipzig

5. Zone 71300700 des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz

5.1 Lage im Sanierungsgebiet

Die Zone 71300700 liegt im Nordosten des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz und wird nördlich von der Lützner Straße, östlich von der Zschocherschen Straße, westlich von der Josephstraße und in südlicher Richtung von der Karl-Heine-Straße umschlossen. Die Lützner Straße und die Zschochersche Straße liegen beide außerhalb des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz, die Josephstraße befindet sich in der im Westen angrenzenden Zone 71300699. Weiterhin wird die Zone 71300700 im Süden von der Zone 71301222 begrenzt. Die Zone 71300700 besteht zum Zeitpunkt der zweiten Teilaufhebung aus den Blöcken 15, 16, 17, 18 ,19, 25 und aus dem Block 26.

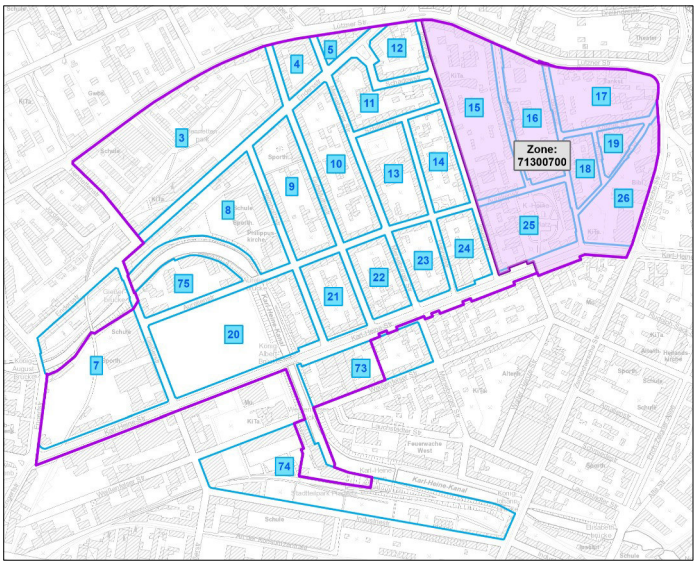


Abbildung 6: Lage der Zone im Sanierungsgebiet, Grenzen SG zum Stand der zweiten Teilaufhebung

5.2 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 Gutachter/ -innen aus dieser Zeit.

5.2.1 Tatsächliche Nutzung

Historisch als Mischgebiet gewachsen, vereinte das Gebiet Wohn- und Gewerbenutzung. Der überwiegende Teil der bestehenden Blockrandbebauung wurde zu Wohnzwecken, mit Gewerbe im Erdgeschoss, genutzt oder war leerstehend. Die Blockinnenbereiche waren überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden verbaut. Besonders entlang der Karl-Heine-Straße befanden sich neben dem "Felsenkeller" Restaurants, gewerbliche Geschäfte sowie Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs. Weiterhin liegen im Osten der Zone die Georg-Maurer-Bibliothek und im Nordosten eine Tankstelle. Im Süden der Zone befindet sich der „Karl-Heine-Platz“ sowie eine Kindertageseinrichtung. Schulen waren in der Zone keine vorhanden.

5.2.2 Planungsrecht

5.2.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich war zum Stichtag der Anfangsqualität für den gesamten Geltungsbereich der 2. Teilaufhebungssatzung des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz der § 34 BauGB *„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“* maßgebend.

Mit Beschluss 311/91 vom 18.09.1991 wurde für das in der nebenstehenden Karte hervorgehobene Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plagwitz/VII“ verabschiedet. Das Aufstellungsverfahren ruhte und wurde nicht weiter verfolgt. Dieser Bebauungsplan erlangte keine Planreife.

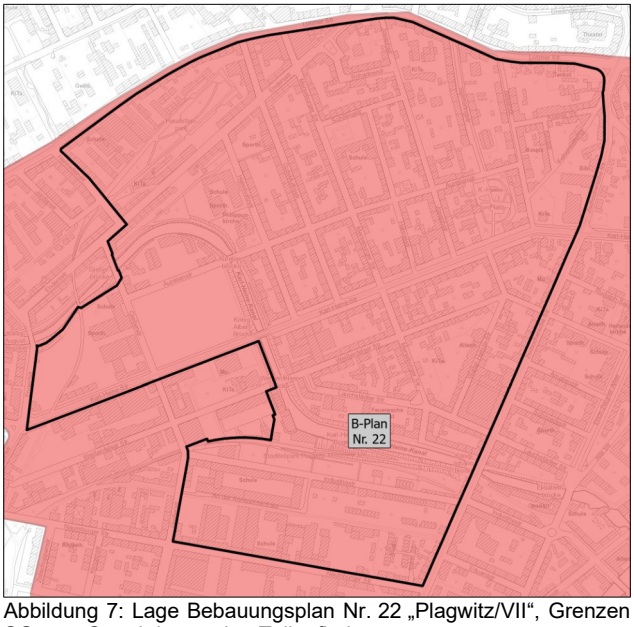


Abbildung 7: Lage Bebauungsplan Nr. 22 „Plagwitz/VII“, Grenzen SG zum Stand der zweitenTeilaufhebung

Mit Beschluss 276/91 vom 17.07.1991 wurde für das in der nebenstehende Karte hervorgehobene Gebiet die Aufstellung einer Erhaltungssatzung Nr. 5 „Plagwitz“ (§ 172 BauGB) sowie mit Beschluss 311/91 vom 18.09.1991 die Satzung für ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verabschiedet. Die Geltungsbereiche umfassen das gesamte Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

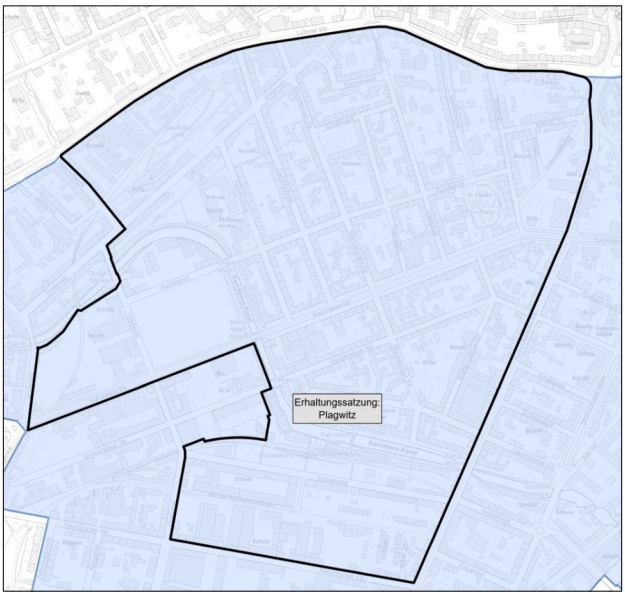


Abbildung 8: Lage Erhaltungssatzung Nr. 5 „Plagwitz“ sowie Vorkaufrecht § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Grenzen SG zum Stand der zweiten Teilaufhebung

5.2.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 22 „Plagwitz/VII“

Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Plagwitz/VII“ wurde nur der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss SVV 311/91 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.

5.2.2.3 Würdigung Erhaltungssatzung Nr. 5 „Plagwitz“

Die Erhaltungssatzung Nr. 5 „Plagwitz“ wurde unter der Nummer SVV 276/91 am 17.07.1991 beschlossen und am 16.03.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Die Erhaltungssatzung Nr. 5 dient der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingt. Im Regelfall ist eine Erhaltungssatzung nicht wertrelevant. Ergeben sich hieraus berücksichtigungsfähige Sachverhalte, so sind diese im Rahmen der 3. Gutachtenstufe (Einzelgutachten) zu bewerten.

5.2.3 Missstände

Die Zone war geprägt durch die Verbindung von Gewerbe und Wohnen für die vor Ort Beschäftigten. Die Bebauungsstruktur der Zone 71300700 wies einen überwiegend inhomogenen Charakter mit vielfachen städtebaulichen Bruchstellen auf. Die Innenhöfe waren stark mit Nebengebäuden verbaut und Flächen durch ansässiges Gewerbe versiegelt. Es gab nur eingeschränkte private Begrünung in den Blockinnenbereichen. Bei den meisten Gebäuden war eine Modernisierung zwingend notwendig. Entsprechend des Bauzustands war gleichfalls die Ausstattung der Gebäude ungenügend, unter anderem durch veraltete sanitäre und elektrische Einrichtungen. Weiterhin bestand in der Zone, bis auf den „Karl-Heine-Platz“ sowie unzureichendes Straßenbegleitgrün entlang der Karl-Heine-Straße, eine unzureichende Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen und Spielplätzen. Verursacht durch die Hauptverkehrsstraßen Lützner-, Karl-Heine- und Zschochersche Straße sowie fast flächendeckende Anwendung von Kohleheizungen, gab es eine sehr hohe Luft- und Lärmbelastung in der Zone. Die Straßenräume waren unzweckmäßig gestaltet, es gab kaum Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Straßenbegleitgrün. Eine ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie ein grundlegendes Angebot an Handel und Dienstleistungen waren vorhanden. Im Bereich um den "Felsenkeller", in den Erdgeschosszonen entlang der Lützner- und Zschocherschen Straße und vereinzelt in den Quartiersstraßen waren, Läden und Handwerk angesiedelt.

5.3 Beschreibung der Situation zur Endqualität

5.3.1 Tatsächliche Nutzung

Die Gebäude dieser Zone werden zum großen Teil für Wohnzwecke genutzt. Teilweise befinden sich im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten. Besonders in der als Flaniermeile ausgebauten Karl-Heine-Straße sind kleine handwerkliche Ladengeschäfte sowie Restaurants und Cafés ansässig. Eine Vielzahl der noch bestehenden ehemals gewerblich genutzten Hinterhofgebäude wurden zu Wohngebäuden umgestaltet. Neue Wohnformen, wie die Stadthäuser in der Josephstraße, sowie ein neuer Supermarkt nördlich des "Felsenkellers" sind entstanden. Das Angebot an sozialer und öffentlicher Infrastruktur sowie die kulturellen Angebote wurden erweitert. Beispiele hierfür sind der "BuchKindergarten", die Nachbarschaftsgärten sowie die Gemeinschaftsgärten "ANNALINDE", das Hospiz "ADVENA" und der neu gestaltete Spielplatz auf dem Karl-Heine-Platz. Der "Felsenkeller" als kultureller Veranstaltungsort sowie die Georg-Maurer-Bibliothek wurden saniert und modernisiert. Im Nordosten befindet sich weiterhin eine Tankstelle.

5.3.2 Planungsrecht

5.3.2.1 Allgemeine planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich war zum Stichtag der Endqualität für nahezu die gesamte Zone 71300700 der § 34 BauGB „*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*“ maßgebend. Ausgenommen ist lediglich ein Teilbereich. Hier gilt nach § 30 BauGB die „*Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes*“. Der zur Anfangsqualität aufgestellte Bebauungsplan Nr. 22 „Plagwitz/VII“ wurde lediglich in einem Einzelverfahren in dieser Zone weitergeführt, welcher zur Endqualität bereits ebenfalls ruht und nicht weiter geführt wurde (B-Plan Nr. 22.1 „Plagwitz-Birkenstraße“).

Mit Beschluss RBV-814/11 vom 18.05.2011 wurde für das in der nebenstehenden Abbildung 9 grün hervorgehobene Gebiet der B-Plan Nr. 22.9 „Östlich der Josephstraße“ verabschiedet und am 18.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 22.9 dient der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingt.

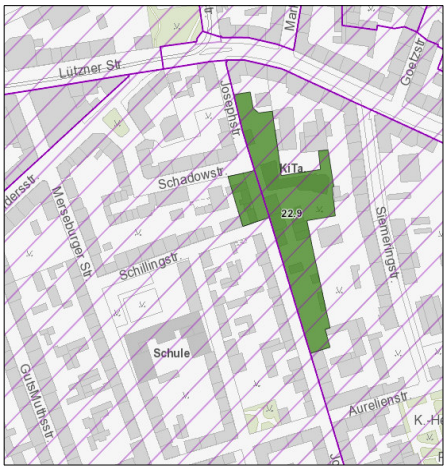


Abbildung 9: Lage B-Plan Nr. *22.9 „Östlich der Josephstraße“*

Die mit Beschluss 276/91 vom 17.07.1991 aufgestellte Erhaltungssatzung vgl. 5.2.2.1 ist zum Zeitpunkt der Teilaufhebungssatzung weiterhin gültig.

5.3.2.2 Würdigung Bebauungsplan Nr. 22.9 „Östlich der Josephstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 22.9 „Östlich der Josephstraße“ wurde unter der Nummer RBV-814/11 am 18.05.2011 beschlossen und am 18.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 22.9 dient der Umsetzung der Sanierungsziele und gilt damit als sanierungsbedingt. Er ist daher für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben zum Stichtag der Endqualität maßgebend. Zum Stichtag der Anfangsqualität erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB „*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*“. Ergeben sich Änderungen zwischen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB zum Stichtag der Anfangsqualität und der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 BauGB zum Stichtag der Endqualität, so sind diese im Rahmen der 3. Gutachtenstufe (Einzelgutachten) zu bewerten.

5.3.3 Missstände

Zur Endqualität dominiert eindeutig das Wohnen in der Zone 71300700. Durch Sanierung, Abriss und Neubau konnte das städtebauliches Erscheinungsbild verbessert werden. Insgesamt herrscht in der Zone nun eine teilweise homogene und intakte Bebauungsstruktur vor. Neue Wohnformen der offenen Bebauung sind im Block 15 an der Josephstraße entstanden. Die Bebauungsdichte ist überwiegend funktionsgerecht. Stellenweise sind weiterhin, z.B. aufgrund des bestehenden Gewerbes in Block 17, versiegelte Flächen vorzufinden. Vor allem hier besteht weiterhin das Potential die Begrünung auf öffentlichen und privaten Flächen auszubauen. Die Zone weist insgesamt einen mittleren Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf auf. Die sanierten Wohnungen und die neu errichteten Gebäude besitzen einen guten umweltverträglichen Ausstattungszustand mit zeitgemäßen Sanitär- und Elektroinstallationen. Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen in der Zone 71300700 konnte durch die Aufwertung des „Karl-Heine-Platzes“ sowie der Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns entlang der Karl-Heine-Straße verbessert werden. Die Belastung durch das Verkehrsaufkommen auf der Karl-Heine-, der Zschocherschen- sowie der Lützner Straße ist nach wie vor hoch. Jedoch wurden durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Tempo-30-Zonen in den Quartiersstraßen, durch das verbesserte Grünflächenangebot und den Wegfall der Kohleheizungen (Modernisierung der Heizungsanlagen) eine Verbesserung der Luftqualität erreicht. Zudem konnte in der gesamten Zone eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit durch straßenraumgestaltende sowie geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen in allen Quartiersstraßen geschaffen werden. Das bereits bestehende gute Angebot an Handel und Dienstleistungen konnte noch erweitert und verbessert werden. Lokale Akteure sind geblieben und neue konnten gewonnen werden. Weiterhin konnte eine sehr gute Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur realisiert werden.

5.4 Stand der Sanierungsmaßnahmen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Vielzahl von Sanierungszielen im 2. Teilaufhebungsbereich umgesetzt werden konnte und somit ein Großteil der Missstände behoben wurde. Die nachfolgende Karte stellt in Grundzügen die Veränderungen im Sanierungsgebiet dar (ohne Anspruch auf Vollständig- bzw. Richtigkeit).

Abbildung 10: Stand der Sanierungsmaßnahmen

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 zum Wertermittlungsstichtag für das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz nicht erfüllt. Aufgrund dessen wird als Wertermittlungsverfahren, entsprechend den Festlegungen des Rahmengutachtens, das **Zielbaumverfahren in Verbindung mit** dem jeweils gültigen **sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert** gewählt.

6.2 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

In der zum Zeitpunkt der Teilaufhebungssatzung gültigen Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig war für die Zone 71300700 des Sanierungsgebiets Leipzig-Plagwitz ein auf den Stichtag 31.12.2018 konjunkturell fortgeschriebener sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert von

500 €/m² **SU W g WGFZ 1,8**

(sanierungsunbeeinflusst, Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise, 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 71300700 ist festgelegt auf:

Mittelgrundstück in der Birkenstraße, zwischen Lützner Straße und Kösner Straße

6.2.1 Konjunkturelle Anpassung

Der zum Zeitpunkt der Teilaufhebungssatzung gültige Bodenrichtwert für die Zone 71300700 ist zum Stichtag 31.12.2018 ausgewiesen. Dieser ist auf den Wertermittlungsstichtag, den 23.02.2019, anzupassen und entsprechend fortzuschreiben.

Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Kaufpreise ist die Preistendenz von Kauffällen seit Beschluss der letzten Bodenrichtwerte (hier zum 31.12.2018). Untersucht werden soll dazu das Verhältnis der Kaufpreise pro Quadratmeter zu den jeweiligen Bodenrichtwerten.

Kaufpreissammlung

Es wurde in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung nach Kauffällen für unbebaute Geschossbaugrundstücke im Zeitraum 01.01.2019 bis 23.02.2019 gesucht.

Dabei wurde mit folgenden Suchkriterien recherchiert:

Stadtbezirk	Stadtweit
Vertragsdatum	ab 01.01.2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2019
Teilmarkt	unbebaute Geschossbaugrundstücke
Lage	BRW 331 - 773 €/m² (ca. ± 40 % bezogen auf den ausgewiesenen sanierungsbeeinflussten BRW von 522 €/m² zum Stichtag 31.12.2018)
weitere Kriterien	außerhalb von Sanierungsgebieten gelegene Kauffälle, sanierungsbeeinflusste Kaufpreise aus dem oder einem anderen Vergleichbaren Sanierungsgebiet

Die Recherche ergab 6 Kauffälle, welche dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Vorab wurde eine Suche in den Stadtbezirken Alt-West, Süd und Süd-West mit den oben aufgeführten Kriterien durchgeführt, welche jedoch keine Kauffälle ergab.

Nr.	Straße	Fläche	Kauf-datum	BRZ-Zone	BRW (SB)	BRW Festsetz-ungen	Kauf-preis	KP €/m²
1	Täubchenweg	590 m²	04.01.2019	71300414	720 €/m²	B / W WGFZ1,80	600.000 €	1.016,95 €/m²
2	Wiebelstraße	444 m²	09.01.2019	71300260	535 €/m²	B SB / M g WGFZ 2,40	620.000 €	1.396,40 €/m²
3	Zweinaundorfer Straße	370 m²	24.01.2019	71300233	500 €/m²	B / W g WGFZ1,60	120.000 €	324,32 €/m²
4	Edlichstraße	300 m²	13.02.2019	71300259	480 €/m²	B / W g WGFZ1,80	212.500 €	708,33 €/m²
5	Edlichstraße (anderes Flurstück als oben)	300 m²	13.02.2019	71300259	480 €/m²	B / W g WGFZ1,80	212.500 €	708,33 €/m²
6	Breslauer Straße	2.258 m²	14.02.2019	71300345	675 €/m²	B / W g WGFZ1,60	2.400.000 €	1.062,89 €/m²

Tabelle 1: Übersicht der Kauffälle

Hinsichtlich einer ersten Lageeinstufung wurde bereits eine Eingrenzung anhand des Bodenrichtwertniveaus durchgeführt. Es wurden nur Kauffälle zur Auswertung herangezogen, die innerhalb der Spanne des durchschnittlichen Lagewerts von 331 - 773 €/m² liegen. Insofern werden die Kauffälle diesbezüglich als hinreichend vergleichbar eingeschätzt. Jedoch liegen die Vergleichswerte stadtweit verteilt und sind damit nicht hinreichend mit dem zu bewertenden Gebiet Leipzig-Plagwitz vergleichbar. Eine Anpassung der Vergleichskauffälle ist gutachterlich nicht ableitbar.

Aufgrund dessen, dass der Betrachtungszeitraum vom 01.01.2019 - 23.02.2019 lediglich 54 Tage beträgt und keine vergleichbaren Kauffälle aus dem Gebiet Leipzig-Plagwitz oder ähnlichen Gebieten, vorhanden sind, wird der Bodenrichtwert für die Zone 71300700 zum Stichtag 23.02.2019 nicht konjunkturell fortgeschrieben (konjunkturelle Entwicklung **0%**).

Für den Wertermittlungsstichtag 23.02.2019 wird der konjunkturell fortgeschriebene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert für die Zone 71300700 mit diesem Ansatz zu gerundet

500 €/m² **SU W g WGFZ 1,8**

(sanierungsunbeeinflusst, Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,8)

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

6.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

Jede einzelne Zone wird in ihrer Anfangs- und Endqualität anhand des vom Gutachterausschuss erarbeiteten Klassifizierungsrahmens (Anlage 9.3 des Rahmengutachtens) eingestuft. Die Einstufung erfolgt in 13 Kategorien, welche in 3 Bereiche zusammengefasst wird. 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 verbindlich 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 71300700 der Zielbaum für Wohnen/ gemischte Nutzung zum Einsatz.

6.3.1 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. 4.1). 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 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.

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

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

6.3.1.1 Kategorie 1.1 Stadtbild und Nutzung

Einstufung

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

Anfangsqualität

Die Bebauungsstruktur der Zone 71300700 wies einen überwiegend inhomogenen Charakter mit vielfachen städtebaulichen Bruchstellen auf. So waren z.B. im Außenring der Blöcke 15, 16, 17 und 18 stellenweise Züge gründerzeitlicher Bebauung im geschlossenen Blockrand vorzufinden. Diese, zumeist Wohngebäude, wurden durch inhomogene, aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeiten und der Bauweise, gewerbliche Bebauungen oder vielfach vorhandene Bruchstellen unterbrochen. Sanierungsunverträgliche Nutzungen waren in den Blockinnenbereichen vorhanden. Der Block 26 stellte hingegen mit seiner offenen Bauweise und den darin enthaltenen Gebäudekomplexen wie dem "Felsenkeller" oder der Georg-Maurer-Bibliothek eine sehr unstrukturierte Bebauung dar. In der Mitte des geordneten Blockes 25 liegt der „Karl-Heine-Platz“. Läden und Dienstleistungen waren entlang der Lützner- und Karl-Heine-Straße zumeist in den Erdgeschossen, aber auch partiell in den Obergeschossen (vorwiegend in der Karl-Heine-Straße) vorzufinden.

Endqualität

Durch Sanierung, Abriss und Neubau konnte das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert werden. Insgesamt herrscht in der Zone 71300700 nun eine teilweise homogene und intakte Bebauungsstruktur. Trotz Abriss baufälliger Gewerbegebäude und Neugestaltung, auch in den Hinterhöfen, besitzt die Zone teilweise weiterhin sanierungsunverträgliche Nutzungen. Darüber hinaus sind noch diverse städtebauliche Bruchstellen in fast allen Blöcken dieser Zone vorhanden. An einigen Stellen wurden durch Neubau von Gebäudekomplexen größere Baulücken geschlossen bzw. alte baufällige Gebäude ersetzt, wie beispielsweise im Block 15 mit dem "BuchKindergarten" oder im Block 26 mit dem Bau des Lebensmitteleinzelhändlers "REWE". In den Wohn- und Geschäftshäusern an der Lützner- und Zschocherschen Straße hat sich das Angebot an Handel, Gastronomie und Dienstleistungen weiter entwickelt und erweitert.

6.3.1.2 Kategorie 1.2 Bebauungsdichte

Als gerade noch verträglicher Versiegelungsgrad wurde gemäß Voruntersuchung eine Überbauung/ Versiegelung bis 60 % eingeschätzt (analog der Grundflächenzahl von 0,6 für besondere Wohngebiete nach BauNVO).[11]

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 3	50 %
Endqualität	Stufe 2	80 %
Differenz		*30 %*

Anfangsqualität

Insgesamt wies die Zone 71300700 einen noch zumutbaren Überbauungs- und Versiegelungsgrad auf, welcher aber in den Blöcken 15, 18, 19 und teilweise 25 die Grenze des unzumutbaren erreichte. Gemäß den vorbereitenden Untersuchungen war hier mehr als 85 % der Fläche versiegelt.[12] Die Innenhöfe waren stark mit Nebengebäuden verbaut und Flächen durch ansässiges Gewerbe versiegelt. In den restlichen Blöcken war eher ein mittlerer Versiegelungsgrad vorzufinden. Auch auf Grund des schlechten Bauzustands war, mit Ausnahme von Block 26, ein teilweiser Abriss von Haupt- und Nebengebäuden in der gesamten Zone erforderlich.

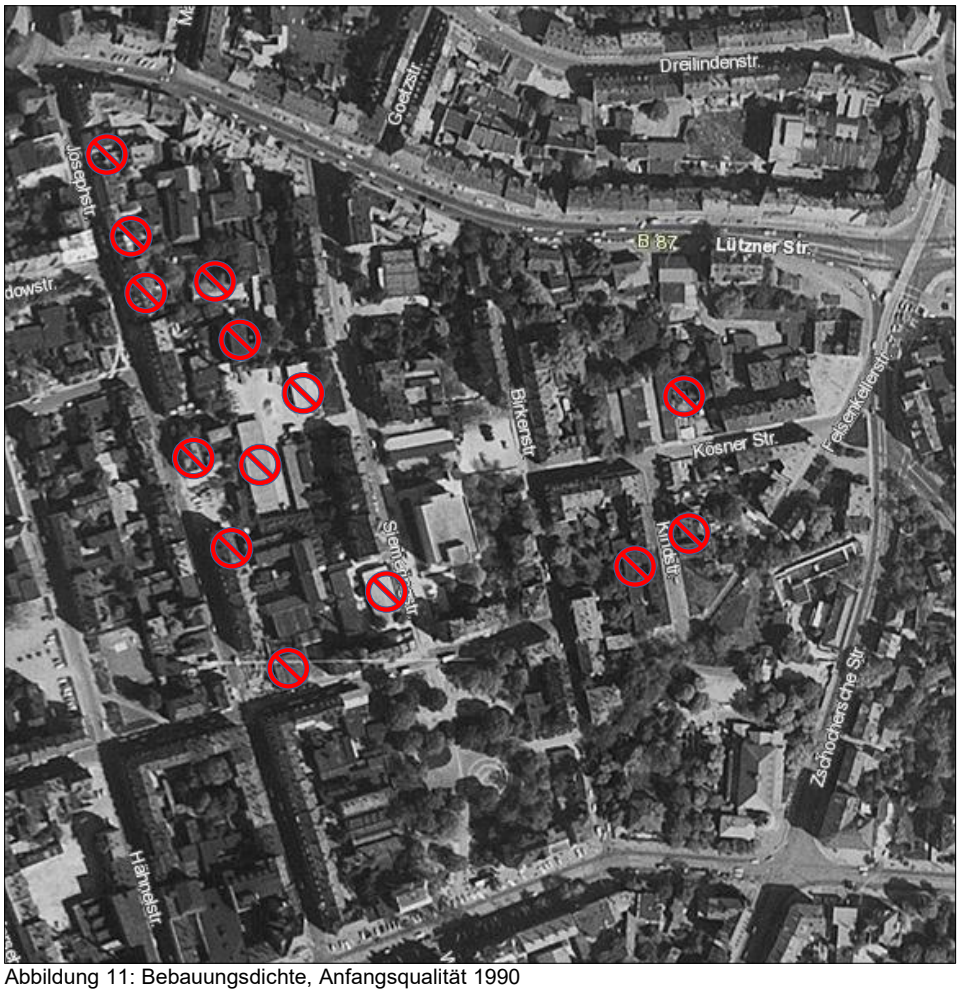


Abbildung 11: Bebauungsdichte, Anfangsqualität 1990

Endqualität

Zur Endqualität herrscht in der ganzen Zone 71300700 eine überwiegend funktionsgerechte Bebauungsdichte vor. Jedoch ist weiterhin eine Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung

[11] vgl. VU 1994 S. 109
[12] vgl. Anlage 8.5 Karte Versiegelungsgrad

notwendig. Auch aufgrund von ansässigem Gewerbe, sind noch versiegelte Flächen vorzufinden. Speziell im Block 15 sind durch Abriss ruinöser Haupt- und Nebengebäude der Versiegelungsgrad und die Bebauungsdichte stark reduziert worden. Teilweise entstanden auf den freigelegten Flächen Neubauten (z.B. in der nördlichen Josephstraße, mittig der Siemeringstraße und in der Kösner Straße), welche jedoch einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen. Weitere Neubauten, unter anderem Ecke Felsenkellerstraße / Zschochersche Straße oder ein Supermarkt, kamen dazu. Im Bereich der nördlichen und südlichen Josephstraße gibt es durch Abriss z. Zt. brach liegende Baulandflächen. Es ist in der gesamten Zone nur noch wenig Abriss erforderlich.

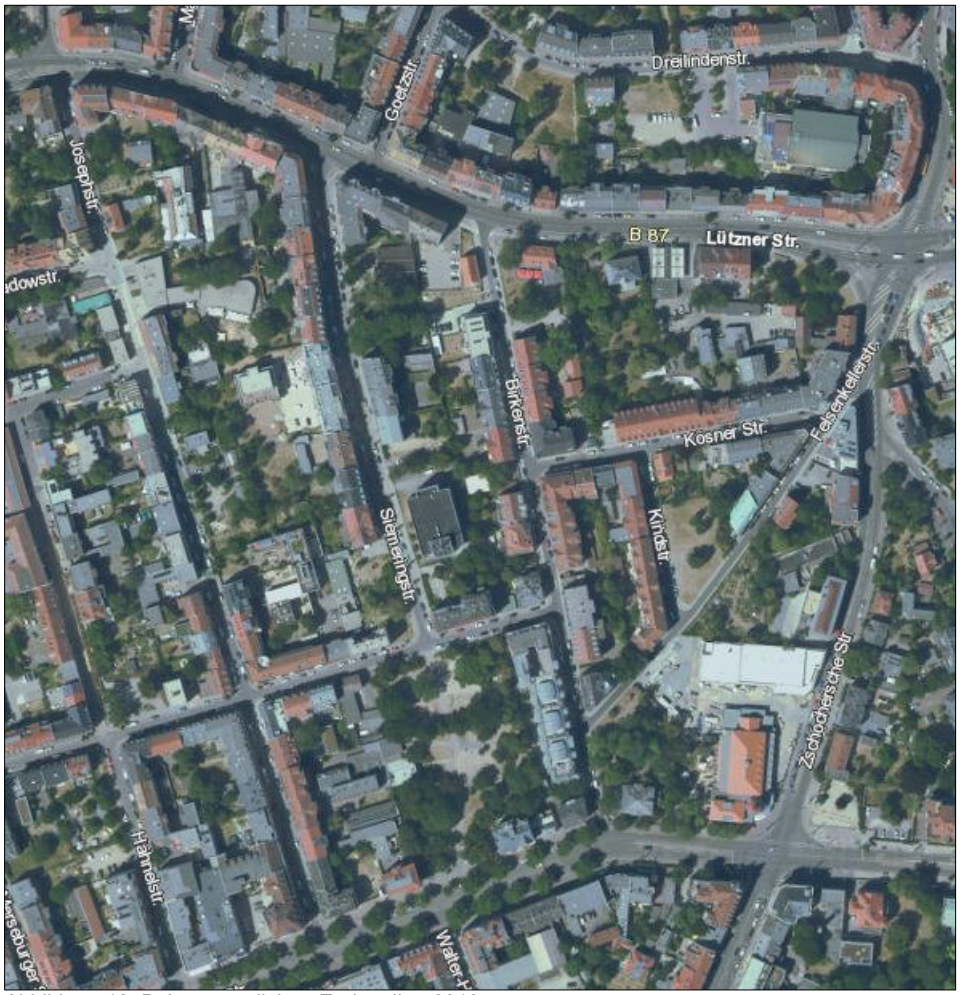


Abbildung 12: Bebauungsdichte, Endqualität 2018

6.3.1.3 Kategorie 1.3 Bauzustand

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	20 %
Endqualität	Stufe 3	60 %
Differenz		*40 %*

Anfangsqualität

Wohnbauten bezogen auf das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz

Der Bauzustand der Bauwerksteile Dach, Fassade und Fenster orientierte sich in den vorbereitenden Untersuchungen anhand der nachstehenden Kriterien an den Bauzustandsstufen (BZS) 1 - 4, die von

der Bauakademie der ehemaligen DDR entwickelt wurden. Wobei Gebäude, denen die Klasse 1 zuerkannt wurde, den geringsten baulichen Aufwand zur Sanierung erfordern.

Bauzustandsstufe 1: keine Schäden, die Standsicherheit der Gebäudeteile und Ihre Funktionssicherheit wesentlich beeinträchtigen, keine Reparaturleistungen erforderlich, Rekonstruktionsmaßnahme: laufende Instandhaltung

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

Bauzustandsstufe 3: Schäden, die Stand- und Funktionssicherheit der Gebäudeteile beeinträchtigen, umfassende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Reproduktionsmaßnahmen: Instandsetzung größeren Umfangs inkl. statisch-konstruktiver Maßnahmen

Bauzustandsstufe 4: schwere Schäden, die Stand- und Funktionssicherheit der Gebäudeteile gefährden, Einsturzgefahr, Beseitigung der Schäden durch Erneuerung geschädigter Bauteile. Reproduktionsmaßnahmen: Erneuerungs- und Ersatzleitungen[13]

Durch die Vielzahl der Schadensbilder und der damit einhergehenden Schwierigkeit der Zuordnung, wurden die BZS 1 und 2 der Gruppe „gut“, die BZS 3 der Gruppe „ausreichend“ und die BZS 3,5 und 4 der Gruppe „schlecht“ zugeordnet. Die Zuordnung zu den Stufen des Klassifizierungsrahmens wird wie folgt eingeschätzt:

Vorbereitende Untersuchung	**Klassifizierungsrahmen**[14]
Bauzustandsstufe 1 und 2 („gut“)	entspricht Stufe 1 und 2 (sehr guter bis überwiegend guter Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe 3 („ausreichend“)	entspricht Stufe 3 (vereinzelt starke Schäden, meist ausreichender Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe 3,5 („schlecht“)	entspricht Stufe 4 (starke bauliche Schäden, Standsicherheit beeinträchtigt)
Bauzustandsstufe 4 („schlecht“)	entspricht Stufe 5 (meist verfallen oder unbewohnbar)

Ein Gebäude mit einem als „schlecht“ eingestuften Dach besaß z.B. nicht intakte, meist weit über ihre Lebensdauer hinaus genutzte Dachziegel, undichte verzinkte Verblechungen, fehlende Wärmedämmung und Unterspannbahnen, durch Unterdimensionierung verursachte überdurchschnittliche Durchbiegung von Sparren und Pfetten sowie durch fehlenden Holzschutz verursachten umfangreichen Schädlingsbefall im Dachstuhl. Weitere Kriterien waren fehlende, schwer defekte Regenrinnen und damit einhergehende Feuchtigkeit im Gebäude. Für Sims, Drempel und/oder Schornstein bestand Einsturzgefahr. Ein trotz Schäden an Ziegeln und Pappdeckung dichtes Dach mit wesentlicher Funktionstüchtigkeit wurde als „ausreichend“ eingestuft. Wurde die Dachhaut erneuert, hierzu zählen Dächer, welche in jüngster Vergangenheit im Rahmen des städtischen Sofortmaßnahmenprogramms instand gesetzt wurden oder private Modernisierungsmaßnahmen i.V.m. Dachausbau, befand es sich im „guten“ Zustand.[15]

Die Einstufung „schlechte“ Fassade bekamen Gebäude mit erheblichen Schäden am Mauerwerk, z.B. durch fehlende Dachentwässerung und damit verbundene dauerhafte Durchfeuchtung, fehlende bzw. unterlassene Bauunterhaltung sowie fehlende horizontale und vertikale Feuchtigkeitssperren im Keller und Sockel (Putz großflächig abgeplatzt). Weitere Merkmale waren Feuchtigkeit in den Gebäuden sowie schwer beschädigte Stuckelemente, welche vom Absturz bedroht waren. Zusammenfassend war die Funktion der Fassade nicht mehr gegeben. Mit "ausreichend" wurden Fassaden beurteilt, bei de-

[13]vgl. VU 1994 S.73
[14]vgl. 9.3 des Rahmengutachtens
[15]vgl. VU 1994 S. 77 f.

nen die Putzschäden flächenmäßig (ca. 10 % der Oberfläche) begrenzt waren. Durchfeuchtung (Ausblühung, Schimmelbildung) waren ebenfalls zu verzeichnen. Sanierungs- und insbesondere Wärmedämmmaßnahmen waren erforderlich.[16]

Um ihrer Schutzfunktion gerecht werden zu können, waren im Untersuchungsgebiet 80 % der Fenster bei jüngeren Gebäuden zu überarbeiten und bei älteren zu sanieren. Als „schlechte“ Fenster wurden diejenigen Fenster eingeschätzt, bei denen die Blend- und Flügelrahmen schwer defekt waren (Holzprofile waren faul und verformt, Fugen undicht, Beschläge nicht gängig) und/oder Fenster, mit Einfachverglasung (ohne Kälte-/Lärmschutz). Als „ausreichend“ wurden Fenster eingeordnet, welche regelmäßig unterhalten wurden, ihren Zweck erfüllten, aber mittelfristig überarbeitet und erneuert werden mussten. „Gute“ Fenster waren bereits grundlegend überarbeitet und entsprachen dem damaligen Standard.[17]

Im gesamten Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung waren rund 1/3 der Dächer (BZS 4) und Fenster sowie gut 40 % der Fassaden als „schlecht“ eingestuft. Lediglich 20 % der Fenster sowie 1/3 der Dächer wurden als „gut“ beurteilt. Diese Gebäude liegen zum Teil in dem nicht als Sanierungsgebiet festgesetzten Untersuchungsgebiet (siehe Anlagen 8.7 Karte Dachzustand, 8.8 Karte Zustand der Fassaden, 8.9 Karte Zustand der Fenster).

Gewerbebauten bezogen auf das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz

Der Bauzustand der gewerblichen Gebäude orientierte sich in den vorbereitenden Untersuchungen anhand der nachstehenden Kriterien an den Bauzustandsstufen (BZS) 1- 6 der Bauzustandsklassifikationen der DDR sowie der Bauzustandsanalyse des Institutes für Gewerbe- und Industrieplanung Halle (1990).

Vorbereitende Untersuchung	Klassifizierungsrahmen[18]
Bauzustandsstufe 1 und 2 (keinerlei bauliche Mängel/ Schäden bis Verschönerungsarbeit notwendig)	entspricht Stufe 1 und 2 (sehr guter bis überwiegend guter Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe 3 (Renovierungsarbeiten notwendig)	entspricht Stufe 3 (vereinzelt starke Schäden, meist ausreichender Gebäudezustand)
Bauzustandsstufe 4 (Sanierungsbedarf vorhanden)	entspricht Stufe 4 (starke bauliche Schäden, Standsicherheit beeinträchtigt)
Bauzustandsstufe 5 (abbruchreif)	entspricht Stufe 5 (meist verfallen oder unbewohnbar)
Bauzustandsstufe 6 (Abriss)	nicht vorhanden

Diese Stufen werden in der Voruntersuchung zusammen gefasst in BZS 1 und 2, BZS 3 und 4 sowie BZS 5 und 6. Wobei der Bauzustand nach Branche und Betriebsgröße differenziert betrachtet wird. Kleine ansässige Unternehmen (Gruppe 1, durchschnittlicher Bauzustand 3,53 – starker Renovierungs- und Sanierungsbedarf), „West“-Betriebe und ihre Kooperationspartner (Gruppe 2, mittlerer BZS 2,75 – BZS 5 und 6 nicht vorhanden) sowie die ehemaligen Kombinate (Gruppe 3, BZS im Mittel 3,31 – 41 % sanierungsbedürftige Gebäude).[19]

Für die Wohngebäude der **Zone 71300700** wurde eine Bauzustandsstufe von 4 „schlecht“ aus den vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet. Bei den meisten Gebäuden war eine Modernisierung zwingend notwendig. Insbesondere die Gebäude der Blöcke 17 und 18 waren dringend sanierungsbedürftig. Die Blockinnenhöfe wurden sehr häufig durch Kleinunternehmen genutzt. Hier waren vor allem Baunebengewerbe, Werkstätten, kleinere Produktionsstätten, ein Kohle- und Brennstoffhandel sowie Lager und Garagen anzutreffen. Viele dieser Gewerbeeineinheiten waren leerstehend und in desola-

[16]vgl. VU 1994 S. 79 f.
[17]vgl. VU 1994 S. 80 f.
[18]vgl. 9.3 des Rahmengutachtens
[19]vgl. VU 1994 S. 95 ff.

tem Zustand. Laut vorbereitenden Untersuchungen sind die kleinen ansässigen Unternehmen im Durchschnitt der Bauzustandsstufe 4 „starker Sanierungsbedarf vorhanden“ zuzuordnen. In Hinblick auf den hohen Leerstand, die ruinösen Kleingewerbe sowie die unsanierten kulturellen Einrichtungen in Block 26 wird eine Bauzustandsstufe von 5 als sachgerecht eingeschätzt.

Endqualität

Noch nicht alle Gebäude in der Zone 71300700 konnten saniert und modernisiert werden. Besonders im nördlichen Bereich der Zone um die Lützner Straße besteht noch einiger Modernisierungsbedarf. An anderen Stellen, besonders im Bereich der Joseph-, Birken-, Kösner- und Kindstraße wurden Gebäude saniert oder abgerissen und durch moderne ersetzt. An der Ecke Felsenkeller- und Zschochersche Straße wurde ein Wohn- und Geschäftshaus und auf dem Gelände des Felsenkellers ein Supermarkt neu errichtet. Die auch im Block 26 gelegene Georg-Maurer-Bibliothek wurde umfangreich saniert. Der "Felsenkeller" hingegen befindet sich derzeit noch in Realisierung. Insgesamt weist die Zone einen mittleren Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf auf.

Foto 1: Neubau Ecke Felsenkeller- Zschochersche Straße, Endqualität 2022

Foto 2: Rückansicht Georg-Maurer-Bibliothek, Endqualität 2021

6.3.1.4 Kategorie 1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude

Einstufung

Anfangsqualität	Stufe 5	20 %
Endqualität	Stufe 2	70 %
Differenz		*50 %*

Anfangsqualität

Entsprechend des Bauzustands war gleichfalls die Ausstattung der Gebäude ungenügend, unter anderem bedingt durch veraltete sanitäre und elektrische Einrichtungen. Über 50 % der Wohnungen besaßen nur Außen - WC’s und ein relativ hoher Anteil verfügte weder über Bad noch Dusche. Die fast ausschließliche Befeuerung mit Ofenheizungen war ökologisch unverträglich.

Endqualität

Die Modernisierung und Sanierung 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 die diversen neu errichteten Gebäude weisen einen guten umweltverträglichen Ausstattungszustand mit zeitgemäßen Sanitär- und Elektroinstallationen auf.

6.3.1.5 Kategorie 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Einstufung

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

Anfangsqualität

In der Zone 71300700 waren überwiegend nutzungsgerechte Grundstückszuschnitte vorhanden, jedoch waren Bodenneuordnungen im geringen Umfang, vor allem im Block 15, erforderlich.

Endqualität

Durch Abriss von ruinösen Gebäuden und Nebengelassen sowie im Bereich des aufgestellten B-Planes Nr. 22.9 „Östlich der Josephstraße“ sind bodenordnende Maßnahmen im geringen Umfang zu verzeichnen. Die Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung orientieren sich in großen Teilen am vorhandenen Bestand. Der Neuordnungsanteil ist daher als gering einzuschätzen. Insgesamt sind in der Zone weiterhin bodenordnende Maßnahmen im geringen Umfang erforderlich.

6.3.1.6 Kategorie 2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen

Einstufung

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

Anfangsqualität

Die Zone 71300700 besaß einige wenige öffentliche Freiflächen, wie zum Beispiel im Block 25 den „Karl-Heine-Platz“ sowie unzureichendes Straßenbegleitgrün entlang der Karl-Heine-Straße. Die Gestaltung war mangelhaft und die Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Grünflächen wurde als gering eingestuft. Zonenübergreifend profitierte die Zone vom nahegelegenen „Palmengarten“, dem jeweils 1,5 km entfernten Auenwald bzw. „Clara-Zetkin-Park“. Insgesamt bestand in der Zone eine unzureichende Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen und Spielplätzen.

Endqualität

Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen in der Zone 71300700 konnte durch die Aufwertung des „Karl-Heine-Platzes“ sowie der Umgestaltung des Straßenbegleitgrün entlang der Karl-Heine-Straße merklich verbessert werden. Zudem profitiert die Zone von dem neu angelegten „Henriettenpark“ im Westen, dem „Stadtteilpark Plagwitz“ im Süden sowie dem neugestalteten Karl-Heine-Kanal erheblich. Insgesamt besteht für die Zone eine gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen und eine gute Aufenthaltsqualität. Mit dem Spielplatz auf dem „Karl-Heine-Platz“ und den Spielplätzen in den angrenzenden Zonen ist ein gutes Angebot entstanden.

Foto 3: „Karl-Heine-Platz“, Endqualität 2019

6.3.1.7 Kategorie 2.2 Begrünung privater Freiflächen

Einstufung

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

Anfangsqualität

Bedingt durch den teilweise hohen Versiegelungsgrad in der Zone 71300700 existiert eine unzureichende Ausschöpfung des Begrünungspotentials. Es gibt nur eingeschränkte private Begrünung in den Blockinnenbereichen. Die vorhandenen grundstücksbezogenen Grünflächen, zumeist Splitterflächen, hatten nur geringe Aufenthaltsqualität.

Endqualität

Durch den Abriss von Hinterhofgebäuden (vgl. Erläuterungen in Kategorie 1.2 Bebauungsdichte) konnten z. B. in den Blöcken 15 und 16 zusätzliche private Grünflächen in den Innenhöfen der Bebauung geschaffen werden, was zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führt. Aufgrund des bestehenden Gewerbes in Block 17 sind noch Flächen versiegelt und es besteht weiterhin Bedarf an begrünten Flächen. Die größten privaten Grünflächen besitzen u.a. der "Felsenkeller", der Gemeinschaftsgarten „ANNALINDE“, der Nachbarschaftsgarten e.V. sowie der „BuchKindergarten“. Insgesamt wurde in der Zone eine gute Ausschöpfung des Begründungspotentials erreicht.

Foto 4: „ANNALINDE“, Endqualität 2021

6.3.1.8 Kategorie 2.3 Luft- und Lärmbelastung

Einstufung

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

Anfangsqualität

Bedingt durch die Hauptverkehrsstraßen Lützner Straße und Zschochersche Straße (nördlich bzw. östlich angrenzend aus anderen Sanierungsgebieten) sowie die südlich gelegene Karl-Heine-Straße liegt eine erhebliche Luft- und Lärmbelastung vor. Zudem spielte die Beeinträchtigung der Luftqualität, bedingt durch die Kohleheizungen (mehr als 90 %) und teilweise vorhandenes Gewerbe, im gesamten Wohnumfeld eine große Rolle. Insgesamt wurde für die Zone 71300700 eine erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität eingeschätzt.

Endqualität

Die Belastung durch das Verkehrsaufkommen auf der Karl-Heine- und Zschocherschen Straße sowie Lützner Straße ist nach wie vor hoch. Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Tempo-30-Zonen in den Quartiersstraßen Siemering-, Birken-, Kösner-, Kind- und Felsenkellerstraße konnte die Belastung durch Verkehrslärm reduziert werden. Zudem wurde durch die Reduzierung von Gewerbe, durch das verbesserte Grünflächenangebot (öffentliche und private Grünflächen, Straßenbegleitgrün) auch aus den Nachbarzonen, und den Wegfall der Kohleheizungen (Modernisierung der Heizungsanlagen) eine Verbesserung der Luftqualität erreicht.

6.3.1.9 Kategorie 2.4 Altlasten

Einstufung

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

Bewertung

Die Sanierung von Altlasten unterliegt regelmäßig den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes. Die Bodenwerterhöhungen aufgrund durchgeführter Altlastensanierungen werden nach dieser Gesetzesgrundlage behandelt. Altlastensanierungen können nur 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.

Ein Verdacht auf Altlasten ist bei den Gewerbeflächen sowie Garagenhöfen gegeben.

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

6.3.1.10 Kategorie 3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Einstufung

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

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

Anfangsqualität

Im Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz bestand insgesamt eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und eine angemessene Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen. Es gab zwei Schulen (Karl-Heine-Schule - Berufliches Schulzentrum, Helmholtzschule - Grund- und Mittelschule), eine Kita, ein Altenpflegeheim, zwei kirchliche Einrichtungen, eine Sporteinrichtung, eine Bibliothek, eine Post, eine Tanzbar sowie eine Feuerwehr. Im Umfeld befanden sich weitere Kita-, Schul- und Wohn-, Pflegeeinrichtungen sowie eine Hochschuleinrichtung, welche gut zu erreichen waren. Das Kulturangebot war eher auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten. Insgesamt war im Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz ein sehr lückenhaftes Kultur- und Freizeitangebot für Jugendliche vorhanden. Kindgerechte Spielflächen, mit Ausnahme des Karl-Heine-Platzes, fehlten.[20] Es gab lediglich eine Sporthalle, aber kein Frei- oder Hallenbad im Sanierungsgebiet. Ebenso war das Angebot an Gaststätten und Restaurants unzureichend.[21] Jedoch bestand eine Versorgung von außerhalb des Sanierungsgebiets mit Kulturangeboten. Hier gab es z.B. das „Theater der jungen Welt“ am Lindenauer Markt und die „Musikalische Komödie“ in der Dreilindenstraße.

Endqualität

Insgesamt findet man im Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz eine sehr gute Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur. Das bestehende Angebot an Schulen, Kitas und Pflegeeinrichtungen wurde saniert und erweitert (u.a. Neubau Grundschule Gießerstraße, Neubau „BuchKindergarten“, Hospiz in der Kindstraße, Mütterzentrum in der Walter-Heinze-Straße mit Kita). Durch den hohen Leerstand zog es viele Kreative und Künstler (geringe Mieten, große Flächen) nach Plagwitz, was einen sozioökonomischen Strukturwandel zur Folge hatte. Es gibt vielfältige Kultur- und Freizeiteinrichtungen für alle Altersgruppen. Durch Sanierung und Erhalt vieler Industriegebäude/ Bestandsimmobilien und Neubau konnten im Kulturbereich alte Akteure gehalten und neue gewonnen werden. Beispiele hierfür sind u.a. die „Georg-Maurer-Bibliothek“ in der Zschocherschen Straße, die Schaubühne „Lindenfels“ sowie der „Lindenfels-Westflügel“, das „Cineding“, das „Westwerk“, die Galerien in den umgenutzten Ladenlokalen, der „Felsenkeller“ oder das „Tapetenwerk“. So entstand auch eine vielfältige Vereinslandschaft. Stellvertretend zu erwähnen sind hier „Wege e.V.“ - Beratungs- und Begegnungsstätte für Angehörige und Freunde psychisch erkrankter Menschen, „Nachbarschaftsgärten e.V.“ sowie zahlreiche Förder- und Sportvereine. Für Kinder und Jugendliche wurden ebenfalls zahlreiche Spiel- und Sportstätten geschaffen (Spielplatz „Henriettenpark“ sowie Basketballplatz, Spielplätze „Stadtteilpark Plagwitz“, Indoorspielplätze, „Westentaschenpark“, Jugendtheater in der Lützner Straße, usw.). Ergänzende Angebote sind im Umfeld zu finden (u.a. Westbad in Lindenau, Sportbad an der Elster, „Musikalische Komödie“, „Theater der Jungen Welt“, Kino „Schauburg“, Freilichtkino auf der Pferderennbahn im Sommer, Uni Leipzig an der Jahnallee, etc.).

6.3.1.11 Kategorie 3.2 Technische Infrastruktur

Einstufung

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

[20] vgl. VU 1994 S. 68
[21] vgl. VU 1994 S. 70

Anfangsqualität

In der Dokumentation zu den vorbereitenden Untersuchungen sind die nachfolgend zusammengefassten Angaben zum Zustand der technischen Infrastruktur aufgeführt (Stand April 1994). Diese werden für die Einstufung der Anfangsqualität zugrunde gelegt. Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Zonen ist nicht möglich. Die Anfangsqualität wird deshalb einheitlich für das gesamte Sanierungsgebiet eingestuft.

Energieversorgung

Seit 1992 liegen die Fernwärme- und Gasversorgung bei den Leipziger Stadtwerken. Im Wärmeatlas (ICEU 1992) lag die Wärmelastdichte im Sanierungsgebiet bei 50-80 MW/qkm. Somit wäre eine Erschließung mit Fern- oder Nahwärme möglich. Es bestanden einige alte Inselnetze, welche sich aufgrund der veränderten Wirtschaftsstruktur teilweise rückentwickelten.

Stromversorgung

Mittel- und Niederspannungsanlagen waren im gesamten Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz vorhanden. Überwiegend entlang der Karl-Heine-Straße (von West nach Ost) verlief ein 110 kV-Kabel.

Gasversorgung

Im Sanierungsgebiet befanden sich Anlagen der Gasversorgung, wie Regelanlagen, Hochdruck- und Niederdruckleitungen. Das Niederdrucknetz wurde bzw. wird kurzfristig auf Erdgas umgestellt.[22]

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeleitung zum Heizwerk Lindenau war außer Betrieb. Somit gab es im Sanierungsgebiet zur Anfangsqualität keine Fernwärmeversorgung. Im Bestand war die ehemalige Dampfleitung.

Insgesamt bestand eine Grundversorgung im Rahmen der bestehenden Nutzungen. Eine Verbesserung der stadttechnischen Infrastruktur war dringend erforderlich.[23] Es bestand ein mittlerer Bedarf für Netzausbau bzw. Netzerneuerungen. Die Versorgungsqualität und -stabilität waren eher schlecht. Die Leitungssysteme der Wasser- und Gasversorgung sowie der Oberflächen- und Abwasserkanalisation waren veraltet und überlastet. Somit war eine Um- und Neuverlegung der technischen Einrichtungen in mittlerem Umfang notwendig.

Endqualität

Große Teile des Netzes sind, auch im Zuge des Straßenausbaus, erneuert, erweitert und dem Bedarf angepasst worden. Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau und der Straßenraumgestaltung fanden Leitungsverlegungen statt. Die vorhandenen Medien weisen eine große Vielfalt und einen hohen Standard auf. Fernwärmeleitungen wurden neu verlegt (in der Aurelienstraße und zu öffentlichen Einrichtungen wie der Helmholtzschule, der Karl-Heine-Schule und der Grundschule Gießerstraße). Die Versorgung erfolgt hauptsächlich mit Gas. Es besteht nur noch ein geringer Bedarf an der Umverlegung von technischen Einrichtungen.

6.3.1.12 Kategorie 3.3 Verkehr und Straßenraum

Einstufung

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

Anfangsqualität

Die Straßenräume waren unzweckmäßig gestaltet, es gab keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Straßenbegleitgrün. Für den Radverkehr gab es keine gesonderten Wege, dieser musste auf die Straßen ausweichen. An vielen Stellen fehlten Überquerungshilfen. An die Zone 71300700 angrenzend

[22] vgl. VU 1994 S. 126 f.
[23] vgl. VU 1994 S. 125 ff.

befindet sich im Norden die stark frequentierte Lützner Straße, im Osten die Zschochersche Straße (beide außerhalb des Sanierungsgebietes) und im Süden in der Zone liegend die Karl-Heine-Straße.

Endqualität

In der gesamten Zone 71300700 konnte eine Erhöhung der Aufenthaltsquantität und der Verkehrssicherheit durch straßenraumgestaltende und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, wie die Einführung einer Tempo-30-Zone sowie das Anlegen von Parkbuchten und Parkflächen in allen Quartiersstraßen geschaffen werden. Straßeninstandsetzungsmaßnahmen und Herstellung von Straßenbegleitgrün sind in den meisten Quartiersstraßen erfolgt. Lediglich die Kösner- und die Kindstraße sind noch ohne Maßnahmen. In der immer noch stark befahrenen Karl-Heine-Straße wurden Maßnahmen zur Verkehrsführung, speziell für Fußgänger und Radfahrer, durchgeführt. Hier ist die bestehende Straßenbegrünung erweitert worden. Insgesamt hat sich die Situation deutlich verbessert, es besteht aber immer noch Potenzial.

Foto 5: Straßenraumgestaltung Siemeringstraße zw. Aurelienstraße u. Lützner Straße, Endqualität 2020

6.3.1.13 Kategorie 3.4 Gewerbe und Dienstleistungen

Einstufung

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

Anfangsqualität

Plagwitz war geprägt von einem Nutzungsmix aus Wohnen und Industrie/ Gewerbe. Einzelhandel und Dienstleistungen besaßen eine untergeordnete Bedeutung.[24] In und vor allem außerhalb der Zone 71300700 gab es dennoch eine ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie ein grundlegendes Angebot an Handel und Dienstleistungen. Im Bereich um den "Felsenkeller", in den Erdgeschosszonen entlang der Lützner- und Zschocherschen Straße und vereinzelt in den Quartiersstraßen, waren Läden und Handwerk angesiedelt. Im Block 15 gab es bspw. einige Dienstleister und Händler, wie Friseur, Fahrradhandel, An- und Verkauf, Gas-Heizung Sanitär, Bau- und Malerbetrieb. Der Block 16 stand überwiegend leer oder die Gebäude waren vermüllt. In der Lützner Straße befand sich u.a. ein Mini-Markt und ein Küchenstudio. Im Block 17 gab es eine Tankstelle und einige wenige Dienstleister (Architekturbüro, Klempner, Installateur, etc.). Insgesamt war, auch aufgrund der Bausubstanz, ein hoher Leerstand in den Laden- und Handwerkseinheiten der gesamten Zone zu verzeichnen. Die überwiegende Versorgung der Zone mit Waren des täglichen Bedarfs kam aus dem Umfeld (Lindenauer Markt, Fußgängerzone westlich in der Merseburger Straße, südlich entlang der Karl-Heine-Straße und Zschocherschen Straße, bereits im Bau befindliche „Elster Passage“, etc.).

[24] vgl. VU 1994 S. 58

Endqualität

Die Zielsetzung im Bereich Gewerbe und Dienstleistung war die Stärkung der Einzelhandelszentren und Geschäftsstraßen. Durch die Sanierung und Modernisierung zahlreicher Gebäude konnten Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe und konsumorientierte Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen in allen Straßen dieser Zone neu entstehen bzw. sind saniert und modernisiert. Lokale Akteure sind geblieben und neue konnten gewonnen werden. Vor allem entlang der Karl-Heine-, der Lützner- und der Zschocherschen Straße sowie vereinzelt in den Quartiersstraßen, ist es gelungen, einen Mix aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen zu etablieren. So sind neben Restaurants und Biergärten, ein neuer Supermarkt sowie Bars und andere Ladengeschäfte entstanden. Auch außerhalb der Zone befinden sich weiterhin gut erreichbare Versorgungsbereiche in und um das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz wie das Kaufhaus Held mit Fußgängerzone und Einkaufspassage, der Lindenauer Markt, das „Westwerk“, die „Elster Passage“, der „Elsterpark“ oder das Ärztehaus Karl-Heine-Straße Ecke Gießerstraße. Insgesamt hat sich die Versorgung verbessert. Es ist ein gutes Angebot an Handel und Dienstleistungen in der Zone 71300700 vorhanden.

6.3.2 Ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Kategorie	Gewicht	Anfangsqualität Stufe	Anfangsqualität %	Endqualität Stufe	Endqualität %	Differenz
1.1 Stadtbild und Nutzung	0,26	4	30	3	60	30
1.2 Bebauungsdichte	0,22	3	50	2	80	30
1.3 Bauzustand	0,23	5	20	3	60	40
1.4 Ausstattungsqualität der Gebäude	0,17	5	20	2	70	50
1.5 Bodenordnende Maßnahmen	0,12	2	70	2	80	10
2.1 Begrünung öffentlicher Freiflächen	0,27	3	40	2	80	40
2.2 Begrünung privater Freiflächen	0,22	4	40	2	60	20
2.3 Luft- und Lärmbelastung	0,29	4	20	3	60	40
2.4 Altlasten	0,22	1	80	1	80	0
3.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung	0,31	2	70	1	90	20
3.2 Technische Infrastruktur	0,23	3	40	2	80	40
3.3 Verkehr und Straßenraum	0,23	4	30	2	60	30
3.4 Gewerbe und Dienstleistungen	0,23	3	60	2	80	20

Bereich	gewichtetes Mittel der Kategorien	Gewicht des Bereichs
städtebauliche Qualität	33,30	0,37
ökologische Qualität	26,80	0,33
Infrastruktur	26,90	0,30

gewichtetes Mittel der 3 Bereiche	29,235

Bei dem vorgegebenen veränderlichen Lagewertanteil von 35 % und unter Verwendung des gewichteten Mittels der drei Bereiche ergibt sich für die Zone 71300700 die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** aus dem Zielbaum auf zwei Nachkommastellen gerundet zu

10,23 %.

6.4 sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** für die Zone 71300700 ergibt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 500 €/m² zuzüglich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 10,23 % zu gerundet

551 €/m².

7. ERGEBNIS

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und nach sachverständiger Einschätzung wird zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2019 für die **Zone 71300700** im Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz der

sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zu

500 €/m² für SU W g WGFZ 1,8

sowie der **sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert** zu

551 €/m² €/m² für SB W g WGFZ 1,8

ermittelt.

Die **absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** beträgt zum Wertermittlungsstichtag

51 €/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)

Dipl.-Ing. Gernot Weiß

Dipl.-Ing. André Hill

Dipl.-Ing. Jens Rödiger

Dipl.-Ing. Matthias Kredt

Vorsitzender

Leipzig, 11.03.2022

8. Anlagen

8.1 Quellenverzeichnis

8.1.1 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 – SächsGAVO
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

8.1.2 Verwendete Literatur, 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

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. Fotos, die nach dem Wertermittlungsstichtag aufgenommen wurden, geben den Stand zum Zeitpunkt der Aufhebung gegebenenfalls verändert wieder.

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 § 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.

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 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.

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.

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

8.2.6.2 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.

8.2.6.3 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 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 § 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.

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

Foto 6: Birkenstraße 2, Anfangsqualität 2005

Foto 7: Birkenstraße 2, Endqualität 2020

Foto 8: Standort späterer BuchKindergarten Josephestraße, Anfangsqualität (undatiert)

Foto 9:BuchKindergarten Josephestraße, Endqualität 2022

Foto 10: RAD-Haus, Eingang Nachbarschaftsgärten, Anfangsqualität 2004

Foto 11: RAD-Haus, Eingang Nachbarschaftsgärten, Endqualität 2014

Foto 12: „Felsenkeller", Anfangsqualität 2002

Foto 13: „Felsenkeller", Endqualität 2017

Foto 14: Birkenstraße 12, Anfangsqualität (undatiert)

Foto 15: Birkenstraße 12, Endqualität 2022

Foto 16: Neubau Birkenstraße 22-30, Endqualität 2022

Foto 17: Innenhof Siemeringstraße 14-18, Endqualität 2020

Foto 18: Georg-Maurer-Bibliothek, Endqualität 2020

Foto 19: Georg-Maurer-Bibliothek Rückansicht, Endqualität 2021

Foto 20: Neubau REWE-Markt, Endqualität 2022

8.4 Luftbilder

Abbildung 13: Luftbild 1990 mit Bodenrichtwertzonen, Umring Sanierungsgebiet zum Stand der Gebietserweiterung 1999

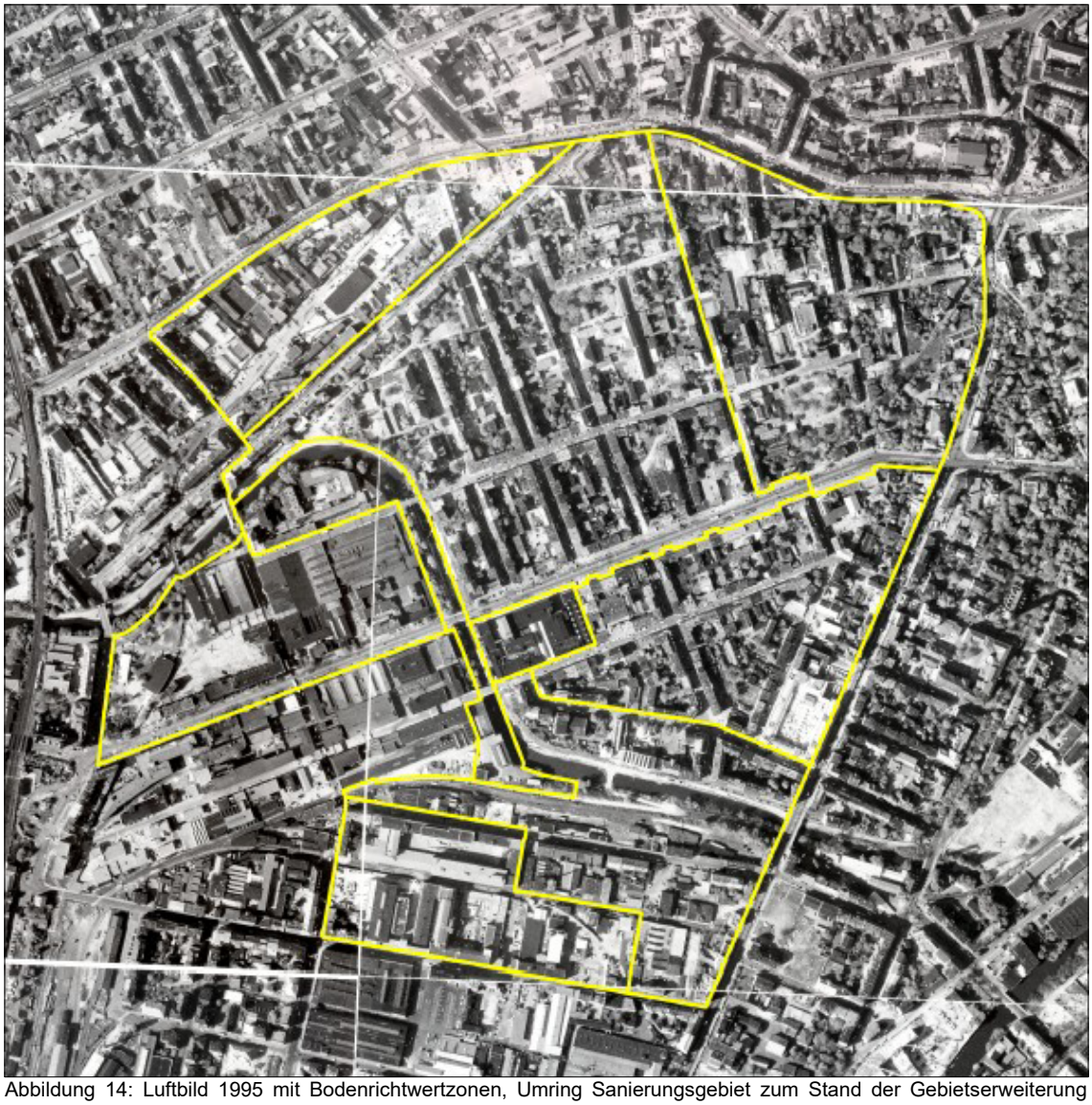


Abbildung 14: Luftbild 1995 mit Bodenrichtwertzonen, Umring Sanierungsgebiet zum Stand der Gebietserweiterung 1999

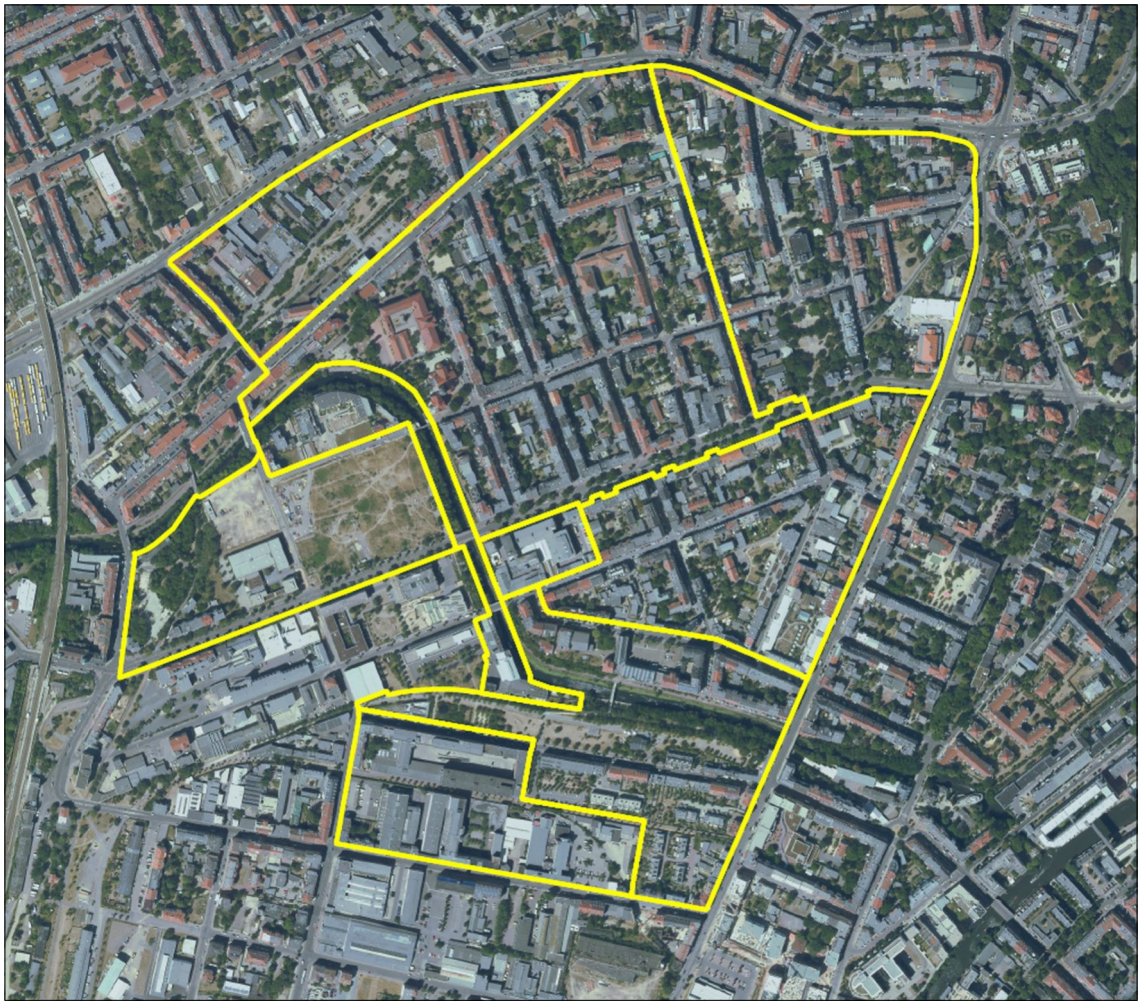


Abbildung 15: Luftbild 2000 mit Bodenrichtwertzonen, Umring Sanierungsgebiet zum Stand der Gebietserweiterung 1999

8.5 Karte Versiegelungsgrad

Abbildung 16: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Versiegelungsgrad

8.6 Karte Wohnungsleerstand

Abbildung 17: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Wohnungsleerstand

8.7 Karte Dachzustand

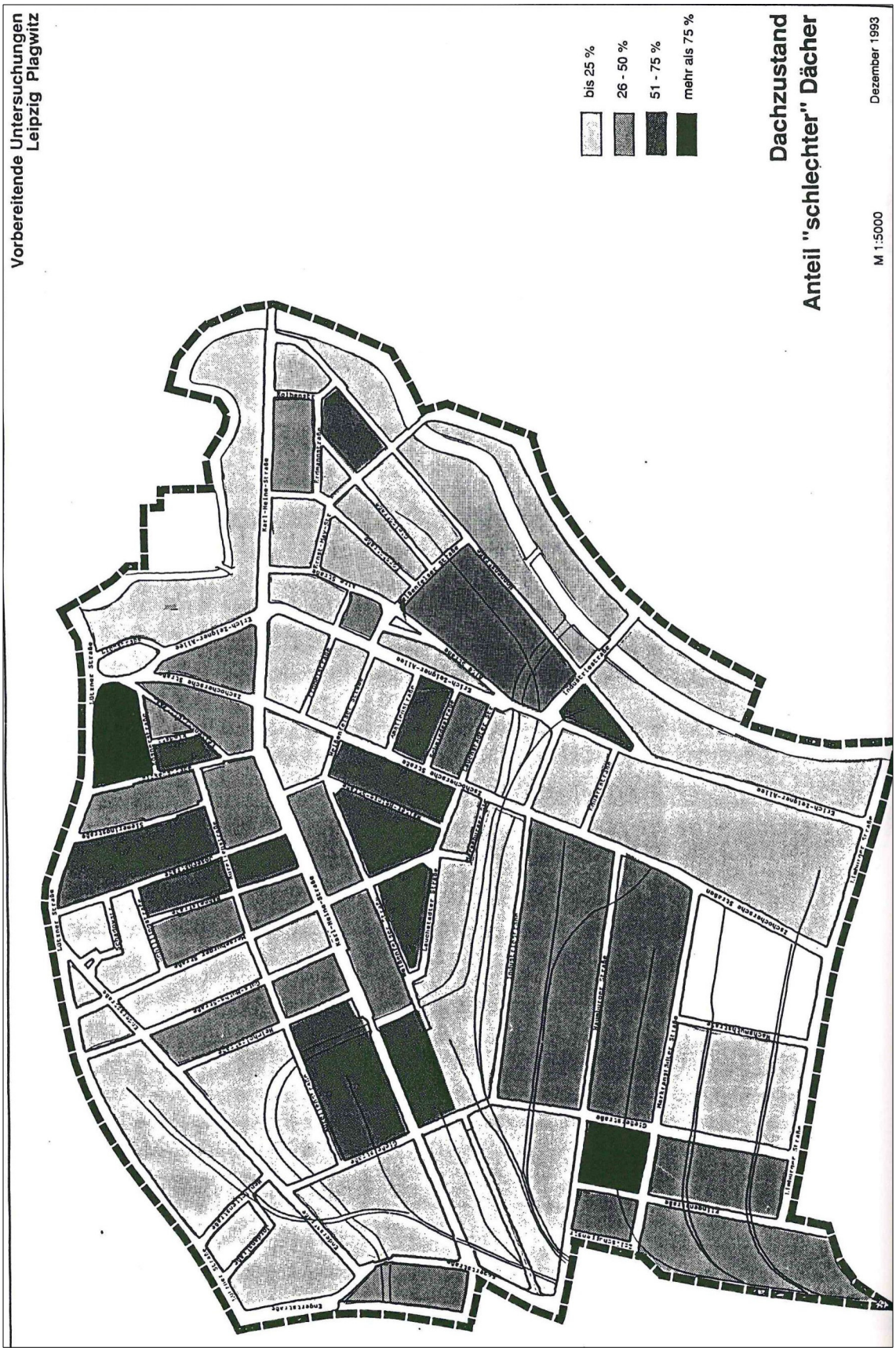


Abbildung 18: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Dachzustand

8.8 Karte Zustand der Fassaden

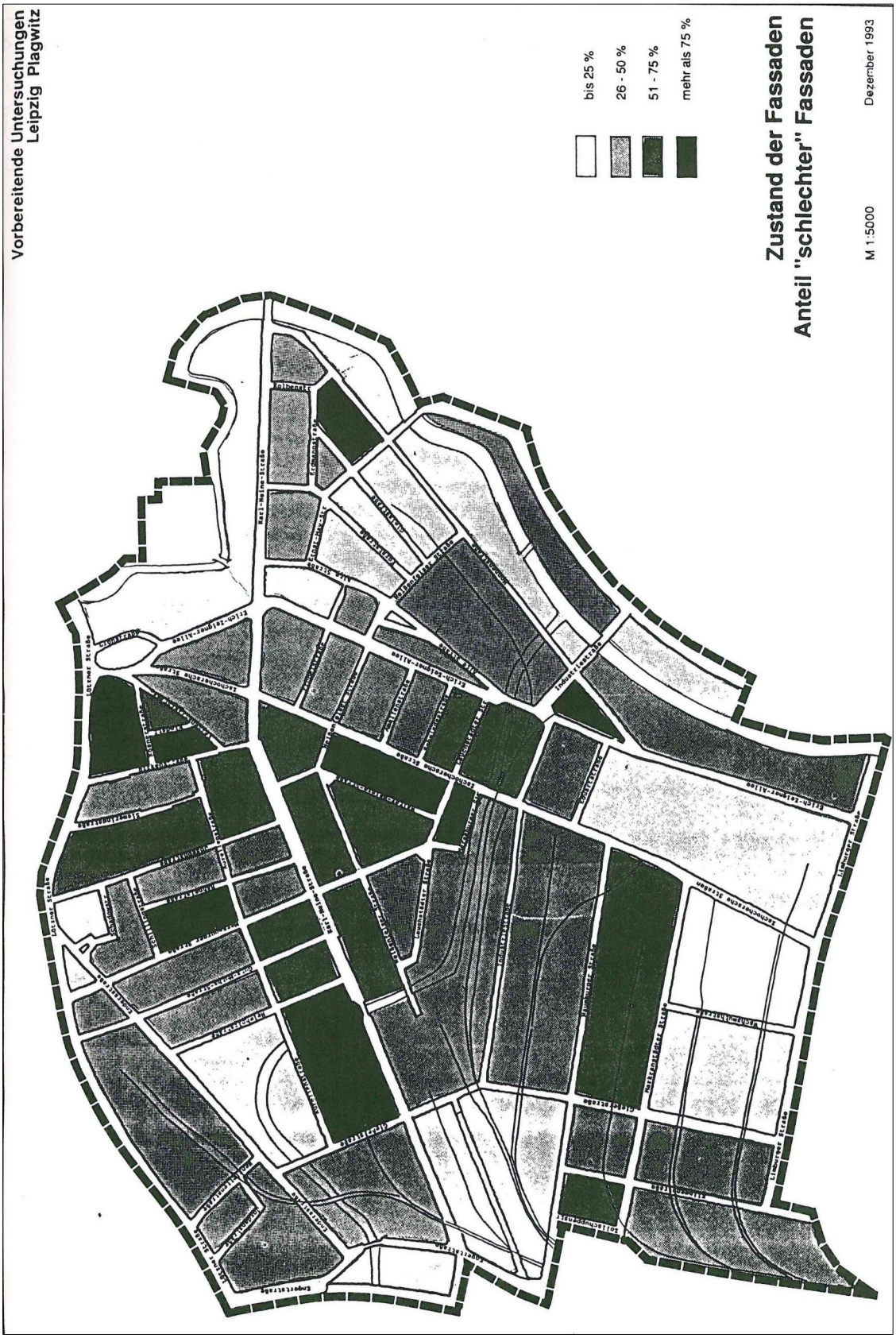


Abbildung 19: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Zustand der Fassaden

8.9 Karte Zustand der Fenster

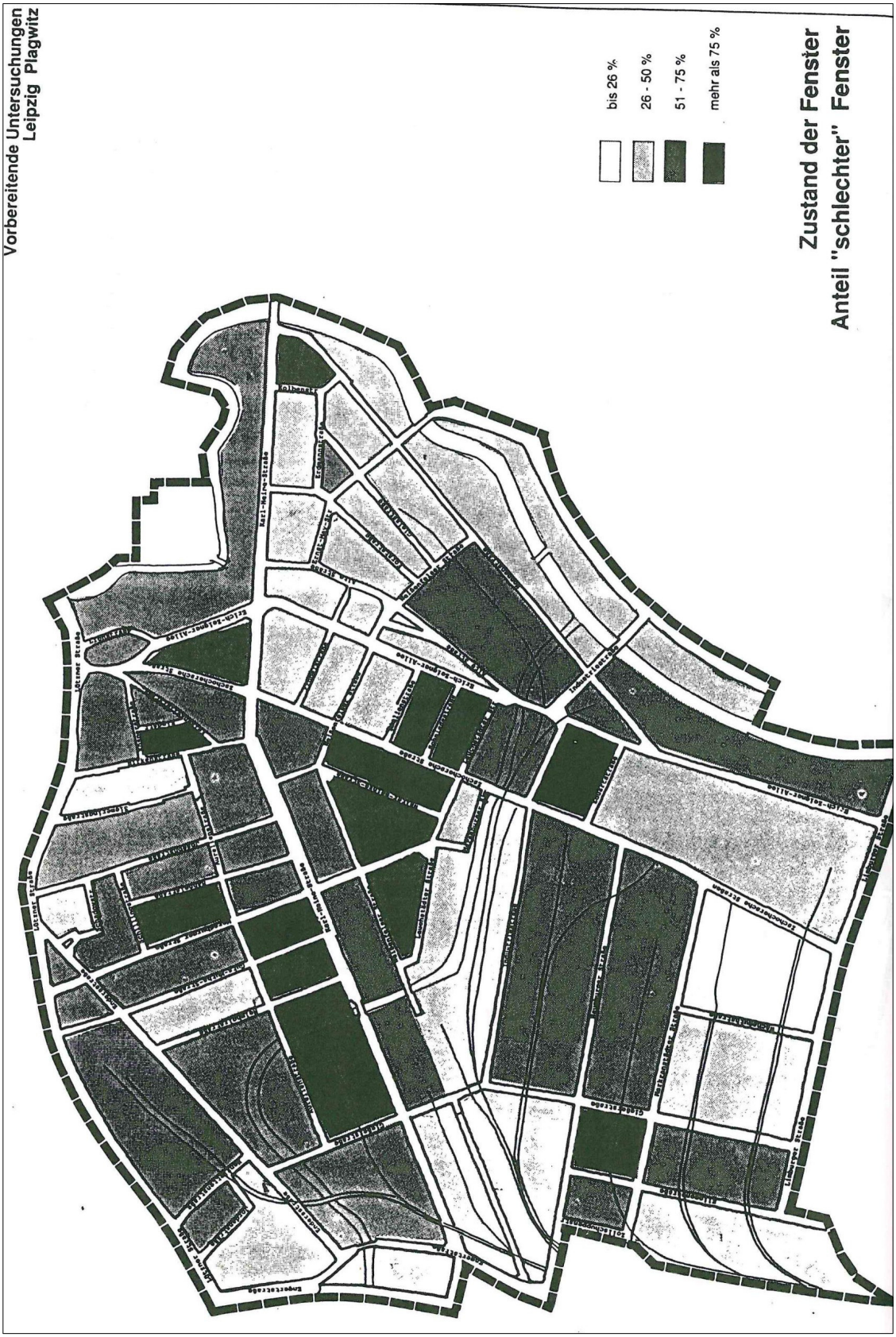


Abbildung 20: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Zustand der Fenster

8.10 Karte Einrichtungen der sozialen, öffentlichen Infrastruktur

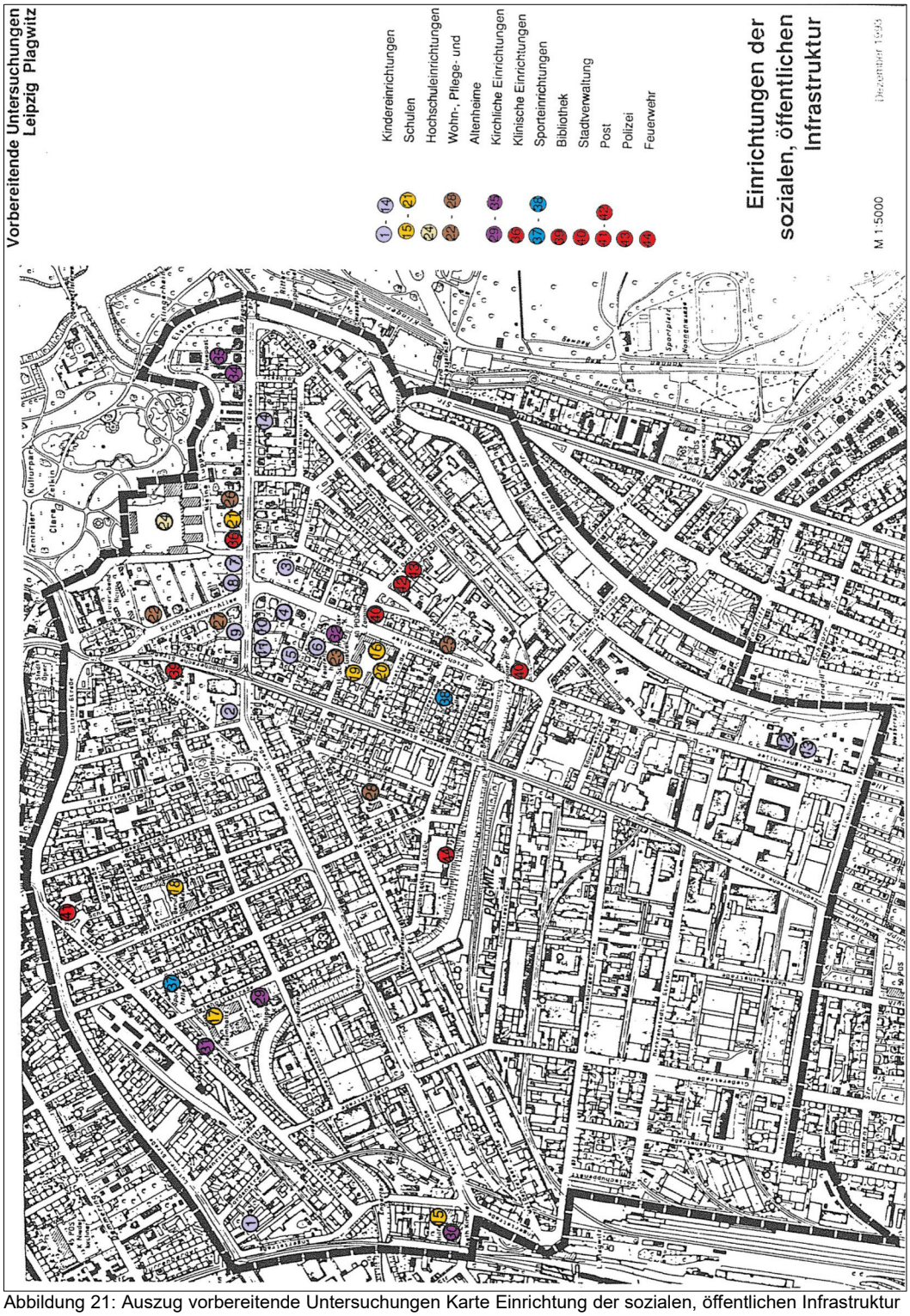


Abbildung 21: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Einrichtung der sozialen, öffentlichen Infrastruktur

8.11 Karte Mängel und Konflikte

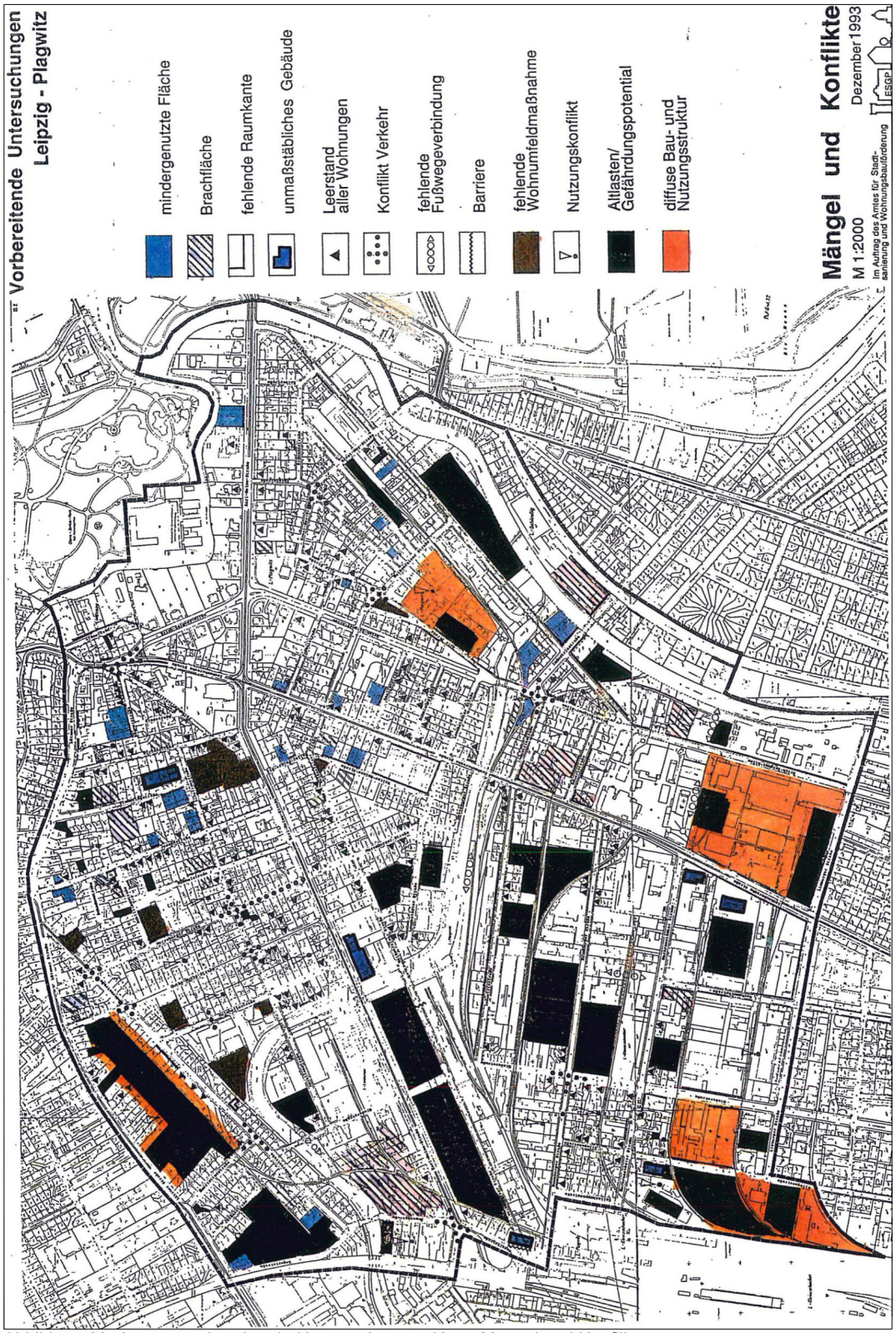


Abbildung 22: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Mängel und Konflikte

8.12 Karte Nutzungsstruktur Bestand

Abbildung 23: Auszug vorbereitende Untersuchungen Karte Nutzungsstruktur Bestand