

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen



GUTACHTEN

zur Fortschreibung der zonalen Anfangs- und Endwerte
als „besondere Bodenrichtwerte“ gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB
und der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
i. S. d. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf



Stichtag für die Qualitätsbemessung	für die Anfangswerte:	31.12.1995
	für die Endwerte:	21.12.2018
Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse:		21.12.2018
Kamenz, den 27.09.2022		

Ausfertigung Nr.: 1

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten, davon 2 Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für den Gutachterausschuss.

Gemeindeverwaltung Arnsdorf
Bahnhofstraße 15,17
01477 Arnsdorf

Landratsamt Bautzen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Bautzen
Geschäftsstelle
Garnisonsplatz 9
01917 Kamenz

Tel/Fax.: 03591 5251 62120

Datum: 27.09.2022

Gutachten

über die zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

(i. S. d. § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch)

und die Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte

als Anfangs- und Endwerte (i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 7 Baugesetzbuch)

für das

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf

zum Wertermittlungsstichtag: 21.12.2018

Zone	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert in EUR/m ²	Zonaler Endwert in EUR/m ²	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in EUR/m ²
1	Bahnhofsbrache	17,00	19,20	2,20
2	Poststraße	29,90	32,60	2,70
3	Markt	27,90	28,80	0,90
4	Zwölfeckhäuser	25,30	26,20	0,90
5	Niederstraße	24,00	24,80	0,80
6	Hauptstraße	28,80	30,70	1,90
7	Höfe	22,60	23,70	1,10
8	Stolpener Straße	18,80	19,80	1,00

Inhaltsverzeichnis des Gutachtens	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1 Vorbemerkungen zum Bewertungsauftrag	5
2 Sanierungsverfahren nach dem Baugesetzbuch	6
2.1 Gesetzliche Grundlagen	6
2.2 Der Ausgleichsbetrag	7
2.3 Gutachterausschuss und /oder private Sachverständige	8
3 Wertermittlungsverfahren	9
3.1 Grundlagen der Wertermittlung	9
3.2 Ermittlung der Bodenwerte	9
3.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	10
3.4 Begriffsbestimmungen	11
4 Objektbeschreibung	14
4.1 Gemeinde Arnsdorf – Daten und Fakten	14
4.2 Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf	15
4.2.1 Zeitlicher Verfahrensablauf	15
4.2.2 Vorbereitende Untersuchungen	15
4.2.3 Sanierungsziele	15
4.2.4 Erfüllung der Sanierungsziele	16
4.2.5 Beschreibung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke	17
4.2.6 Vorzeitige Ablösung	18
4.2.7 Zoneneinteilung	18
4.2.8 Abschluss der Sanierungsmaßnahmen	18
4.3 Zonenbeschreibung	19
4.3.1 Zone 1: Bahnhofsbrache	19
4.3.2 Zone 2: Poststraße	20
4.3.3 Zone 3: Markt	21
4.3.4 Zone 4: Zwölfeckhäuser	21
4.3.5 Zone 5: Niederstraße	22
4.3.6 Zone 6: Hauptstraße	22
4.3.7 Zone 7: Höfe	24
4.3.8 Zone 8: Stolpener Straße	25
5 Sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswerte)	26
5.1 Ermittlung Anfangswerte zum Stichtag 31.12.2010	26
5.2 Ermittlung Anfangswerte zum Stichtag 21.12.2018	26
6 Sanierungsbeeinflusste Bodenwerte (Endwerte)	28
6.1 Das Modell Niedersachsen	28
6.2 Ermittlung der zonalen Bodenwerterhöhungen	33
6.2.1 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 1 – Bahnhofsbrache	34
6.2.2 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 2 – Poststraße	36
6.2.3 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 3 – Markt	38
6.2.4 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 4 – Zwölfeckhäuser	40
6.2.5 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 5 – Niederstraße	42
6.2.6 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 6 – Hauptstraße	44
6.2.7 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 7 – Höfe	46
6.2.8 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 8 – Stolpener Straße	48
6.3 Marktanpassung	50
6.4 Aufstellung der zonalen Endwerte	51

6.5 Karte der zonalen Anfangs- und Endwerte (Wertzonenkarte)	52
7 Zusammenfassung und Abschlusserklärung	53
8 Glossar, Rechtsgrundlagen und Literatur	55
8.1 Glossar	55
8.2 Rechtsgrundlagen	58
8.3 Literatur	59
8.4 Unterlagen	60
9 Fotodokumentation	61
10 Verzeichnis der Anlagen	76

1 Vorbemerkungen zum Bewertungsauftrag

Am 09.12.2011 erteilte die Gemeindeverwaltung Arnsdorf (Auftraggeber) dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen den Auftrag zur Erarbeitung eines Gutachtens zur Ermittlung von vorläufigen zonalen Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf.

Der Auftraggeber benötigte das zonale Gutachten als Grundlage für den Abschluss freiwilliger Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit den Eigentümern der im Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf gelegenen Grundstücke.

Daraufhin wurde am 17.05.2013 ein zonales Gutachten zum

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse: 31.12.2010

Qualitätsstichtag für Anfangswerte: 31.12.1995

Qualitätsstichtag für Endwerte: 31.12.2016

erstellt.

Mit dem Schreiben vom 22.01.2019 beantragte die Gemeinde Arnsdorf beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen die Ermittlung der endgültigen Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB für den Stichtag 21.12.2018 (Aufhebung der Sanierungssatzung).

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens vom 17.05.2013 konnten bereits mit 75 % der Eigentümer Ablösevereinbarungen getroffen werden.

Für 45 Grundstücke muss die Veranlagung und Erhebung noch erfolgen.

Die folgenden Betrachtungen basieren hinsichtlich der Beschreibung der Wertzonen mit den Erläuterungen zum Bestand und den Zielen der Neuordnung auf dem zonalen Gutachten vom 17.05.2013. Die Klassifizierung der städtebaulichen Missstände wird übernommen.

Auftrag ist hiermit die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit der tatsächlich realisierten städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet zum

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse: 21.12.2018

Qualitätsstichtag für Anfangswerte: 31.12.1995

Qualitätsstichtag für Endwerte: 21.12.2018

2 Sanierungsverfahren nach dem Baugesetzbuch

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind im BauGB, II. Kapitel (Besonderes Städtebaurecht), I. Teil (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) enthalten. § 136 Abs. 2 BauGB definiert die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die Sanierung soll gemäß § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Dabei soll darauf hingewirkt werden, dass die Betroffenen an der Sanierung mitwirken (§§ 138, 146 Abs. 3 und 148), zur Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen angeregt und diesbezüglich beraten werden. Der Bund, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen (§ 139 BauGB).

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind die anzustrebenden Ziele der Sanierung zu ermitteln und im Rahmenplan darzustellen. Sie dienen als Grundlage für die Erörterung der beabsichtigten Sanierung und sind für die von der Sanierung Betroffenen eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Neben der umfassenden Bestandsaufnahme dienen die Untersuchungen insbesondere der Feststellung der städtebaulichen Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Gemeinde leitet aus den Untersuchungen das Erfordernis der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a (Dritter Abschnitt) BauGB, das Maß der Zielerreichung und Auswirkungen der Sanierung ab, ebenso die ungefähren Kosten. Im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen werden die ersten Grundlagen für die Erarbeitung des Sozialplans und des Sanierungsplans geschaffen.

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (§ 142 Abs. 1 BauGB). Sie beschließt gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (§ 143 BauGB). Zur Sicherung des Rechtsverkehrs trägt das Grundbuchamt in die Grundbücher der von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke den Sanierungsvermerk ein. Um die Sanierung zügig durchzuführen, werden tatsächliche und rechtliche Veränderungen die sich erschwerend auf den Sanierungsablauf auswirken können, durch die Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts des § 144 BauGB unterbunden.

Die Ziele der Sanierung werden insbesondere durch Ordnungs- und Baumaßnahmen erreicht (§ 146 BauGB). Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Hierzu gehören gemäß § 147 Abs. 1 BauGB:

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sowie
5. sonstige Maßnahmen, zur Durchführung der Baumaßnahmen.

Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt nach § 148 Abs. 1 BauGB den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Der Gemeinde obliegt jedoch für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden. Die Gemeinde kann ihre Aufgaben, die im Zusammenhang mit

der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung stehen und im nicht hoheitlichen Bereich liegen, auch auf einen Sanierungsträger übertragen (§ 157 BauGB).

Die Sanierung muss aus rechtsstaatlichen Gründen beendet werden, sobald das gesetzliche Sanierungsverfahren nicht mehr erforderlich ist. Der Aufhebungsbeschluss ergeht als Satzung (§ 162 BauGB).

2.2 Der Ausgleichsbetrag

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Im Sanierungsgebiet steigen Bodenwerte insbesondere durch folgende Sanierungserwartungen und Sanierungsmaßnahmen:

- Aktivierung der privaten Investitionsbereitschaft durch die erwartete Verbesserung des Sanierungsgebiets,
- Erschließung von Nutzungsreserven durch die höherwertige und intensivere Grundstücksausnutzung infolge der Änderung der Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- Verbesserung von Lage und Struktur des Sanierungsgebiets durch die Beseitigung von Nutzungskonflikten und Verringerung der Lärmimmissionen, wie zum Beispiel Konzepte zur Verkehrsberuhigung, Bau von Entlastungsstraßen sowie Parkplätzen und die Beseitigung von Nutzungskonflikten durch die Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben,
- Verbesserung des Entwicklungszustands des Sanierungsgebiets durch die Beseitigung von Gewerbebrachen,
- Verbesserung der Verkehrsanlagen und des Verkehrsflusses mit Aufwertung der innerörtlichen Quartiere,
- Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit durch Bodenordnung,
- Gewährung von Zuschüssen und Fördermitteln,
- steuerliche Abschreibungen von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Gemeinde erhebt den Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung als Bescheid gemäß § 154 Abs. 4 BauGB. Für den Erlass der Ausgleichsbetragsbescheide durch die Gemeinde müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. der rechtsförmliche Abschluss der Sanierung muss erfolgt sein
 - a) durch die Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) für einen Teil oder alle beteiligten Grundstücke oder
 - b) durch Abschlusserklärung für ein einzelnes Grundstück (§ 163 BauGB),
2. die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist zu ermitteln,
3. die Anrechnungstatbestände nach § 155 BauGB sind zusammenzustellen,
4. dem Beitragspflichtigen ist Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu gewähren.

2.3 Gutachterausschuss und /oder private Sachverständige

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder private Sachverständige ermitteln Bodenwerterhöhungen, die sich infolge von Sanierungsmaßnahmen ergeben. Aufgabe der Gemeinde ist es, daraus Ausgleichsbeträge bzw. Ablösebeträge abzuleiten.

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt u.a. sogenannte besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf bestimmte Wertermittlungstichtage.

Die Gemeinde ist nicht daran gebunden, den Gutachterausschuss mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte zu beauftragen. Sie kann sich auch geeigneter privater Sachverständiger bedienen, deren Kosten in Absprache mit der Förderstelle in begründeten Fällen gefördert werden. Unabhängig davon, ob die Gemeinde den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen mit der Erstellung der Gutachten über zonale und grundstücksspezifische Anfangs- und Endwerte beauftragt, hat der Gutachterausschuss auch im Sanierungsgebiet i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte abzuleiten.

3 Wertermittlungsverfahren

3.1 Grundlagen der Wertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert und den ergänzenden Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Juli 2021.

Die gesetzliche Aufgabe des Gutachterausschusses auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln besteht auch in Sanierungsgebieten, hierbei handelt es sich um besondere Bodenrichtwerte im sanierungsunbeeinflusstem oder sanierungsbeeinflusstem Zustand. Die Erfordernis Richtwertzonen zu bilden, ergibt sich aus der Beschaffenheit des Sanierungsgebietes. Entsprechend der vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmale innerhalb des Sanierungsgebiets wird eine zonale Aufteilung vorgenommen. Die Zonen sollen so abgegrenzt werden, dass die zonalen Bodenrichtwerte bzw. Anfangs- und Endwerte von den grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte weitgehend maximal um 30 % abweichen.

In Sanierungsgebieten größeren Umfangs sollte die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in zwei Stufen erfolgen:

1. Aufteilung des Sanierungsgebiets in Zonen und Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte,
2. Ableitung der grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte.

Das zweistufige Verfahren ermöglicht es dem Gutachterausschuss bei allen Wertermittlungen mit gleichen Maßstäben zu arbeiten.

3.2 Ermittlung der Bodenwerte

Für die zonalen Anfangs- und Endwerte ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke (Vergleichswertverfahren) und bezogen auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV). Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 ImmoWertV auf Grundlage einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen den Preisdaten und Zeitpunkten der Vergleichspreise bzw. der Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungstichtag sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV), welche durch den örtlichen Gutachterausschuss als sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

Demzufolge dürfen für die Anfangswerte, unter der Maßgabe der §§ 153 Abs. 1 S. 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur Anfangswertqualität nur solche Kaufpreise herangezogen werden, die weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung beeinflusst sind (sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise). Bei sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen aus dem Sanierungsgebiet handelt es sich regelmäßig um die einer sanierungsrechtlichen Preisprüfung gemäß §§ 144 Abs. 2 und 153 Abs. 2 BauGB unterworfenen und genehmigten Kaufpreise. Bei genehmigter Überschreitung des maßgebenden sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts können diese Kaufpreise allerdings nur herangezogen werden, wenn die Überschreitung bekannt ist bzw. erfasst werden kann.

Der zonale Endwert ist analog im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Auswahlkriterium für die Heranziehung von Kaufpreisen ist dementsprechend die jeweilige zonale Endwertqualität i. S. v. § 154 Abs. 2 BauGB, wie sie sich nach Abschluss der Sanierung ergibt. Bei Kaufpreisen zum Neuordnungswert i. S. d. § 153 Abs. 4 BauGB (sanierungsbeeinflusste Kaufpreise), die aus dem Sanierungsgebiet zum Vergleich herangezogen werden, ist zu überprüfen, inwieweit die rechtliche und tatsächliche

Neuordnung in der Kaufpreisfindung berücksichtigt worden ist. Soweit Maßnahmen zum Kaufzeitpunkt noch nicht abgeschlossen waren, sind die bis zum Abschluss dieser Maßnahmen durch sie verursachten Werterhöhungen in den jeweiligen Kaufpreisen – gegebenenfalls durch Aufzinsung – zu berücksichtigen.

Liegen keine geeigneten Kauffälle in hinreichender Anzahl vor, werden weitere, unabhängig von den Vorschriften der ImmoWertV entwickelte, nicht normierte Verfahren angewandt. Dazu zählen statistische, deduktive und intersubjektive Preisvergleichsverfahren, deren Anwendung in höchstrichterlicher Rechtsprechung grundsätzlich bestätigt wird. Die Gerichte stellen heraus, dass bei Anwendung solcher Verfahren „die allgemein anerkannten Grundsätze der WertV¹“ beachtet werden müssen. Ebenso muss die Nachvollziehbarkeit bei der Entscheidungsfindung im Gutachten gewährleistet sein. Welches alternative Verfahren im Gutachten zur Anwendung kommt, hängt im Wesentlichen von der Qualität der Eingangsgrößen sowie der Ergebniszuverlässigkeit der Verfahren ab.

3.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (W) i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB erfolgt aus der Differenz zwischen sanierungsunbeeinflusstem Bodenwert (Anfangswert A) und sanierungsbeeinflusstem Bodenwert (Endwert). Zur Vereinfachung werden in folgender Ausführung die Begriffe Anfangswert und Endwert verwendet.

Die vom Gesetzgeber gemäß § 40 ImmoWertV geforderte Vorgehensweise mittels Vergleichswertverfahren ist aufgrund fehlender Daten nicht immer in die Praxis umsetzbar. Deshalb sind weitere nicht in der ImmoWertV normierte Wertermittlungsverfahren entwickelt worden, mit denen unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden kann.

Im Nachfolgenden werden einige gängige Wertermittlungsverfahren mit ihrer Kurzbeschreibung aufgezählt:

- a) Vergleichswertverfahren (als normiertes Wertermittlungsverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV)

Vergleich der Bodenwerte von Grundstücken im Sanierungsgebiet mit den Bodenwerten von Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebiets unter Berücksichtigung der Qualitätszustände für Anfangs- und Endwert.

- b) Indirekte Vergleichswertverfahren (i. S. d. § 40 Abs. 3 i. V. m. § 14 Abs. 2 ImmoWertV)

ba) Modell Niedersachsen:

Bewertung der Missstände zum Qualitätsstichtag des Anfangswertes und der durchgeführten Maßnahmen in vorgegebenen Beurteilungsrahmen, damit Ermittlung der Bodenwerterhöhung aus Matrizen, Ableitung der Matrizen mittels mathematisch-statistischer Auswertung von Ablösedaten aus anderen Sanierungsgebieten in mehreren Bundesländern

bb) Zielbaumverfahren/Multifaktorenanalyse:

Zustandsbenotung von bodenwertbeeinflussenden Einzelkategorien zu den Qualitätsstichtagen von Anfangs- und Endwert, Berechnung einer prozentualen Werterhöhung im Zielbaumschema auf Basis dieser Zustandsbenotungen, Gewichtung der Kategorien je nach Bedeutung für die Bodenwerterhöhung, Trennung in veränderlichen und unveränderlichen Bodenwertanteil

bc) Komponentenmethode:

Bestimmung des sanierungsbedingten Einflusses einzelner Wertkomponenten und Addieren dieser zum Anfangswert

Aufgrund der Gegebenheiten und Verhältnisse im Sanierungsgebiet ist ein geeignetes Verfahren auszuwählen, welches vorzugsweise verwendet wird.

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken – kurz: Wertermittlungsverordnung; in Kraft von 11.09.1961 bis 01.07.2010; abgelöst durch die ImmoWertV

3.4 Begriffsbestimmungen

Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 193 BauGB den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB.

„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.“ (§ 194 BauGB)

Kaufpreissammlung

Die beim Gutachterausschuss eingerichtete Kaufpreissammlung soll sicherstellen, dass der Gutachterausschuss eine möglichst lückenlose Übersicht über die Grundstückspreise erhält. Zur Führung der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses ist die durch die Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung. Sie gewährleistet aktuelle und umfassende Informationen über das Marktgeschehen als Voraussetzung für die sachgerechte Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Ableitung von Kennziffern und Beurteilung von Entwicklungstendenzen.

Bodenrichtwerte

Die Ableitung zonaler Bodenrichtwerte ist eine Pflichtaufgabe des Gutachterausschusses (§ 193 Abs. 1 S. 1 BauGB). Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 S. 1 BauGB). Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden mehrere Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, in Bodenrichtwertzonen zusammengefasst. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Der Bodenrichtwert stellt das Ergebnis einer Auswahl von Vergleichspreisen dar und ist somit ein Vergleichsfaktor. Er ist selbst keine originäre Marktinformation.

Der Gutachterausschuss hat auch im Sanierungsgebiet Bodenrichtwerte abzuleiten. Diese Bodenrichtwerte werden als besondere Bodenrichtwerte bezeichnet.

Besondere Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Abs. 1 S. 7 BauGB sind auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (sog. besondere Bodenrichtwerte). Diese bilden z.B. die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Solange der Wertermittlungsstichtag dieser besonderen Bodenrichtwerte nicht mit dem Zeitpunkt „Abschluss der Sanierung“ übereinstimmt, dürfen die ermittelten Werte nicht als Anfangs- bzw. Endwert bezeichnet werden, sondern als besondere Bodenrichtwerte mit dem Grundstückszustand, der dem Anfangs- und Endwert (Qualität) zugrunde zu legen ist. Der besondere Bodenrichtwert, dem der Grundstückszustand mit der Anfangswertqualität zugrunde liegt, nennt man sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert und dem mit der Endwertqualität wird als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert bezeichnet.

Maßgebliche Stichtage für die allgemeinen Wertverhältnisse und die Qualität

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV). Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen die Qualität des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV). Mit einem einheitlichen Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert wird in Zeiten schwankender Grundstückspreise vermieden, dass allgemeine nicht sanierungsbedingte Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag eingehen.

Der Wertermittlungsstichtag nach Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird (Aufhebungssatzung). Die Aufhebungssatzung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 3 BauGB).

Qualitätsstichtage für Anfangs- und Endwerte

Der Qualitätsstichtag für den Anfangswert fixiert den noch maßnahmeunbeeinflussten Bodenwert zu dem Zeitpunkt, von dem ab ein Sanierungsverfahren mit hinreichender Sicherheit in Aussicht stand. Der maßgebliche Zeitpunkt liegt somit vor Bekanntwerden der Sanierungsabsicht (Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen).

Der Qualitätsstichtag für den Endwert ist der Zeitpunkt nach dem tatsächlichen Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes. Dieser Stichtag ist nach der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes der Tag nach in Kraft treten der Aufhebungssatzung.

Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertentwicklung in einem Sanierungsgebiet während der Dauer des Sanierungsverfahrens ist in der folgenden Abbildung schematisch dargestellt:

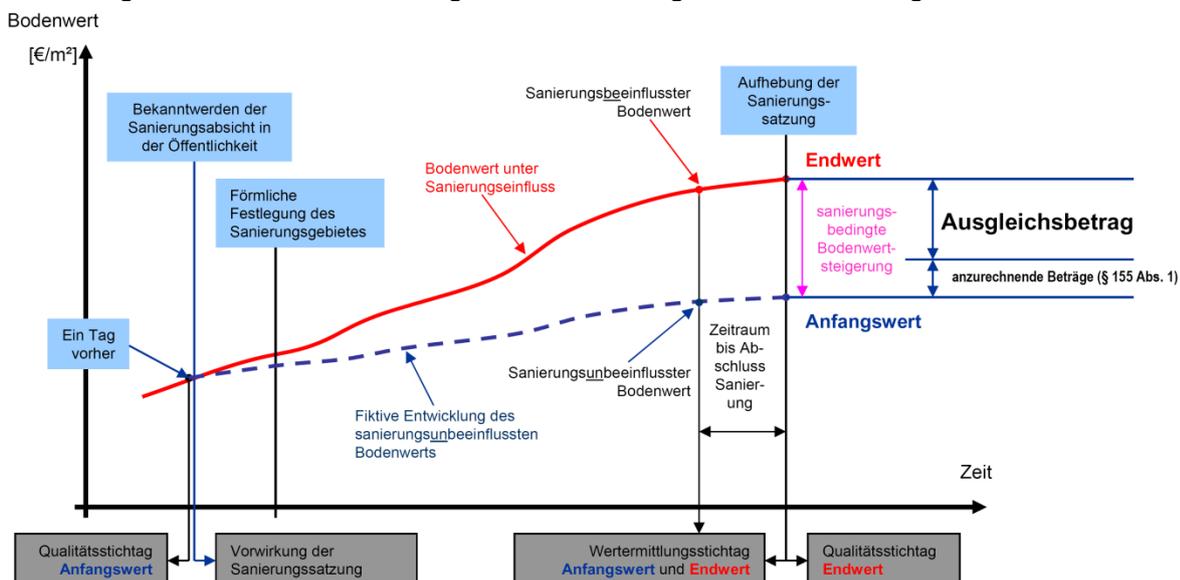


Abbildung 1: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und Ausgleichsbetrag [L1]

Auch bei sinkenden Bodenwerten führen Maßnahmen im Zuge eines Sanierungsverfahrens zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Dies ergibt sich daraus, dass nicht die konjunkturelle Entwicklung, sondern die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Veränderung der städtebaulichen Qualität Gegenstand der Bodenwertermittlung ist.

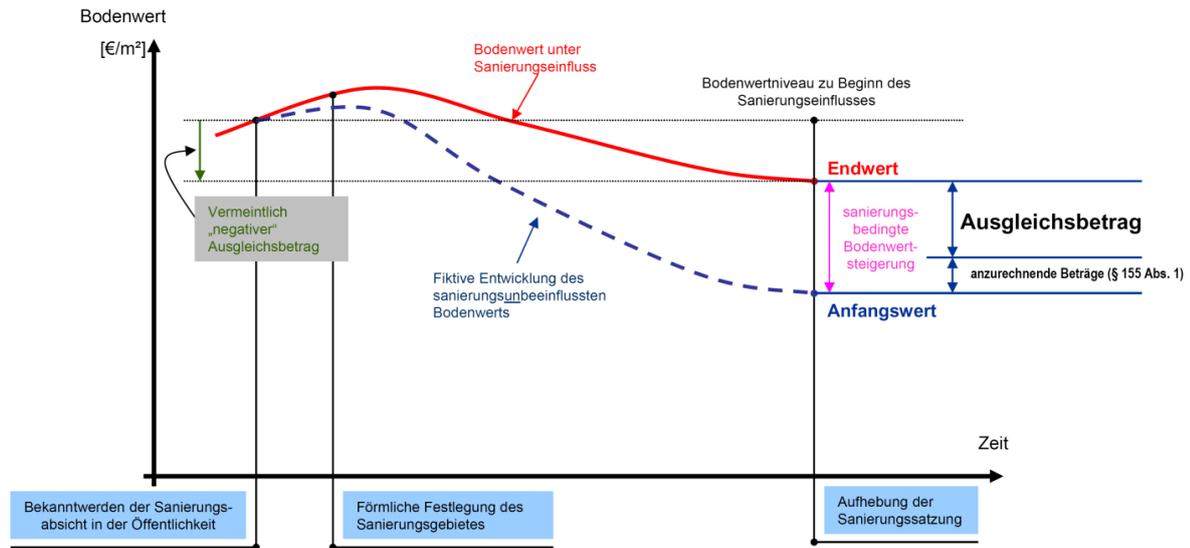


Abbildung 2: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenpreisen [L1]

4 Objektbeschreibung

4.1 Gemeinde Arnsdorf – Daten und Fakten

Bundesland:	Freistaat Sachsen (4,043 Mio. Einwohner, Stand 2021)
Landkreis:	Bautzen (269.290 Einwohner, Stand 2021)
Geographische Lage:	Arnsdorf liegt etwa 18 km östlich von der Landeshauptstadt Dresden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Radeberg.
Geschichte:	Im 12. Jahrhundert gründeten Siedler aus dem fränkischen-thüringischen Raum das Waldhufendorf Arnsdorf. Zwischen dem Tanneberg und den sumpfigen Niederungen der Schwarzen Röder wurde die Besiedlungsfläche zu beiden Seiten des Dorfbaches aufgeteilt. Den Mittelpunkt der Ansiedlung bildeten das Erbgericht, die Kirche und später noch die Schule. Arnsdorf wird zum ersten Mal 1349/51 urkundlich erwähnt.
Verwaltungsgebiet und Bevölkerung:	Zur Gemeinde Arnsdorf gehören die Ortsteile Fischbach, Kleinwolmsdorf und Wallroda. 4.953 Einwohner (Stand 16.08.2022)
Demografische Entwicklung:	Die Gemeinde Arnsdorf weist gegenüber 1990 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 10 % auf.
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	Autobahn: A4 (AS Pulsnitz) ca. 11 km Bahnhof Arnsdorf: Strecke: Dresden-Kamenz; Dresden-Zittau; Dresden-Görlitz/Zgorzelec Flughafen: internationaler Flughafen Dresden-Klotzsche ca. 20 km Flugplatz Kamenz (Verkehrslandeplatz) ca. 31 km,
Regionalplanung:	Arnsdorf liegt in der Planungsregion des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien.
Weitere Infrastruktur:	1 Grundschule, 6 Arztpraxen, 1 Apotheke, Physiotherapie, Seniorenwohnhaus, Sächsisches Krankenhaus für Psychiatrie/Neurologie

4.2 Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf

4.2.1 Zeitlicher Verfahrensablauf

Beschluss-Nr. 181/17/00 v. 10.07.2000 Ortskernsanierung (Zustimmung Satzung)
Beschluss-Nr. 182/17/00 v. 10.07.2000 Ortskernsanierung (u.a. Zustimmung Entwicklungsziele)
Beschluss-Nr. 219/20/00 v. 09.10.2000 Bildung Treuhandvermögen
Beschluss-Nr. 243/22/00 v. 11.12.2000 Ortskernsanierung Arnsdorf
Beschluss-Nr. 292/26/01 v. 09.04.2001 Bildung Treuhandvermögen
Beschluss-Nr. 298/27/01 v. 14.05.2001 Treuhändervertrag
Beschluss-Nr. 299/27/01 v. 14.05.2001 Verwaltungsvertrag
Beschluss-Nr. 300/27/01 v. 14.05.2001 Bildung Treuhandvermögen
Beschluss-Nr. 307/28/01 v. 18.06.2001 Ortskernsanierung Sozialplan
Beschluss-Nr. 363/37/02 v. 18.02.2002 Beendigung Treuhändervertrag
Beschluss-Nr. 430/44/02 v. 14.10.2002 Fortsetzungsantrag 2003
Beschluss-Nr. 464/48/03 v. 20.01.2003 vorbereitende Untersuchungen
Beschluss-Nr. 489/51/03 v. 17.04.2002 Grundsätze Förderung
Beschluss-Nr. 514/54/03 v. 07.07.2003 Fortschreibung Neuordnungskonzept
Beschluss-Nr. 515/54/03 v. 07.07.2003 Aufhebung Beschluss vom 10.07.2000
Beschluss-Nr. 516/54/03 v. 07.07.2003 Wahl Sanierungsverfahren
Beschluss-Nr. 517/54/03 v. 07.07.2003 Beschluss zur Satzung
Beschluss-Nr. 103/23/16 v. 17.05.2016 vorzeitige Ablösung AB
Beschluss-Nr. 257/53/18 v. 12.12.2018 Aufhebung Satzung

4.2.2 Vorbereitende Untersuchungen

Das städtebauliche Gesamtziel ist im Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2000 und in der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes [U06] vom 07.07.2003 dargestellt.

Am 07.07.2003 wurde die Wiederaufnahme eines umfassenden Sanierungsverfahrens als Satzung [U01] beschlossen und mit Bekanntmachung vom 25.07.2003 rechtswirksam.

Die Sanierungssatzung wurde beschlossen, mit dem Ziel, den „Ortskern“ zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort mit zentraler Versorgungsfunktion für die Gemeinde zu entwickeln und damit der Funktion als Ortskern bzw. Zentrum gerecht zu werden.

4.2.3 Sanierungsziele

Ziel 1

Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung der jeweiligen historischen Bauweise, insbesondere die landwirtschaftlichen Hofanlagen,

Ziel 2

Wiederherstellung, Stabilisierung und Verbesserung der Wohnnutzung, dauerhafte Sicherung des Ortskerns als Wohnstandort,

Ziel 3

Grundhafte Sanierung der Straßen und Wege, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Ausbau der Ortsdurchfahrt - Hauptstraße

Ziel 4

Erhaltung und weitere Entwicklung von Handel, Verwaltung, Kultur und Gastronomie.

4.2.4 Erfüllung der Sanierungsziele

Im Sachbericht zur Förderrechtlichen Gesamtabrechnung der KEM vom Oktober 2019 [U04] wurden die Zielerfüllung dokumentiert.

Ziel 1 und 2

42 private Wohn- und Geschäftshäuser wurden teilweise oder umfänglich modernisiert und instandgesetzt, davon wurden 27 Maßnahmen mit insgesamt 294,5 T€ gefördert. Die registrierten bzw. geschätzten Gesamtausgaben für die 42 Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt 4.446 T€. Zudem entstanden 9 Neubauten, darunter 1 Einkaufsmarkt mit einer Investitionssumme von schätzungsweise 5.000 T€.

Weitere 5 private und öffentliche Abbruchmaßnahmen zur nachfolgenden besseren Nutzung der Freiflächen bzw. Wiederbebauung wurden mit 62,6 T€ gefördert. Für einige geschädigte Gebäude konnten bisher noch keine Investitionen verzeichnet werden. Dies liegt zum einen an der geringen Finanzkraft der Eigentümer bzw. an fehlenden tragfähigen Nutzungskonzepten. Hier besteht noch weiterer Handlungsbedarf.

Ziel 3

Im Gesamtzeitraum der Sanierung wurden mehrere Erschließungsmaßnahmen mit einem Förderumfang von 682,52 T€ durchgeführt. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen 2.970 T€ ausgegeben. Umfassend erneuert wurden die Bahnhofstraße, Karl-Liebknecht-Straße, die Post- und Mozartstraße. Gemeinsam mit dem Straßenbauamt wurde die Hauptstraße erneuert. Im 2. Halbjahr 2018 wurde mit Fachförderung auch die Teichstraße umfassend erneuert.

Ziel 4

Die Stadt investierte in öffentliche Einrichtungen. Teilweise modernisiert und instandgesetzt wurden die Gemeindeverwaltung - Gebäude Bahnhofstraße 15, die Kegelbahn des Vereinshauses in der Ernst-Thälmann-Straße 5 und die Dorfkirche. Die Grundschule Arnsdorf in der Stolpener Straße 47 wurde ebenfalls umfassend saniert und aus dem Programm Energetische Sanierung gefördert, die Gesamtkosten beliefen sich auf 3,893 Mio. €. Die geschätzte Gesamtinvestition im Gebiet für geförderte und nicht geförderte Maßnahmen beläuft sich auf ca. 16,921 Mio. €, davon wurden, ausschließlich der wieder eingesetzten sanierungsbedingten Einnahmen, 1,278 Mio. € gefördert, Bund und Land beteiligten sich an dieser Summe mit insgesamt 852,48 T€, die Stadt mit 426,24 T€. Die Differenz von ca. 15,643 Mio. € wurden von der Stadt und den Eigentümern sowie privaten Dritten für die Durchführung der investiven Maßnahmen im Gebiet verausgabt bzw. mit anderen Fördermitteln unterstützt.

Die daraus resultierenden städtebaulichen Maßnahmen sind im Maßnahmenplan (Anlage 4) des Gutachtens vom 17.05.2013 ersichtlich. Diese Pläne sind neben der Betrachtung der bis heute tatsächlich erreichten Ziele wichtige Grundlagen für die Beurteilung des für die Endwerte maßgeblichen Zustands.

4.2.5 Beschreibung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke

Tatsächlichen Eigenschaften

Ort und Lage:	Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus der beigefügten Karte (Anlage 1).
Erschließungszustand:	Die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke können überwiegend als erschlossen gelten. Der Zustand der Erschließungsstraßen erforderte jedoch tlw. einen Neuausbau der Straßen. Dieser Neuausbau wurde tlw. als Sanierungsmaßnahme realisiert.
Gestalt und Form:	siehe Lageplan
Baugrund:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.

Rechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Es liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Arnsdorf vom 14.08.2014 vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	keine
Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Eine Beeinflussung des Bodenwerts durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei evtl. Einzelbewertungen zu berücksichtigen.
Denkmalschutz (nach § 2 SächsDSchG):	Eintragungen in der Liste der Kulturdenkmale [U07]
Grundbuch:	Eintragung eines Sanierungsvermerks in Abt. II des Grundbuches bei den ins Sanierungsverfahren einbezogenen Grundstücken diene lediglich zur Sicherung des Rechtsverkehrs im laufenden Sanierungsverfahren und nicht als Recht an dem Grundstück. Dieser wurde nach Aufhebung der Sanierungssatzung gelöscht. Für die Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte wird unterstellt, dass ansonsten keinerlei Grundbucheintragungen zu berücksichtigen sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte und Belastungen bei den einzelnen Grundstücken kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Rechte und Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu den eingetragenen Rechten und Belastungen entsprechend.
beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	ebf – erschließungs-/ kostenerstattungsbeitragsfrei u. abgabepflichtig nach sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG)
Entwicklungszustand:	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV), Bewertungsobjekte sind überwiegend bebaubar, Abweichungen werden bei der Einzelbewertung berücksichtigt.

4.2.6 Vorzeitige Ablösung

Die Möglichkeit der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung wurde am 17.05.2016 von der Gemeinde Arnsdorf beschlossen. Es wurde ein Nachlass von 20 % bei Abschluss der Ablösevereinbarung bis 30.09.2016 festgelegt.

Zur Ausgleichsbetragsablösung wurden grundstückskonkrete Ablösevereinbarungen zwischen der Gemeinde Arnsdorf und den Eigentümern geschlossen, mit denen die Ausgleichsbetragspflicht abschließend geregelt wurde. Von dieser Möglichkeit haben der überwiegende Anteil der Eigentümer Gebrauch gemacht, 75 % der beitragspflichtigen Flurstücke wurden freiwillig abgelöst. Durch die erzielten Einnahmen konnten weitere Sanierungsmaßnahmen realisiert werden.

4.2.7 Zoneneinteilung

Die Zonenbildung im Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf erfolgt u. a. auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen. In eine Zone sind die Grundstücke zusammengefasst, die in ihren Merkmalen und tatsächlichen Eigenschaften im Wesentlichen übereinstimmen.

Gebiete innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern“ Arnsdorf, in denen die allgemeinen, den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen, wurden durch den Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit Auftraggeber und Sanierungsträger in Zonen zusammengefasst.

Im Rahmen der Abstimmungsberatung zwischen der Gemeinde Arnsdorf, den Vertretern des Gutachterausschusses (GAA) des Landkreises Bautzen und der Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (KEM) am 17.08.2011 wurden die Zonen als Grundlage der Bewertung abgestimmt und festgelegt.

Zonen im Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf:

Zone 1: „Bereich Bahnhofsbrache“

Zone 2: „Bereich Poststraße“

Zone 3: „Bereich Markt“

Zone 4: „Bereich Zwölfeckhäuser“

Zone 5: „Bereich Niederstraße“

Zone 6: „Bereich Hauptstraße“

Zone 7: „Bereich Höfe“

Zone 8: „Bereich Stolpener Straße“.

Abschließend wurde bestimmt, dass durch die KEM die zu Beginn des Sanierungsverfahrens festgestellten städtebaulichen Missstände und daraus ermittelten Sanierungsziele den einzelnen Zonen zuzuordnen sind.

Die Zonen beinhalten grundsätzlich ungeteilte Grundstücke. Die zur Bewertung herangezogenen Kriterien ergeben sich aus den zugrunde gelegten Bewertungsmodellen.

4.2.8 Abschluss der Sanierungsmaßnahmen

Die Durchführung erfolgte unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach dem Dritten Abschnitt des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“ (§§ 152 – 156a) im BauGB. Die Stadtverwaltung hat mit Beschluss vom 12.12.2018 das städtebauliche Sanierungsverfahren als abgeschlossen erklärt. Die Aufhebungssatzung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist am 21.12.2018 in Kraft getreten [U02].

Die Karte der zonalen Anfangs- und Endwerte (Wertzonenkarte) befindet sich in Abschnitt 6.5.

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme sind gemäß § 154 Abs. 1 BauGB Ausgleichsbeträge von den Eigentümern deren Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen zu erheben.

4.3 Zonenbeschreibung

Die Beschreibung der Wertzonen wurde aus der Zuarbeit der KEM an den Gutachterausschuss mit Stand 08/2011 übernommen [U05].

4.3.1 Zone 1: Bahnhofsbrache

Bestand

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind verschiedene Bereiche durch gewerbliche oder ehemals industrielle Nutzungen geprägt. Die Brachflächen der ehemals industriell genutzten Gebäude der früheren Parkettfabrik in der Karl-Liebknecht-Straße/Karswaldstraße/Ernst-Thälmann-Straße und der früheren BHG in der Mozartstraße wirken sich negativ auf die Umgebungsbebauung aus und beeinträchtigen den Ortskern sowohl in seinem Erscheinungsbild als auch in seiner Funktion.

Die Bebauung ist unterschiedlich. Eingeschossige Hallen und mehrgeschossige Gebäude sind in einer Gemengelage miteinander verbunden. Der Zustand der Bausubstanz ist meist sehr schlecht. Von seinem städtebaulichen Erscheinungsbild ist der Bahnhof ähnlich wie die Brachflächen zu bewerten. Das dominante zweigeschossige Bahnhofsgebäude ist ohne Nutzung, ebenso wie die entlang der Bahnhofstraße auf dem Bahngelände befindlichen Gebäude. Die angrenzende Wohnbebauung ist neben Lärmimmissionen durch Bahn- und Pkw-Verkehr auch durch das Erscheinungsbild der Brachflächen in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.

Der Bahnhofsbereich ist durch Leerstände und Mängel im Bauzustand in seiner Funktion als zentraler Ort der öffentlichen Infrastruktur stark beeinträchtigt.

Das Freibad an der Karswaldstraße ist ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Infrastruktur und erfüllt auch überörtliche Funktionen. Die Gebäudesubstanz und die technischen Anlagen des Bades sind in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand.

Ziele der Neuordnung

Gebäude

Die Wohngebäude und gewerblichen Gebäude, deren künftige Nutzung ohne Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung möglich ist, sollen erhalten und saniert werden. Dies gilt insbesondere für das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude.

Das Gebiet der früheren Parkettfabrik in der Karl-Liebknecht-Straße/Ernst-Thälmann-Straße/Karswaldstraße ist die wichtigste Neubaufäche in der Ortsmitte.

Weitere Neubaumöglichkeiten ergeben sich auf dem Gelände der Gemeindeverwaltung und im Bereich der Mozartstraße/Teichstraße.

Funktionen

Auf der unmittelbar in der Ortsmitte gelegenen Fläche der ehemaligen Parkettfabrik sollen wichtige Zentrumsfunktionen, Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, verbunden mit Wohnungen, konzentriert werden. Denkbar wäre auch die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf dem an der Karswaldstraße gelegenen Grundstücksteil.

In der Karl-Liebknecht-Straße soll die Wohnnutzung überwiegen.

Auf dem Gelände der Gemeindeverwaltung in der August-Bebel-Straße ist eine Erweiterung der Wohnnutzung denkbar. In diesem Bereich muss bei Neubau und Sanierung auf Maßnahmen zum Immissionsschutz gegenüber der Bahnstrecke geachtet werden.

Auf dem ehemaligen Gelände der BHG und dem gegenüberliegenden Garagenstandort ist eine Erweiterung der Wohnbebauung entsprechend der Quartiersstruktur in der Teichstraße und Poststraße vorgesehen.

Auch gewerbliche Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören und keinen starken Lieferverkehr verursachen, sind an dieser Stelle möglich.

Das Karswaldbad soll als Erholungsstandort erhalten bleiben und in seiner Funktion verbessert werden.

Freiflächen und Wegebeziehungen

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ist die Schaffung eines umfangreichen Angebotes von Park & Ride Stellplätzen vorgesehen. Um mehr Stellplätze zu schaffen und Parkdruck aus den benachbarten Anliegerstraßen zu nehmen, ist eine Erweiterung der Stellflächen auf dem Gelände der ehemaligen BHG denkbar.

Im Bereich der ehemaligen Parkettfabrik soll der Innenhof als öffentliche Fläche mit Stellplätzen, Grünbereichen und Wegebeziehungen durch das Quartier ausgebildet werden.

Am Karswaldbad soll eine große Freifläche als Parkplatz mit intensiver Durchgrünung gestaltet werden.

Abbrüche

Die nicht mehr benötigten, ehemals industriell genutzten Gebäude, Garagen und Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Die Beräumung dieser Flächen erfolgt mit dem Ziel, Vorhalteflächen für künftige bauliche Entwicklungen zu erhalten, die mittelfristig auch als unbebaute Grünflächen belassen werden können.

4.3.2 Zone 2: Poststraße

Bestand

Diese Bereiche stellen die Erweiterung der ehemals ländlichen Siedlungsstruktur mit städtisch geprägten Wohngebäuden dar. Die Gebäude entstanden im späten 19. Jahrhundert und zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Die Gebäude sind zweigeschossig bis dreigeschossig und häufig mit einem als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die Bauweise ist offen mit rückwärtigen Grünbereichen sowie Vorgärten und bildet eine regelmäßige Quartiersstruktur. Es handelt sich überwiegend um Mietwohnungsbauten für mehrere Familien.

Die Gebäude sind individuell gestaltet und stark gegliedert. Die Dachformen sind häufig Mansard- und Walmdächer mit Dachaufbauten und Zwerchgiebeln. Die städtebaulichen Missstände sind in diesen Quartieren deutlich geringer als im übrigen Sanierungsgebiet.

Die städtebaulichen Missstände bestehen in erster Linie in ungeordneten Rückbereichen, noch nicht gestalteten öffentlichen Straßenräumen und vereinzelt Baulücken.

Durch die nah gelegene Bahnstrecke sind die an der Bahnhofstraße gelegenen Gebäude mit Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb belastet.

Ziele der Neuordnung

Gebäude

Die Sanierung der Gebäude in diesem Bereich soll fortgesetzt werden. Die Baulücken in der Quartiersbebauung sollen durch Neubauten geschlossen werden. Die Neubebauung soll sich an der Kubatur und an typischen Gestaltungsmerkmalen der bestehenden Bebauung orientieren.

Funktionen

Die überwiegende Wohnfunktion des Bereiches soll erhalten und durch Sanierung von Wohnungen gestärkt werden.

Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen sowie durch Verkehrslärm sollen vermieden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen verringert werden.

Freiflächen und Wegebeziehungen

Die öffentlichen Straßen Teichstraße, Poststraße, August-Bebel-Straße und Karl-Liebknecht-Straße sollen als Anwohnerstraßen gestaltet werden. Private Rückbereiche und Vorgärten sollen als Grünflächen erhalten und mit geringem Versiegelungsgrad ausgebildet werden.

Abbrüche

Nebengebäude ohne Nutzung in privaten Vorgärten oder Rückbereichen sollen abgebrochen werden, um die Qualität der privaten Grünbereiche zu verbessern.

4.3.3 Zone 3: Markt

Bestand

Die Bebauung im Marktbereich besteht aus zweigeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise. Das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude ist einheitlich. Das Ensemble wird vom Baukörper des Kinos dominiert. Die Bebauung weist einen überwiegend unsanierten Zustand auf und ist durch Leerstände geprägt.

Der Marktplatz wurde als Parkierungsfläche teilweise befestigt.

Der Marktplatz hat keine Aufenthaltsqualität. Eine Gestaltung der verschiedenen räumlichen Funktionen des Marktes, beispielsweise Parken, Aufenthalt, fließender Verkehr, Wohnumfeld und temporäre Nutzungen fehlt.

Ziele der Neuordnung

Gebäude

Ziel ist es, die vorhandenen Gebäude zu erhalten und zu sanieren. Bei der Sanierung der Gebäude soll das historische Erscheinungsbild der Gebäude erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Die nordwestliche Marktrandbebauung soll durch einen Neubau ergänzt und abgeschlossen werden.

Funktionen

Dem Charakter der zentralen Ortsmitte entspricht die gemischte Nutzung der Gebäude für Wohnen im Obergeschoss und Läden im Erdgeschoss. Diese Nutzungsmischung soll erhalten und gestärkt werden.

Freiflächen und Wegebeziehungen

Für die zentrale Ortsmitte ist die Aufenthaltsqualität auf Gehwegen und öffentlichen Flächen von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund soll die Verbindungsachse zwischen Markt und Gasthof „Zur guten Hoffnung“ als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

Der Markt soll eine attraktive Grüngestaltung erhalten, in die Stellplätze und Freiflächen für temporäre Nutzungen eingebunden sind.

Abbrüche

Um die Marktrandbebauung abzuschließen, ist im nordwestlichen Bereich der Abbruch der leerstehenden Garagen notwendig.

4.3.4 Zone 4: Zwölfeckhäuser

Bestand

Die in industrieller Bauweise errichteten fünfgeschossigen Gebäude befinden sich an der Grenze des Ortskerns zur benachbarten Klinik. Die Gebäude fügen sich nicht in die Bebauung des Ortskerns ein, sondern wirken als Ensemble von drei Solitärbauten.

Ziele der Neuordnung

Gebäude

Das letzte noch unsanierte Gebäude der drei Plattenbauten soll saniert werden

Freiflächen und Wegebeziehungen Im Bereich der drei Plattenbauten soll das Wohnumfeld verbessert werden. Historische Wegebeziehungen, wie der hinter den Gebäuden verlaufende Weg in Richtung Hufelandstraße sollen aufgewertet werden.

Abbrüche

keine

4.3.5 Zone 5: Niederstraße

Die Beschreibung dieser Zone deckt sich weitgehend mit der Zone 7 – „Höfe“, da die heutige Zone 5 im Zuge des Neuordnungskonzeptes in etwa Teil des Gebietes III „Dörflich geprägte Gebäude mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung“ war.

4.3.6 Zone 6: Hauptstraße

Bestand

Im Wesentlichen für den Bereich der nordöstlichen „schmalen Zunge“ der heutigen Zone 6.

Die Bebauung umfasst den ursprünglichen Siedlungskern, der sich entlang des Dorfbaches im Verlauf der Hauptstraße, Niederstraße und Bahnhofstraße erstreckt. Die Gebäude sind einfache zweigeschossige, wenig gegliederte Baukörper, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum und in offener Bauweise errichtet wurden. Typisch sind Satteldächer mit Biberschwanz- und Schieferdeckung.

Vereinzelt sind Fachwerkgebäude mit Holzverkleidung vorhanden. Die Nutzung der Gebäude in diesem Bereich besteht überwiegend im Wohnen. Die Wohnfunktion des Gebietes wird hauptsächlich durch den ungenügenden Ausbaustandard der Anlieger- und Durchgangsstraßen und die daraus resultierende Lärmbelastung beeinträchtigt. Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnen und anderen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Ein weiterer wesentlicher Missstand sind bauliche Mängel an einem großen Teil der Gebäude und die erhebliche Überbauung einzelner Grundstücksbereiche mit Nebengebäuden.

Im Wesentlichen für den Bereich des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“

Im Bereich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ernst-Thälmann-Straße/Hauptstraße ist die Bebauung weniger einheitlich. Dominierend wirkt hier das zweigeschossige Gebäude des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“.

Die Umgebungsbebauung des Gasthofes besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise. Teilweise sind im Erdgeschoss der Gebäude kleine Ladengeschäfte.

Das gegenüber dem Gasthof gelegene eingeschossige Wohngebäude mit dem flach geneigten Satteldach wirkt an dieser Stelle störend und für die städtebauliche Situation zu niedrig. Insgesamt ist der Bereich der zentralen Ortsmitte in seiner derzeitigen städtebaulichen Gestaltung innerhalb der räumlichen Struktur des Ortes nicht ablesbar und nicht geeignet, die Funktionen eines Zentrumsbereiches zu erfüllen.

Ziele der Neuordnung

Gebäude

Im Wesentlichen für den Bereich der nordöstlichen „schmalen Zunge“ der heutigen Zone 6

Die vorhandene bauliche Dichte der Hauptgebäude und die offene Bauweise sollen erhalten bleiben. Der Schwerpunkt liegt in der Sanierung der bestehenden Gebäude und in der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes.

Neubauten sind nur als Ersatzneubauten für nicht sanierungsfähige Gebäude oder im Bereich der Bahnhofstraße zur Lückenschließung eines bisher nur eingeschossig mit gewerblichen Gebäuden bebauten Grundstücks vorgesehen.

Im Wesentlichen für den Bereich des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“:

Ziel ist es, die vorhandenen Gebäude zu erhalten und zu sanieren. Bei der Sanierung der Gebäude soll das historische Erscheinungsbild der Gebäude erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.

Funktionen

Im Wesentlichen für den Bereich der nordöstlichen „schmalen Zunge“ der heutigen Zone 6:

Die Wohnfunktion der Gebäude soll erhalten und gestärkt werden.

Gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn das Wohnen nicht gestört und die Konzentration von Geschäften in der zentralen Ortsmitte nicht beeinträchtigt wird.

Im Wesentlichen für den Bereich des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“:

Um die zentrale Ortsmitte zu definieren und zu beleben, ist die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen in diesem Bereich notwendig. Ziel ist es, den Gasthof „Zur guten Hoffnung“ als Rathaus umzunutzen und die gastronomische Nutzung wiedereinzurichten.

Freiflächen und Wegebeziehungen

Im Wesentlichen für den Bereich der nordöstlichen „schmalen Zunge“ der heutigen Zone 6:

Die privaten Vorgärten oder Rückbereiche sollen als Grünbereiche gestaltet werden. Die Bodenversiegelung soll dabei so gering wie möglich gehalten werden. Insbesondere innerhalb der Grundstücke, die am Dorfbach gelegen sind, soll auf die Freihaltung und die naturnahe Gestaltung der Uferbereiche geachtet werden.

Im Wesentlichen für den Bereich des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“:

Für die Nutzung als Rathaus sind im Umfeld des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“ Stellplätze notwendig. Diese sollen hinter dem Gebäude geschaffen und in die Gestaltung des Hofbereiches eingebunden werden.

Die beiden Bereiche Markt und künftiges Rathausumfeld sollen gestalterisch eine Einheit bilden.

Abbrüche

Im Wesentlichen für den Bereich der nordöstlichen „schmalen Zunge“ der heutigen Zone 6:

Nicht mehr benötigte Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich oder Gebäude im Bereich geplanter Neubebauung sollen abgebrochen werden.

Im Wesentlichen für den Bereich des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“:

Im Rückbereich des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“ sollen störende Anbauten und nicht benötigte Nebengebäude abgebrochen werden, um eine bessere Gestaltung des Hofes zu ermöglichen.

Ob die vorhandene Kegelbahn saniert und in die Hofgestaltung integriert werden kann, ist im Rahmen des Projektes zu prüfen.

Ein Teil der jetzigen Zone 6 bildete mit einem Anteil der heutigen Zonen 2 und 3 das Teilgebiet „Neue Ortsmitte“.

(Die Umnutzung des Gasthofes „Zur guten Hoffnung“ als neues Rathaus einschließlich der Wiederbelebung der gastronomischen Nutzung erschienen bereits im zonalen Gutachten vom 17.05.2013 als unrealistische Zielstellung im Durchführungszeitraum.)

4.3.7 Zone 7: Höfe

Bestand

Die Gebäude in diesem Bereich stellen die siedlungsgeschichtlich älteste Bebauung innerhalb des Sanierungsgebietes dar. Der Anteil der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz ist dementsprechend hoch.

Gleichzeitig ist auch der Anteil der Gebäude mit schlechtem Bauzustand sehr hoch. Bei den Gebäuden handelt es sich um Drei- und Vierseitenhöfe mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung. Die einzelnen Baukörper der Anlagen sind lang gestreckt mit Satteldach ohne Dachaufbauten.

Die Gestaltung der Gebäude innerhalb einer Hofanlage ist einheitlich. Durch die größtenteils weggefallenen landwirtschaftlichen Nutzungen lassen sich im Bereich der Hofanlagen spezifische städtebauliche Mängel feststellen. Die Scheunen- und Stallgebäude der Hofanlagen stehen zumeist leer. Der Leerstand ist verbunden mit einem sehr schlechten Bauzustand der Gebäude. Das Erscheinungsbild einiger Hofanlagen beeinträchtigt auch die Attraktivität der Umgebungsbebauung und des Ortsbildes insgesamt.

Ziele der Neuordnung

Gebäude

Die vorhandenen Hofanlagen sollen in ihrer Form erhalten und entsprechend dem historischen Erscheinungsbild saniert werden.

Gebäude, die aufgrund ihres Bauzustandes nicht zu erhalten sind, sollen in gleicher Kubatur wiedererrichtet werden, damit die städtebauliche Struktur der Hofanlagen erhalten wird.

Die öffentliche Fläche neben der Kirche soll als Vorbehaltsfläche für eine künftige Bebauung erhalten werden und derzeit unbebaut bleiben.

Funktionen

Da sich die landwirtschaftliche Nutzung nicht oder nur in geringem Umfang erhalten lässt, sollen die Gebäude umgenutzt werden.

Möglich sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht erheblich stören.

Auch besondere Formen des Wohnens, wie Anlagen für altenbetreutes Wohnen, Altenpflegeheime oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in der städtebaulichen Form der Hofanlagen denkbar.

Freiflächen und Wegebeziehungen

Die privaten Rückbereiche der Hofanlagen sollen als unbebaute, stark durchgrünte Flächen erhalten bleiben.

In den Innenhofbereichen der Anlagen soll die historische Pflasterung erhalten oder wiederhergestellt werden.

Historische Wegebeziehungen, wie der hinter den Hofanlagen in Richtung Ortsmitte verlaufende Weg, sollen erhalten und aufgewertet werden.

Abbrüche

Gebäude, die aufgrund ihres Bauzustandes nicht mehr sanierungsfähig sind, sollen abgebrochen werden.

Voraussetzung für den Abbruch ist das Vorliegen einer Konzeption für die Neubebauung, welche die Situation einer Hofanlage wieder entstehen lässt. Eine Verbesserung der Wohnqualität durch das Abrücken der Bebauung aus dem durchfeuchteten Bereich am Dorfbach sollen bei der Neubebauung berücksichtigt werden.

Nicht mehr genutzte Nebengebäude und Anbauten, die das historische Erscheinungsbild der Hofanlagen stören, sollen ebenfalls abgebrochen werden.

4.3.8 Zone 8: Stolpener Straße

Bestand

Ein weiterer, jedoch genutzter gewerblicher Bereich befindet sich an der Stolpener Straße in Randlage zum Sanierungsgebiet. An dieser Stelle sind keine negativen Auswirkungen oder Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Schulgebäude befinden sich im Randbereich des Gebietes an der Stolpener Straße. Das neue Schulgebäude ist dreigeschossig mit Flachdach und sanierungsbedürftig. Die alte Schule, ein zweigeschossiger Flügelbau, ist sanierungsbedürftig und steht leer. Die eingeschossige Turnhalle im Rückbereich ist in einem sehr schlechten Bauzustand.

Ziele der Neuordnung

Gebäude

Das Gebäude der alten Schule soll verkauft und saniert werden.

Das letzte noch unsanierte Gebäude soll saniert werden.

Funktionen

Der Schulstandort soll erhalten bleiben. Für die Schulfunktionen wird nur noch die neue Schule benötigt.

Das alte Schulgebäude soll umgenutzt werden. Ziel ist es, eine Einrichtung der Altenpflege oder betreutes Wohnen in diesem Gebäude zu etablieren.

Freiflächen und Wegebeziehungen

(Keine gesonderten Angaben aus dem Neuordnungskonzept zu entnehmen)

Abbrüche

Die alte Schulturnhalle soll abgebrochen werden.

5 Sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswerte)

5.1 Ermittlung Anfangswerte zum Stichtag 31.12.2010

Maßgebend für die Qualifizierung des Grundstückszustandes nach § 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses. Es handelt sich hierbei um den Zeitpunkt, von dem ab eine Sanierungsmaßnahme i. S. d. Sanierungsrechts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in Aussicht stand und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden 1996 begonnen.

Für die Ermittlung der Anfangswerte im Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf wird deshalb als Zeitpunkt des maßgeblichen Grundstückszustandes (beginnender Sanierungseinfluss) der 31.12.1995 bestimmt.

Die Ermittlung der vorläufigen Anfangswerte zum Stichtag 31.12.2010 erfolgte im Gutachten vom 17.05.2013. Auf diese Ergebnisse wird im Folgenden Bezug genommen.

5.2 Ermittlung Anfangswerte zum Stichtag 21.12.2018

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung mit Rechtskraft vom 21.12.2018 entfallen die sanierungsrechtlichen Vorschriften des besonderen Städtebaurechts im BauGB.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte (BRW) für Bauland der umliegenden Zonen in der Gemarkung Arnsdorf sind in der folgenden Tabelle als normierte Mittelwerte dargestellt. Dazu wurden die Bodenrichtwerte mittels Anpassungsfaktoren an eine Flächengröße von 1.000 m² angepasst.

Stichtag	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018
BRW (€/m ²)	30 B ebf	30 B ebf	30 B ebf	32 ¹ B ebf	32 ¹ B ebf
RW-Definition	M	M	M – f1.000	M – o – f1.000	M – o – f1.000
BRW-Index	100	100	100	106,7	106,7

Tab. 1 Bodenpreisentwicklung in der Gemarkung Arnsdorf (BRW-Zonen Ortslage)

Die angrenzenden Bodenrichtwertzonen für baureifes Land lassen für den Zeitraum zwischen den Wertermittlungsstichtagen 31.12.2010 und 21.12.2018 eine Wertentwicklung von ca. 6,7 % erkennen. Die konjunkturelle Entwicklung wird auch im Sanierungsgebiet angenommen und bei den Bodenwerten berücksichtigt. Zwischen dem 31.12.2010 und 21.12.2018 ist demnach eine Wertanpassung des Bodenpreises mit 6,7 % erforderlich.

Für die weitere Betrachtung werden die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (vorläufige Anfangswerte) aus dem zonalen Gutachten vom 17.05.2013 auf 0,10 EUR/m² abgerundet zum Stichtag 31.12.2010 übernommen.

¹ normierter Mittelwert

Bodenwert Stichtag für die Qualitätsbemessung:	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswert) 31.12.1995 (beginnender Sanierungseinfluss) (abgerundet auf 0,10 €/m ²)	konjunk- turelle Anpassung relativ (%) absolut (€/m ²)	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswert) 31.12.1995 (beginnender Sanierungseinfluss) (abgerundet auf 0,10 €/m ²)
	Stichtag für die allg. Wertverhältnisse: 31.12.2010		21.12.2018
Zone 1 – Bahnhofsbrache	<u>16,00 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 2.400	6,7 1,00	<u>17,00 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 2.400
Zone 2 – Poststraße	<u>28,10 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 800	6,7 1,80	<u>29,90 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 800
Zone 3 – Markt	<u>26,20 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 900	6,7 1,50	<u>27,90 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 900
Zone 4 – Zwölfeckhäuser	<u>23,80 B ebf SU</u> M – o – 0,7 – 6000	6,7 1,50	<u>25,30 B ebf SU</u> M – o – 0,7 – 6000
Zone 5 – Niederstraße	<u>22,50 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 1.100	6,7 1,0	<u>24,00 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 1.100
Zone 6 – Hauptstraße	<u>27,00 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 1.000	6,7 1,80	<u>28,80 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 1.000
Zone 7 – Höfe	<u>21,20 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 1.100	6,7 1,40	<u>22,60 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 1.100
Zone 8 – Stolpener Str.	<u>17,70 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 2.800	6,7 1,60	<u>18,80 B ebf SU</u> M – o – 0,5 – 2.800

Zeichenerklärung: (entsprechend Bodenrichtwertrichtlinie)

<u>25</u>		Bodenwert in € pro m ² Grundstücksfläche
Entwicklungsstufen	B	= baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	ebf	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabegesetz
Art der baulichen Nutzung	M W	= gemischte Baufläche = Wohnbaufläche
Bauweise	o g	= offen = geschlossen
Maß der baulichen Nutzung	II	= Geschosshöhe
Angaben zum Grundstück	0,4 400	= wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = Flächengröße des gebietstypischen Richtwertgrundstücks in m ²
Entwicklungs-/Sanierungszusatz	SU SB	= sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Die Definition der Richtwertgrundstücke (z.B. insbesondere hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung, der Bauweise, der maßgeblichen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksgröße sowie der Geschossflächenzahl) erfolgte anhand der für die Lage der Richtwertzonen jeweils typischen, vorherrschenden bzw. durchschnittlichen Werte.

6 Sanierungsbeeinflusste Bodenwerte (Endwerte)

Die Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Bodenwerte bzw. der zonalen Endwerte ist vorrangig im Vergleichswertverfahren durchzuführen, wobei der Wert aus geeigneten Vergleichspreisen in ausreichender Anzahl abzuleiten ist (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV und Abschnitt 3.2). Für die Wertzonen im Sanierungsgebiet liegen nicht genügend geeignete Vergleichspreise vor. Im Übrigen ist es durch die Individualität der einzelnen Sanierungsgebiete schwierig, Gebiete mit vergleichbaren städtebaulichen Merkmalen zu finden, in denen eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt. Demzufolge lassen sich die Endwerte nicht im Vergleichswertverfahren ableiten.

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt sich in erster Linie aus den Maßnahmen in der Sanierungsdurchführung.

Die in Ansatz gebrachten Zustandsmerkmale basieren deshalb auf den im Sanierungsverfahren durchgeführten Maßnahmen. Die Zuordnung der realisierten Maßnahmen zu den einzelnen Wertzonen ist Grundlage für eine Qualifizierung.

Das in diesem Gutachten verwendete Verfahren zur Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist das sogenannte „Modell Niedersachsen“, ein indirektes Vergleichswertverfahren i. S. d. § 40 Abs. 3 ImmoWertV.

6.1 Das Modell Niedersachsen

Das „Modell Niedersachsen“ wurde im Bundesland Niedersachsen in Zusammenarbeit mit der HafenCity Universität Hamburg von Kanngieser/Bodenstein¹ (später Kanngieser/Schuhr²) entwickelt. Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beruht auf der Abhängigkeit zwischen den städtebaulichen Missständen sowie den durchgeführten Maßnahmen, welche mittels Datenreihen von abgeschlossenen Sanierungsverfahren und somit tatsächlich erzielten Ausgleichsbeträgen abgeleitet wurde. Die Forschungsgruppe um Prof. Dr. E. Kanngieser analysierte das Modell des Bewertungsinformationssystems (BIS) Hamburg anhand aktueller Datenreihen weiter und hat zuletzt 2019 die Ergebnisse der Untersuchungen aus Datenphase 8 veröffentlicht [L5].

Mit Hilfe dieses Verfahrens lassen sich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ausgehend vom Anfangswert in einem Vornhundertstanz in Abhängigkeit der vorhandenen Missstände und der durchgeführten Maßnahmen „tabellarisch“ ableiten.

Der Betrachtungszeitraum des Modells Niedersachsen (2019) entspricht besser den Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag 21.12.2018 als das im Gutachten vom 17.05.2013 verwendete Modell Niedersachsen (2005).

Es werden zunächst die städtebaulichen Missstände klassifiziert, wie sie vor Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bestanden haben. Grundlage ist ein entsprechender Klassifikationsrahmen. Das Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände (Anfangszustand) und die städtebaulichen Maßnahmen (Neuordnungszustand).

¹ Kanngieser, Erich und Bodenstein, Hermann:

Sanierungsbedingte Werterhöhung, ZfV 1985, S.233 u. 410

Methoden zur Ermittlung von sanierungsbedingter Werterhöhungen, ZfV 1986, S.445

Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, ZfV 1989, S.529

Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, GuG 1990, S. 147

Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten; ZfV 1994, S. 113

² Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter: Kollokationsmodelle sanierungsbedingter Werterhöhungen des BIS Hamburg, GuG 2/2004, S.70

Jeder Rahmen ist wiederum in die vier Komplexe:

Bebauung:

gebietsbezogen, Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung

Struktur, Erschließung:

grundstücksbezogen, innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse

Nutzung:

grundstücksbezogen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit

Umfeld, Verkehr:

gebietsbezogen, äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen

gegliedert.

Die vier Komplexe sind in elf Klassen in Form einer Rangskala von 0 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände im Modell Niedersachsen

Komplex Klasse	0 (0 bis 0,4)	1 (0,5-1,4)	2 (1,5-2,4)	3 (2,5-3,4)	4 (3,5-4,4)	5 (4,5-5,4)	6 (5,5-6,4)	7 (6,5-7,4)	8 (7,5-8,4)	9 (8,5-9,4)	10 (9,5-10,0)
Bebauung (gebietsbezogen)	intakt, sehr homogene Bebauung	überwiegend intakt, homogene Bebauungs- struktur	geringe Schäden, einzelne Stadtreparaturen notwendig	mehrere einzelne Mängel, wenige Instand- setzungen notwendig	gering instandsetzungs- und modernisierungs- bedarf	instandsetzungs- und modernisierungs- bedarf, einzelne Baulücken	im Wesentlichen instandsetzungs- und moder- nisierungs- bedarf, städte- bauliche Bruchstellen	grundlegend instandsetzungs- und sanierungs- bedarf, Stadtreparaturen erforderlich	umfassend instandsetzungs- und sanierungs- bedarf, viele Stadtrepara- turen erforderlich, zeitgemäße Wohn- u. Arbeits- verhältnisse nicht gewährleistet	sehr starker Sanierungsbedarf sehr heterogene Bebauung, ge- sunde Wohn- und Arbeitsverhält- nisse nicht gewährleistet	verfallene Gebäude, extrem heterogene Bebauung
Struktur (Grundstücksbezogen) Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	günstig, optimale Versorgung	überwiegend günstig, sehr gute Gemeinbedarfs- und Versorgungs- einrichtungen	vorhandene Erschließung in Teilen verbesserungs- bedarf	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig, mittelmäßige Versorgung	Grundstück- zuschnitt ungünstig, eingeschränkte Versorgung	Erschließungs- situation und Versorgung teilweise mangelhaft	stark zersplitterte Grundstücks- struktur, Versorgungs- mängel	Erschließungs- sowie Ver- und Ersorgungs- einrichtungen weisen viele Mängel auf	mangelhafte Gesamtsituation, erhebliche Unterversorgung	extrem mangelhafte Gesamtsituation
Nutzung (Grundstücksbezogen) Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht, optimale Vermietbarkeit	überwiegend funktionsgerecht, attraktive Arbeitsstätten mit nicht störender homogener Arbeitsplatz- struktur, sehr gute Vermietbarkeit	sehr geringe Be- eintragungen durch Arbeitsstätten	wenige Be- eintragungen und störende Nebenanlagen, gute Vermietbarkeit	Gemengelage mit geringen Be- eintragungen	starke Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung, dem Charakter des Umfeldes entsprechende Arbeitsplatzstruk- turen, befriedigende Vermietbarkeit	übermäßige Verdichtung, inhomogene und störende Arbeitsplatz- struktur	sehr störende Gemengelage, sehr inhomogene und störende Arbeitsplatz- struktur, geringer Leerstand von Räumen	hohe Verdichtung und stark störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altsubstanz, müßiger Leerstand von Räumen	sehr hohe Verdichtung und extrem störende Gemengelage mit stark heterogener Arbeitsplatz- struktur, hoher Leerstand von Räumen	unzumutbare Verhältnisse
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	sehr gut, optimale Versorgung mit Grünflächen	überwiegend gut, Anlieger- und Kurzzeitparkplätze vorhanden, wohnungsnah Grünflächen, Straßenraumbegrünung	in Teilen verbesserungs- würdig, kaum Durchgangs- verkehr, überwiegend Verkehrsberuhigung, Wohnstraßen	einige Infrastruktur- einrichtungen fehlen, Kurzzeitparkplätze fehlen, teilweise, mäßige wohnungsnah Grünflächen	Verkehrssituation verbesserungs- bedarf, wenig Durch- gangsverkehr	Infrastruktur ins- gesamt ergänz- ungsbedarf, fehlende Anlieger- und Kurzzeitpark- plätze, punktuelle Verkehrsberuhigung erforderlich, keine zusammen- hängenden Grünflächen	Verkehrs- bindungen mangelhaft, Parkmöglich-keiten nicht in ausreichendem Umfang vorhanden	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend, starker Durchgangs- verkehr, Parkplatzmangel	hoher Durchgangs- verkehr, fließender Verkehr überlastet, kaum Infrastruktur vorhanden, keine Parkmöglich- keiten, mangelhafte wohnungsnah Grünflächen	ungenügende Gesamtsituation, sehr hoher Durchgangs- verkehr, einzelne verwahrloste begrünte Spülflächen	keine funktionsgerechte Ausstattung, extremer Verkehr, keine Stellplätze, keine Begrünung

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im Modell Niedersachsen

Komplex Klasse	0 (0 bis 0,4)	1 (0,5-1,4)	2 (1,5-2,4)	3 (2,5-3,4)	4 (3,5-4,4)	5 (4,5-5,4)	6 (5,5-6,4)	7 (6,5-7,4)	8 (7,5-8,4)	9 (8,5-9,4)	10 (9,5-10,0)
Bebauung (gebietsbezogen)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung einzelner Bauschäden	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	geringe Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	wesentliche Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
Struktur (grundstücksbezogen) Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
Nutzung (grundstücksbezogen) Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, teilweise Auslagerung von störenden Betrieben	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung v. Grundstücken	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung, Abriss und Auslagerung von Industriegebäuden
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Ergänzungen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktur-einrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs-umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktur-einrichtungen (insbesondere Grünflächen)	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktur-einrichtungen	umfassende Verbesserung der Verkehrs-situation und Neuausstattung mit Infrastruktur-einrichtungen

Die sanierungsbedingten Werterhöhungen können direkt aus der folgenden Abbildung entnommen werden:

Städtebauliche Maßnahmen (Klassen)											Städtebauliche Missstände (Klassen)
10,0						58,4	66,7				
9,0				42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67,0		
8,0			31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4		
7,0		20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6		
6,0		16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0			
5,0		12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8				
4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3				
3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7					
2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6					
1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2						
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	

Abbildung 3: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes) für Anfangswerte bis 100 €/m² [L5]

Das Modell Niedersachsen erfüllt die Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren (indirektes Vergleichswertverfahren im Sinne der ImmoWertV) und ist weitgehend unempfindlich gegen geringfügige Fehleinschätzungen.

- Die Komplexe sind untereinander nicht korreliert.
- Die Methode ist auch von Laien nachvollziehbar.
- Es ist die Gleichbehandlung gewährleistet.
- Das Modell ist von der Rechtsprechung¹ anerkannt. Auch die Sächsische Rechtsprechung² zeigt die Akzeptanz des Modells. Hier wurde aktuell festgestellt, dass ein auf dem „Modell Niedersachsen“ beruhendes Berechnungsmodell eine geeignete Bewertungsmethode zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen sei.

Aufgrund der vorstehend erläuterten Gegebenheiten wird in diesem Gutachten das „Modell Niedersachsen“ als vorrangiges Modell zur Ermittlung der zonalen Endwerte, d. h. zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen angewendet.

Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet aus der Summe aller Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies ist unabhängig von der Art der Finanzierung und schließt neben öffentlichen Maßnahmen auch Maßnahmen privater Investoren (Eigentümer) ein.

¹ OVG Lüneburg, Urteil vom 24.01.1992 – 1 L 46/90 und 1 L 47/90

² VG Chemnitz vom 24.04.2008 – 3 K 848/06,
VG Chemnitz vom 24.04.2008 – 3 K 858/06,
Sächsisches Oberverwaltungsgericht vom 04.03.2009 – 1 A 358/08,
Sächsisches Oberverwaltungsgericht vom 05.03.2009 – 1 A 374/08).

Die Summe der öffentlichen und privaten Maßnahmen bewirkt durch die großflächige Aufwertung des Umfelds eine Erhöhung des Bodenwerts aller Grundstücke in diesem Gebiet.

Durch die Ausweisung des Sanierungsgebiets schafft die Gemeinde Investitionsanreize für Eigentümer und Investoren, wegen:

- zu erwartenden konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel im Sanierungsgebiet
- Fördermöglichkeiten für private Vorhaben
- steuerliche Privilegien (§ 7h EStG¹)
- Einsparungen durch weitestgehend wegfallende Straßenausbaubeiträge.

Durch die genannten Anreize sind flächenhafte Entwicklungen des Bodenwertes möglich und werden als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bezeichnet. Sie sind gemäß § 154 Abs. 2 BauGB mit dem Ausgleichsbetrag abzuschöpfen.

Die Bewertung der einzelnen Zonen des städtebaulichen Sanierungsgebietes wird durch eine Arbeitsgruppe des Gutachterausschusses, bestehend aus fünf Sachverständigen vorgenommen. Damit ist die Intersubjektivität gewahrt, das heißt der subjektive Einfluss durch den einzelnen Sachverständigen wird minimiert.

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ist die Erfassung der Qualität zum Anfang (Anfangswertqualität) und zum Ende (Endwertqualität) des Sanierungsverfahrens von besonderer Bedeutung. Die in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Missstände sind mit den realisierten Maßnahmen eng verzahnt und diesen gegenübergestellt. Dabei erfolgte je Zone eine subsumierte Zuordnung in vier städtebaulichen Bewertungskomplexe Umfeld, Bebauung, Nutzung und Struktur.

6.2 Ermittlung der zonalen Bodenwerterhöhungen

Im Folgenden werden die realisierten städtebaulichen Maßnahmen, welche im Zusammenhang mit der Erfüllung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes standen, pro Zone in den vier Bewertungskomplexen beschrieben. Der Umfang dieser städtebaulichen Maßnahmen bildet die Grundlage der vorgenommenen Einschätzung innerhalb des Klassifizierungsrahmens.

Einen Überblick über die im Sanierungsgebiet realisierten Einzelmaßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung am 21.12.2018 wurde vom Sanierungsträger KEM aufgelistet [U03] und im Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellt.

Unterkompensation

Ist im Modell Niedersachsen eine hohe Missstandszahl (z.B. „6“) aber nur eine geringe Maßnahmenzahl (z.B. „2“) ermittelt worden, da den Missständen nur geringe Maßnahmen entgegengesetzt wurden („Unterkompensation“), so wird in der Regel die Missstandszahl auf die Maßnahmenzahl abgesenkt werden müssen. Andernfalls würde sich eine zu hohe sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergeben.

Unrentierliche Überkompensation

Ähnliche Überlegungen wie bei der Unterkompensation sind auch anzustellen, wenn nur geringe Missstände (z.B. „2“) in einem Bereich vorhanden waren, aber viele Maßnahmen (z.B. „6“) wegen gut fließender Fördergelder durchgeführt wurden („Überkompensation“). Die Maßnahmenzahl wird, sofern sich aus diesen Maßnahmen keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ergeben („unrentierlich“), auf die Missstandszahl abgesenkt werden müssen („unrentierliche Überkompensation“). Ansonsten würde sich eine zu hohe sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergeben.

¹ Einkommenssteuergesetz

6.2.1 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 1 – Bahnhofsbrache

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	<p>Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 5 (45 %) der Gebäude wurden insgesamt modernisiert, davon wurden 2 der Gebäude mit Sanierungsmitteln (SBFM¹) modernisiert, 3 Gebäude ohne SBFM (§ 7h EStG²)</p> <p>Modernisierung/Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden: 1 öffentliches Verwaltungsgebäude mit SBFM, 1 öffentliches Verwaltungsgebäude mit anderer Förderung 7 Neubaumaßnahmen (private)</p>
Struktur	<p>verbesserte Zugänglichkeit der Grundstücke durch Straßenneugestaltung an der Bahnhofstraße, K.-Liebknecht-Straße, Mozartstraße</p> <p>3 Bodenordnungsmaßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken (ohne SBFM)</p>
Nutzung	<p>Freilegung von Grundstücken</p> <p>1 Abbruchmaßnahme mit SBFM (Nebengebäude im Bereich der ehem. Leuchtenbaufabrik, E.-Thälmann-Str. 8) 3 Abbruchmaßnahmen ohne SBFM (Bahnhofsgebäude, ehem. Parkettfabrik und T. v. ehem. BHG, Mozartstraße 2a)</p>
Umfeld, Verkehr	<p>3 Erneuerungen von Erschließungsanlagen (Bahnhofstraße, K.-Liebknecht-Straße, Mozartstraße) i. V. m. Herstellung/Erneuerung von öffentlichen Parkieranlagen</p> <p>Planung für Gestaltung Bahnhofvorplatz</p> <p>Errichtung Parkplatz am Bahnhof ohne SBFM</p>

¹ SBFM: Städtebaufördermittel

² EStG: Einkommenssteuergesetz

Komplexe	Misstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	umfassend Instandsetzungs- und sanierungsbedürftig, viele Stadtreparaturen erforderlich, zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	8,0	5,0	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	5,0	5,0
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Grundstückzuschnitt ungünstig, eingeschränkte Versorgung	5,0	4,0	Verbesserung der Erschließungssituation	4,0	4,0
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	wenige Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen, gute Vermietbarkeit	3,0	3,0	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	3,2	3,0
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig, fehlende Anlieger- und Kurzzeitparkplätze, punktuelle Verkehrsberuhigung erforderlich, keine zusammenhängenden Grünflächen	5,0	5,0	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes u. Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung v. weiteren Parkmöglichkeiten	6,0	5,0
	Summe:	21	17,00	Summe:	17,80	17,00
	Mittel:	5,25	4,25	Mittel:	4,55	4,25

Tabelle 1: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 1

Maßnahmen (Klassen)	10,0						58,4	66,7			
	9,0				42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67	
	8,0			31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4	
	7,0		20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6	
	6,0		16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0		
	5,0		12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8			
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3			
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7				
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6				
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2					
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	
Misstände (Klassen)											

Abbildung 4: Einordnung des Wertepaares für die Zustandsbenotung der Zone 1

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 1 liegt bei rd. 16,61 %.

(1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
 (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert.

6.2.2 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 2 – Poststraße

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 24 (51 %) der Gebäude wurden insgesamt modernisiert, davon wurden 9 der Gebäude mit Sanierungsmitteln (SBFM) modernisiert, und 15 Gebäuden ohne SBFM (§ 7h EStG) 2 Neubaumaßnahmen (private)
Struktur	verbesserte Zugänglichkeit der Grundstücke durch Straßenneugestaltung an der Bahnhof-, Post-, Mozart- und K.-Liebknecht-Straße
Nutzung	Freilegung von Grundstücken 3 Abbrüche (Bahnhofstraße 7, A.-Bebel-Straße 7, Mozartstraße 8) mit SBFM 1 Abbruch ohne SBFM (Bahnhofstraße 16)
Umfeld, Verkehr	Erneuerungen von Erschließungsanlagen (Bahnhofstraße, K.-Liebknecht-Straße, Mozartstraße, Poststraße) i. V. m. Herstellung/Erneuerung von öffentlichen Parkieranlagen

Komplexe	Misstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	mehrere einzelne Mängel, wenige Instandsetzungen notwendig	3,0	3,0	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	4,6	3,0
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Erschließungssituation und Versorgung teilweise mangelhaft	6,0	3,2	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3,2	3,2
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	wenige Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen, gute Vermietbarkeit	3,0	3,0	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	3,0	3,0
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig, wenig Durchgangsverkehr	4,0	4,0	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	4,60	4,0
	Summe:	16,00	13,20	Summe:	15,20	13,20
	Mittel:	4,00	3,30	Mittel:	3,85	3,30

Tabelle 2: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 2

Maßnahmen (Klassen)	10,0					58,4	66,7			
	9,0			42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67	
	8,0		31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4	
	7,0		20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6
	6,0		16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0	
	5,0		12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8		
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3		
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7			
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6			
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2				
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Misstände (Klassen)										

Abbildung 5: Einordnung des Wertepaares für die Zustandsbenotung der Zone 2

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 2 liegt bei rd. 11,57 %.

- (1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
- (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert.

6.2.3 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 3 – Markt

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 11 (52 %) der Gebäude wurden insgesamt modernisiert, davon wurden 8 der Gebäude mit Sanierungsmitteln (SBFM) modernisiert und 3 Gebäuden ohne SBFM (§ 7h EStG)
Struktur	-
Nutzung	-
Umfeld, Verkehr	-

Hinweis:

Der Ausbau der Straßen anderer Zonen wirkt sich geringfügig auf die Zone 3 aus.

Komplexe	Misstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	instandsetzungs- und modernisierungs-bedürftig, einzelne Baulücken	5,0	2,4	gezielte Behebung einzelner Bauschäden	2,4	2,4
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Erschließungssituation und Versorgung teilweise mangelhaft	6,0	0,2	keine Maßnahmen	0,2	0,2
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	sehr geringe Beeinträchtigungen durch Arbeitsstätten	2,0	0,2	keine Maßnahmen	0,2	0,2
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	einige Infrastrukturanrichtungen fehlen, Kurzzeitparkplätze fehlen; teilweise, mäßige wohnungsnah Grünflächen	3,0	1,0	einzelne Maßnahmen	1,0	1,0
	Summe:	16,00	3,80	Summe:	3,80	3,80
	Mittel:	4,00	0,95	Mittel:	0,95	0,95

Tabelle 3: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 3

Maßnahmen (Klassen)	10,0					58,4	66,7			
	9,0			42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67	
	8,0		31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4	
	7,0	20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6	
	6,0	16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0		
	5,0	12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8			
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3		
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7			
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6			
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2				
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Misstände (Klassen)										

Abbildung 6: Einordnung des Wertepaars für die Zustandsbenotung der Zone 3

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 3 liegt bei rd. 4,30 %.

- (1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
- (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert.

6.2.4 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 4 – Zwölfeckhäuser

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 2 (66,6 %) der Gebäude (110 Wohneinheiten) wurden insgesamt ohne SBFM (§ 7h EStG) modernisiert
Struktur	-
Nutzung	-
Umfeld, Verkehr	-

Hinweis:

Der Ausbau der Straßen anderer Zonen wirkt sich geringfügig auf die Zone 4 aus.

Komplexe	Misstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	gering Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	4,0	4,0	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	4,6	4,0
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Erschließungssituation und Versorgung teilweise mangelhaft	6,0	0,0	keine Maßnahmen	0,0	0,0
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	sehr geringe Beeinträchtigungen durch Arbeitsstätten	2,0	0,0	keine Maßnahmen	0,0	0,0
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	in Teilen verbesserungswürdig, kaum Durchgangsverkehr, überwiegend Verkehrsberuhigung, Wohnstraßen	2,0	1,0	einzelne Maßnahmen	1,0	1,0
	Summe:	14,00	5,00	Summe:	5,60	5,00
	Mittel:	3,50	1,25	Mittel:	1,40	1,25

Tabelle 4: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 4

Maßnahmen (Klassen)	10,0					58,4	66,7			
	9,0			42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67	
	8,0		31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4	
	7,0	20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6	
	6,0	16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0		
	5,0	12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8			
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3		
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7			
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6			
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2				
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Misstände (Klassen)										

Abbildung 7: Einordnung des Wertepaares für die Zustandsbenotung der Zone 4

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 4 liegt bei rd. 4,91 %.

- (1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
- (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert.

6.2.5 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 5 – Niederstraße

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 5 (18 %) der Gebäude wurden insgesamt modernisiert, davon wurden 2 der Gebäude mit Sanierungsmitteln (SBFM) modernisiert, und 3 Gebäuden ohne SBFM (§ 7h EStG) 1 Neubaumaßnahme (private)
Struktur	Neuordnung (Zerlegung) 1 Grundstück
Nutzung	Freilegung von Grundstücken 1 Abbruchmaßnahme ohne SBFM (T. v. ehem. Volksgut, Flst. 80/2)
Umfeld, Verkehr	-

Hinweis:

Der Ausbau der Straßen anderer Zonen wirkt sich geringfügig auf die Zone 5 aus.

Komplexe	Misstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig, städtebauliche Bruchstellen	6,0	3,0	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	3,0	3,0
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Erschließungssituation und Versorgung teilweise mangelhaft	6,0	0,2	keine Maßnahmen	0,2	0,2
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4,0	0,2	keine Maßnahmen	0,2	0,2
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig, wenig Durchgangsverkehr	4,0	1,0	einzelne Maßnahmen	1,0	1,0
	Summe:	20,00	4,40	Summe:	4,40	4,40
	Mittel:	5,00	1,10	Mittel:	1,10	1,10

Tabelle 5: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 5

Maßnahmen (Klassen)	10,0					58,4	66,7			
	9,0			42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67	
	8,0		31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4	
	7,0	20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6	
	6,0	16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0		
	5,0	12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8			
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3		
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7			
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6			
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2				
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Misstände (Klassen)										

Abbildung 8: Einordnung des Wertepaares für die Zustandsbenotung der Zone 5

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 5 liegt bei rd. 4,54 %.

- (1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
- (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert.

6.2.6 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 6 – Hauptstraße

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 10 (25 %) der Gebäude wurden insgesamt modernisiert, davon wurden 5 Gebäude mit Sanierungsmitteln (SBFM) modernisiert, und 5 Gebäuden ohne SBFM (§ 7h EStG) Modernisierung/Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden: Sanierung Vereinshaus Kegelbahn (E.-Thälmann-Str. 5)
Struktur	verbesserte Zugänglichkeit der Grundstücke durch Straßenneugestaltung an der Hauptstraße
Nutzung	-
Umfeld, Verkehr	Erneuerungen von Erschließungsanlagen durch den Landkreis (Hauptstraße) inkl. Gestaltung der Nebenflächen, Stützmauern des Dorfbaches; Straßenbeleuchtung mit SBFM

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig, städtebauliche Bruchstellen	6,0	3,80	geringe Modernisierung und Instandsetzung	3,80	3,80
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Grundstückszuschnitt ungünstig, eingeschränkte Versorgung	5,0	3,20	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3,20	3,20
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	wenige Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen, gute Vermietbarkeit	3,0	0,00	keine Maßnahmen	0,00	0,00
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig, fehlende Anlieger- und Kurzzeitparkplätze, punktuelle Verkehrsberuhigung erforderlich, keine zusammenhängenden Grünflächen	5,0	3,20	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3,20	3,20
	Summe:	19,00	10,20	Summe:	10,20	10,20
	Mittel:	4,75	2,55	Mittel:	2,55	2,55

Tabelle 6: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Zone 6

Maßnahmen (Klassen)	10,0					58,4	66,7			
	9,0			42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67	
	8,0		31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4	
	7,0	20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6	
	6,0	16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0		
	5,0	12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8			
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3		
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7			
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6			
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2				
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Missstände (Klassen)										

Abbildung 9: Einordnung des Wertepaares für die Zustandsbenotung der Zone 6

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 6 liegt bei rd. 8,60 %.

- (1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
- (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert.

6.2.7 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 7 – Höfe

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 1 (20 %) Gebäude wurde insgesamt modernisiert und mit Sanierungsmitteln (SBFM) gefördert Modernisierung/Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden: (Instandsetzung des Daches der Dorfkirche)
Struktur	verbesserte Zugänglichkeit der Grundstücke durch Straßenneugestaltung an der Hauptstraße
Nutzung	-
Umfeld, Verkehr	Erneuerungen von Erschließungsanlagen durch den Landkreis (Hauptstraße) inkl. Gestaltung der Nebenflächen, Stützmauern des Dorfbaches; Straßenbeleuchtung mit SBFM

Komplexe	Misstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	grundlegend Instandsetzungs- und sanierungsbedürftig, Stadtreparaturen erforderlich	7,0	1,40	einzelne Maßnahmen	1,40	1,40
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Erschließungssituation und Versorgung teilweise mangelhaft	6,0	3,00	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3,00	3,00
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	wenige Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen, gute Vermietbarkeit	3,0	0,00	keine Maßnahmen	0,00	0,00
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig, fehlende Anlieger- und Kurzzeitparkplätze, punktuelle Verkehrsberuhigung erforderlich, keine zusammenhängenden Grünflächen	5,0	3,00	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3,00	3,00
	Summe:	21,00	7,40	Summe:	7,40	7,40
	Mittel:	5,25	1,85	Mittel:	1,85	1,85

Tabelle 7: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 7

Maßnahmen (Klassen)	10,0					58,4	66,7			
	9,0			42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67	
	8,0		31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4	
	7,0	20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6	
	6,0	16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0		
	5,0	12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8			
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3		
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7			
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6			
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2				
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Misstände (Klassen)										

Abbildung 10: Einordnung des Wertepaares für die Zustandsbenotung der Zone 7

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 7 liegt bei rd. 6,69 %.

- (1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
- (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert.

6.2.8 Zonale Bodenwerterhöhungen für die Zone 8 – Stolpener Straße

Bewertungskomplex	realisierte Maßnahmen
Bebauung	<p>Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden: 1 (33,3 %) der Gebäude wurde insgesamt ohne SBFM (§ 7h EStG) modernisiert</p> <p>Modernisierung/Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden: Sanierung der Grundschule (andere Förderung) 1 Neubaumaßnahme (Stolpener Str. 39) Errichtung Einkaufsmarkt mit Parkplatz (priv. Maßnahme durch Investor)</p>
Struktur	-
Nutzung	<p>Freilegung von Grundstücken 1 Abbruchmaßnahme mit SBFM (Stolpener Str. 39) 2 Abbruchmaßnahmen ohne SBFM (ehem. Volksgut, Flurstück 64 und 80)</p>
Umfeld, Verkehr	-

Komplexe	Misstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
Bebauung gebietsbezogen Aus- und Einwirkung auf die allgemeine Bebauungsstruktur der Umgebung	grundlegend Instandsetzungs- und Sanierungsbedürftig, Stadtreparaturen erforderlich	7,0	4,2	geringe Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4,2	4,2
Struktur grundstücksbezogen innere Erschließung, Zugänglichkeit, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3,0	0,4	keine Maßnahmen	0,4	0,4
Nutzung grundstücksbezogen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit	starke Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung, dem Charakter des Umfeldes entsprechende Arbeitsplatzstrukturen, befriedigende Vermietbarkeit	5,00	2,0	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	2,0	2,0
Umfeld, Verkehr gebietsbezogen äußere Erschließung, Einrichtungen für Infrastruktur aller Art, fließender u. ruhender Verkehr, Park- u. Grünanlagen, Versorgung, einwirkende Immissionen	in Teilen verbesserungswürdig, kaum Durchgangsverkehr, überwiegend Verkehrsberuhigung, Wohnstraßen	2,00	1,0	einzelne Maßnahmen	1,0	1,0
	Summe:	17,00	7,60	Summe:	7,60	7,60
	Mittel:	4,25	1,90	Mittel:	1,90	1,90

Tabelle 8: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 8

Maßnahmen (Klassen)	10,0						58,4	66,7		
	9,0				42,2	50,1	54,1	59,9	64,8	67
	8,0			31,9	37,7	42,2	46,3	50,1	56,1	62,4
	7,0		20,8	25,5	27,9	31,8	36,6	44,3	48,4	52,6
	6,0		16,9	18,0	22,1	26,5	33,1	37,8	41,0	
	5,0		12,6	15,3	17,9	21,9	25,9	28,8		
	4,0	8,3	10,4	12,6	15,1	18,1	21,6	22,3		
	3,0	6,4	8,5	10,2	12,2	13,8	14,7			
	2,0	5,5	7,2	7,9	9,1	9,9	10,6			
	1,0	4,3	5,4	6,4	7,3	8,2				
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Misstände (Klassen)										

Abbildung 11: Einordnung des Wertepaares für die Zustandsbenotung der Zone 8

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 8 liegt bei rd. 6,86 %.

- (1) Wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert.
- (2) Wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert.

6.3 Marktanpassung

Das zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen angewandte Modell Niedersachsen beruht auf Untersuchungen des bundesdurchschnittlichen Marktes.

Ein regionaler Marktanpassungsfaktor von 0,78 für Arnsdorf wurde im Basisgutachten vom 17.05.2013 ermittelt.

Im zum Bewertungsstichtag (21.12.2018) geltenden Grundstücksmarktbericht des Landkreises Bautzen (Stichtag 31.12.2017) werden folgende Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht:

Bodenrichtwertniveau: 15,00 EUR/m²

- Marktanpassungsfaktoren: 0,73 – 1,18 (im Mittel 0,87)

Bodenrichtwertniveau: 30,00 EUR/m²

- Marktanpassungsfaktoren: 0,77 – 1,24 (im Mittel 0,91)

Der Marktanpassungsfaktor 0,78 gilt

- beim Bodenrichtwertniveau von 15,00 EUR/m² für einen Sachwert von 375.000 EUR und
- beim Bodenrichtwertniveau von 30,00 EUR/m² für einen Sachwert von 475.000 EUR

Zur Wahrung der Modellkonformität und hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Marktanpassungsfaktoren wird die Verwendung des Marktanpassungsfaktors in Höhe von 0,78 als sachgerecht eingeschätzt.

Für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf ergeben sich unter Anwendung des regionalen Marktanpassungsfaktors 0,78 folgende Bodenwertsteigerungen:

Zone	Anfangswert zum 21.12.2018 (€/m ²)	vorläufige relative Bodenwerterhöhung (%)	Marktanpassungsfaktor	marktangepasste relative Bodenwerterhöhung (%)	Endwert (€/m ²)	Endwert abgerundet auf 0,10 €/m ²	absolute Bodenwerterhöhung gerundet (€/m ²)
1	17,00	16,61	0,78	12,96	19,20	19,20	2,20
2	29,90	11,57	0,78	9,02	32,60	32,60	2,70
3	27,90	4,30	0,78	3,35	28,84	28,80	0,90
4	25,30	4,91	0,78	3,83	26,27	26,20	0,90
5	24,00	4,54	0,78	3,54	24,85	24,80	0,80
6	28,80	8,60	0,78	6,71	30,73	30,70	1,90
7	22,60	6,69	0,78	5,22	23,78	23,70	1,10
8	18,80	6,86	0,78	5,35	19,81	19,80	1,00

Tabelle 9: Marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung

Damit ergeben sich die Endwerte mit ihren wertbestimmenden Merkmalen wie folgt:

6.4 Aufstellung der zonalen Endwerte

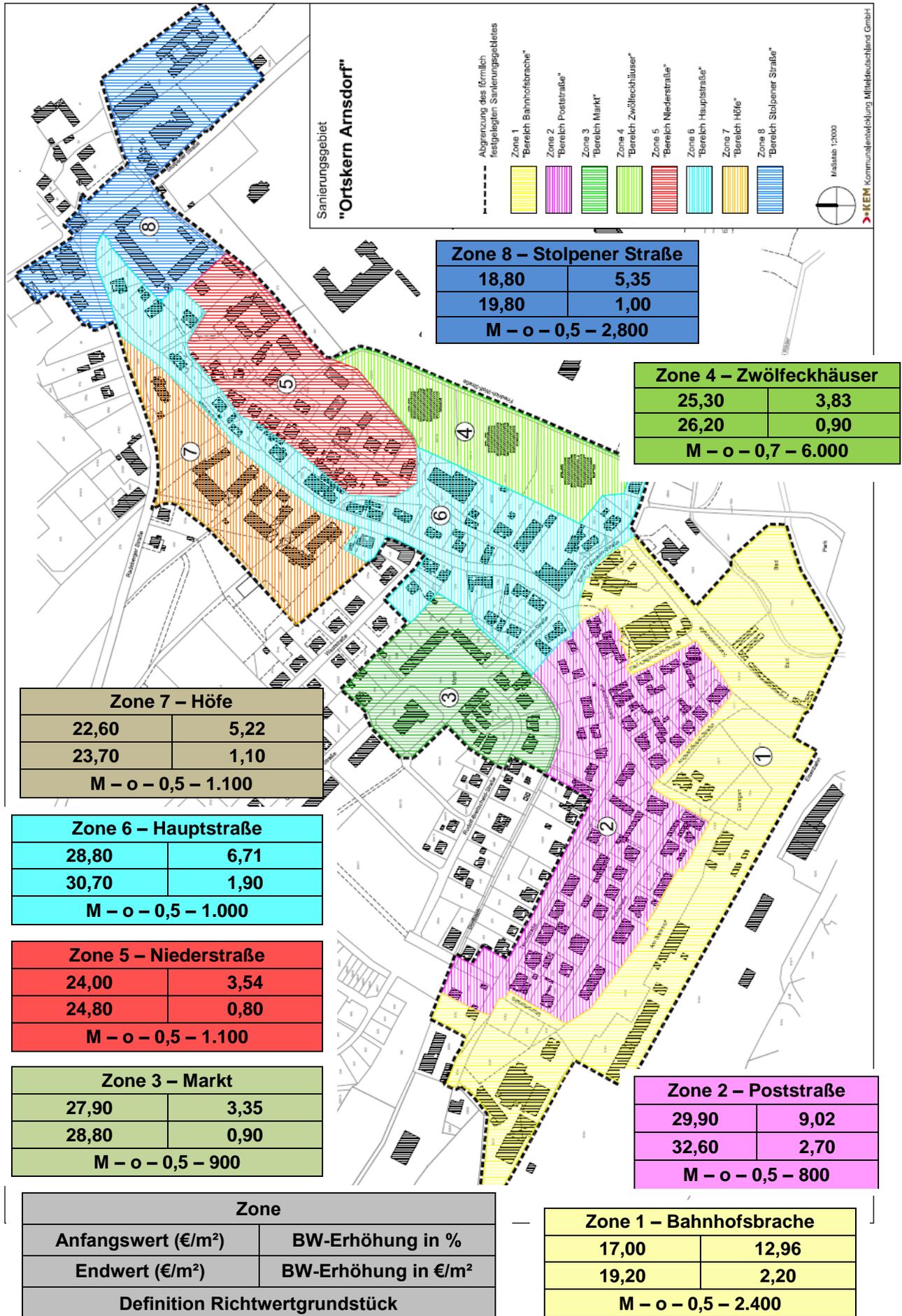
Bodenwert	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswert)	relative BWE (%)	sanierungsbeeinflusst (Endwert)
Stichtag für die Qualitätsbemessung:	31.12.1995 (beginnender Sanierungseinfluss) (abgerundet auf 0,10 €/m ²)	absolute BWE (€/m ²)	21.12.2018 (unter Berücksichtigung der im Verfahrensgebiet durchgeführten Sanierungsmaßnahmen) (abgerundet auf 0,10 €/m ²)
Stichtag für die allg. Wertverhältnisse:	21.12.2018		21.12.2018
Zone 1 – Bahnhofsbrache	17,00 B ebf SU M – o – 0,5 – 2.400	12,96 2,20	19,20 B ebf SB M – o – 0,5 – 2.400
Zone 2 – Poststraße	29,90 B ebf SU M – o – 0,5 – 800	9,02 2,70	32,60 B ebf SB M – o – 0,5 – 800
Zone 3 – Markt	27,90 B ebf SU M – o – 0,5 – 900	3,35 0,90	28,80 B ebf SB M – o – 0,5 – 900
Zone 4 – Zwölfleckhäuser	25,30 B ebf SU M – o – 0,7 – 6.000	3,83 0,90	26,20 B ebf SB M – o – 0,7 – 6.000
Zone 5 – Niederstraße	24,00 B ebf SU M – o – 0,5 – 1.100	3,54 0,80	24,80 B ebf SB M – o – 0,5 – 1.100
Zone 6 – Hauptstraße	28,80 B ebf SU M – o – 0,5 – 1.000	6,71 1,90	30,70 B ebf SB M – o – 0,5 – 1.000
Zone 7 – Höfe	22,60 B ebf SU M – o – 0,5 – 1.100	5,22 1,10	23,70 B ebf SB M – o – 0,5 – 1.100
Zone 8 – Stolpener Straße	18,80 B ebf SU M – o – 0,5 – 2.800	5,35 1,00	19,80 B ebf SB M – o – 0,5 – 2.800

Zeichenerklärung: (entsprechend Bodenrichtwertrichtlinie)

<u>25</u>		Bodenwert in € pro m ² Grundstücksfläche
Entwicklungsstufen	B	= baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	ebf	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabegesetz
Art der baulichen Nutzung	M	= gemischte Baufläche
	W	= Wohnbaufläche
Bauweise	o	= offen
	g	= geschlossen
Maß der baulichen Nutzung	II	= Geschoszahl
	0,4	= wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Angaben zum Grundstück	400	= Flächengröße des gebietstypischen Richtwertgrundstücks in m ²
Entwicklungs-/Sanierungszusatz	SU	= sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert
	SB	= sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Die Definition der Richtwertgrundstücke (z.B. insbesondere hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung, der Bauweise, der maßgeblichen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksgröße sowie der Geschossflächenzahl) erfolgte anhand der für die Lage der Richtwertzonen jeweils typischen (vorherrschenden bzw. durchschnittlichen) Werte.

6.5 Karte der zonalen Anfangs- und Endwerte (Wertzonenkarte)



7 Zusammenfassung und Abschlusserklärung

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ Arnsdorf und der entsprechenden Rechtskraftwerdung der Satzung sind die rechtlichen Vorschriften der §§ 144 und 152 bis 156 BauGB zur Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisprüfungen, Vorkaufsrechtsentscheidungen sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet anzuwenden.

Für den Gutachterausschuss entstand die Notwendigkeit, eine entsprechende Systematik zu finden, um die besonderen Bodenrichtwerte (zonale Anfangs- und Endwerte) im Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf zu ermitteln.

Das zonale Gutachten zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte wurde zum Stichtag 21.12.2018 (Tag der Aufhebung der Sanierungssatzung) erstellt.

Die im zonalen Gutachten vom 17.05.2013 ermittelten Anfangswerte zum Stichtag 31.12.2010 wurden über einen Index fortgeschrieben, welcher die Dynamik der Bodenrichtwertentwicklung der umliegenden Bodenrichtwertzonen außerhalb des Sanierungsgebietes widerspiegelt.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung bildeten die realisierten städtebaulichen Maßnahmen die Grundlage für die erneute Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Die Bewertung erfolgte im Modell Niedersachsen (2019) für die acht ausgewiesenen Zonen des Sanierungsgebietes durch ein Gremium von fünf Mitgliedern des Gutachterausschusses des Landkreises Bautzen

in der Besetzung von

Thomas Weber (Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Claudia Großer (Leiterin der Geschäftsstelle und Gutachterin)

Dietmar Wirth (stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses, Vertreter des Finanzamtes)

Steffen Moschke (Gutachter)

Uwe Schwach (Gutachter).

Ausgehend von den hier ermittelten zonalen Bodenwerten muss der Bodenwert einzelner Grundstücke, falls Sie andere wertbestimmende Merkmale als das Bodenrichtwertgrundstück ausweisen, mit Zu- und Abschlägen ermittelt werden.

Abweichende wertbestimmende Merkmale können u.a. sein:

- abweichender Entwicklungszustand
- bauplanungsrechtliche Einschränkungen (Lage am Wald bzw. am Gewässer)
- Art- und Maß der baulichen Nutzung
- abweichender Erschließungszustand
- Grundstücksgröße und –form
- Lagekriterien (Lage an Kreuzung, Verkehrsimmission)

Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Die Anrechnung gemäß § 155 Abs. 1 BauGB ist Aufgabe der Gemeinde und nicht Aufgabe des Gutachterausschusses.

Kamenz, den 27.09.2022

aufgestellt:

Gutachterausschuss für die Ermittlung von
Grundstückswerten im Landkreis Bautzen



Thomas Weber

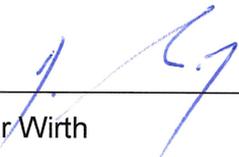
Vorsitzender Gutachterausschuss



Claudia Großer

Leiterin Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Gutachterin



Dietmar Wirth

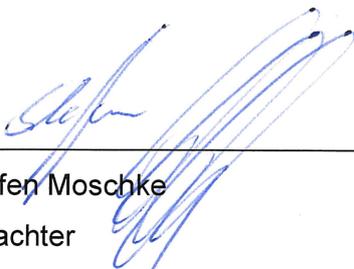
stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses

Vertreter des Finanzamtes



Schwach, Uwe

Gutachter



Steffen Moschke

Gutachter

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte bleiben vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Glossar, Rechtsgrundlagen und Literatur

8.1 Glossar

Ablösevereinbarung	Die Begleichung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung (Ablösungsbetrag) durch den Eigentümer auf freiwilliger Basis (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Anfangswert	Der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).
Anrechnungstatbestände	Bodenwerterhöhungen oder Kosten, die der Eigentümer selbst und zulässigerweise im Verlaufe des Sanierungsverfahrens bewirkt hat, können auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden. (§ 155 BauGB)
Ausgleichsbetrag	Nach § 154 Abs. 2 BauGB bestimmt sich der Ausgleichsbetrag aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Differenz Endwert – Anfangswert) und möglichen Anrechnungstatbeständen nach § 155 BauGB.
Bauliche Anlagen	Mit dem Erdboden fest verbundene, künstlich hergestellte Anlagen. Hierzu zählen insbesondere Gebäude, Garagen, Mauern u.a.
Bodenrichtwert	Der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, wird als Bodenrichtwert bezeichnet. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden vom zuständigen Gutachterausschuss beschlossen.
Besonderer Bodenrichtwert	Der durchschnittliche Lagewert des Bodens für einzelne Gebiete (z.B. Sanierungsgebiete) bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt wird als besonderer Bodenrichtwert bezeichnet. Wie der (allgemeine) Bodenrichtwert ist er bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB)
Bodenwert	Der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der Werte aufstehender baulicher Anlagen ist der Bodenwert. Gleichwohl können vorhandene bauliche Anlagen Einfluss auf die Höhe des Bodenwertes haben.
Einzelgutachten	Einzelgutachten werden erstattet für die Ermittlung der grundstücksspezifischen Bodenwerterhöhung unter Berücksichtigung abweichender Merkmale zum zonalen Richtwertgrundstück. Sie bilden die Grundlage für die Erstellung des Bescheides über den Ausgleichsbetrag durch die Gemeinde bezogen auf einzelne Grundstücke. Sie sind regelmäßig aufbauend auf zonalen Gutachten und untrennbar mit ihnen verbunden.

Endwert	Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB).
Erschließung	Im umfassenden Sinne des BauGB (bauordnungsrechtlich) beinhaltet sie den Anschluss eines Gebietes oder einzelner Grundstücke in verkehrlicher, technischer und sozialer Hinsicht. Zur umfassenden Erschließung (Infrastruktur) gehören u.a. das Straßen- und Wegenetz mit Beleuchtung und Entwässerung, sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung, zum Immissionsschutz, Grünanlagen, Spielplätze, usw. Die §§ 123 – 126 BauGB enthalten lediglich einige Grundsätze über die Erschließung bezogen auf Verkehrsanlagen.
Erschließungsaufwand	Nach § 128 Abs. 1 BauGB enthält der Erschließungsaufwand die Kosten für den Erwerb der Flächen der Erschließungsanlagen sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung der Anlagen. Der Aufwand für eine Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlagen bemisst sich nach dem Ausbaubeitragsrecht des Landes.
Erschließungsbeitrag	Der Kostenanteil eines Grundstückseigentümers an den beitragsfähigen Erschließungskosten im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB stellt den Erschließungsbeitrag dar. Der Ausbaubeitrag ist die entsprechende Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers nach dem Ausbaubeitragsrecht des Freistaates Sachsen (SächsKAG).
Grundstücksfreilegung	Der Rückbau baulicher Anlagen auf einem Grundstück und die einfache Herstellung einer ebenen Fläche an der Stelle des Rückbaus.
Gutachterausschuss	Der Gutachterausschuss ist ein ehrenamtliches unabhängiges Gremium in der Grundstückswertermittlung, dem nach dem Baugesetzbuch Wertermittlungsaufgaben übertragen sind.
Qualitätsstichtag des Anfangswertes	Dieser Stichtag fixiert den noch maßnahmeunbeeinflussten Bodenwert zu dem Zeitpunkt, von dem ab ein Sanierungsverfahren mit hinreichender Sicherheit in Aussicht stand. Der maßgebliche Zeitpunkt liegt somit vor Bekanntwerden der Sanierungsabsicht (Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen).
Qualitätsstichtag des Endwertes	Der Zeitpunkt nach dem tatsächlichen Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes ist der Qualitätsstichtag des Endwertes. Dieser Stichtag ist nach der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes der Tag nach in Kraft treten der Aufhebungssatzung.
Rechtliche Neuordnung	Die nachhaltige Sicherung der Sanierungsziele in städtebaulichen Planungen (z.B. Bebauungsplan), Satzungen (z. B. Erhaltungssatzungen) oder durch Bodenordnungsmaßnahmen umfasst die rechtliche Neuordnung.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	Die Bodenwertdifferenz zwischen einem sanierungsbeeinflussten und dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Von Bedeutung ist insbesondere der Unterschied nach Abschluss der Maßnahme: die Differenz zwischen Endwert und Anfangswert.
Sanierungsplan	Im Freistaat Sachsen erfolgt die Darstellung der geplanten und realisierten Einzelmaßnahmen während der Gesamtmaßnahme u.a. im Sanierungsplan. Zudem wird der Plan aufgrund veränderter Sanierungsziele fortgeschrieben.
Tatsächliche Neuordnung	Die Realisierung der Sanierungsziele aufgrund durchgeführter Bau- und Ordnungsmaßnahmen (§§ 147 ff. BauGB) umfasst die tatsächliche Neuordnung.
Umlegung	Ein Bodenordnungsinstrument stellt die Umlegung dar. Ziel ist hierbei die Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§§ 45 ff BauGB).
Vergleichswertverfahren	Das Wertermittlungsverfahren, bei dem der Verkehrswert bzw. der Bodenwert eines Grundstücks durch Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer anderer Grundstücke ermittelt wird, ist das Vergleichswertverfahren.
Wertermittlungsstichtag	Zeitpunkt, zu dem ein Boden- oder Grundstückswert unter Berücksichtigung der zu diesem Stichtag vorherrschenden Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt wird.
Wertermittlungsverfahren	Wertermittlungsverfahren sind in der Regel normierte Vorgänge zur Ermittlung eines Grundstückswertes, Bodenwertes oder einer Bodenwertdifferenz.
Zonaler Bodenrichtwert	Für räumlich abgegrenzte Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen können - zusammen mit den durchschnittlichen Eigenschaften der wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks - zonale Bodenrichtwerte angegeben werden.
Zustandsmerkmale eines Grundstücks	Zustandsmerkmale sind die wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks, seine sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks. Hierzu zählen unter anderem der Erschließungs- (beitrags-)zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechte und Belastungen, Wartezeiten bis zu einer möglichen Nutzung und sonstige Lagemerkmale.

8.2 Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

SächsBO

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

SächsDSchG

Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

SächsGAVO

Sächsische Gutachterausschussverordnung – Verordnung der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung – SächsGAVO) vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S. 426) geändert worden ist

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV vom 14.07.2021 zum 01.01.2022, tritt die ImmoWertV vom 19.05.2010 außer Kraft und die Richtlinien zur Ermittlung: des Bodenrichtwertes, des Vergleichswerts und des Bodenwerts, des Ertragswerts und des Sachwerts

ImmoWertV (2010)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11.01.2011 (Bundesanzeiger, AT Nr. 24 Seite 597 vom 11.02.2011)

8.3 Literatur

- [L1] Rheinland-Pfalz – Ministerium des Inneren und für Sport (Herausgeber): Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten – Ein Leitfaden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge; Koblenz, 1. Auflage 2009
- [L2] Strotkamp, Hans-Peter: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Herausgeber), Der Ausgleichsbetrag – Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Koblenz, Herausgabe: 23.11. 2009, Stand: 08.10.2010
- [L3] Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum Modell Niedersachsen; Flächenmanagement und Bodenordnung (fub), Ausgabe 5/2009 und 1/2010
- [L4] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 2020
- [L5] Kanngieser: Integrale Wertermittlung in Sanierungsgebieten; Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Ausgabe 1-2019; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
- [L6] Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1 und 2/2009, S. 12
- [L7] Ruzyzka-Schwob, Gerd: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen – Wertermittlungsverfahren; Vortrag des vhw am 08.06.2012 in Hannover
- [L9] Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Ableitung von bundesweiten Umrechnungskoeffizienten; Oldenburg, 2013
- [L10] Sattler, Herbert: Zur Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Februar 2008, www.dr-sattler.de
- [L11] Seele, Walter: Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich. Vermessungswesen und Raumordnung 1998:393-412
- [L12] Gerady / Möckel / Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Teil 8: Wertermittlung bei der Bodenordnung, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag, München 2009
- [L13] Battis / Krautzberger / Löhr: Kommentar zum Baugesetzbuch, 14. Auflage 2019
- [Q1] Geoportal – Sachsenatlas; © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), geoportal.sachsen.de, 2022
- [Q2] Internetseite der Gemeindeverwaltung Arnsdorf (www.gemeindearnsdorf.de, 2022)
- [Q4] Geoportal des Landkreises Bautzen; © Landkreis Bautzen, „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“, www.landkreis-bautzen.de/geoweb, 2022

8.4 Unterlagen

- [U01] Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ Arnsdorf
Beschluss-Nr. 517/54/03 vom 07.07.2003,
Inkrafttreten: 25.07.2003
- [U02] Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Ortskern“ Arnsdorf
Beschluss-Nr. 257/53/18 vom 12.12.2018
Inkrafttreten: 21.12.2018
- [U03] Maßnahmenliste
„Darstellung der abgeschlossenen Einzelmaßnahmen und Zuordnung zu den einzelnen
Wertzonen“
KEM Stand 7/2022 + Anlage (Übersichtsplan), Stand: 06.03.2019
- [U04] Förderrechtliche Gesamtabrechnung – Städtebauförderung, KEM, 2019, mit Anlagen
- [U05] Sanierung „Ortskern“ Arnsdorf, Zuarbeit an den Gutachterausschuss
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, 18 Seiten, Stand 08/2011
- [U06] Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes
(Erläuterungstext und Gestaltungsgrundsätze)
KEM Kommunalentwicklung Sachen GmbH, 2003, Stand 17.04.2003
- [U07] Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen
- [U08] Gutachten über die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung
vom 17.05.2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen

9 Fotodokumentation

Objektaufnahmen nach der städtebaulichen Sanierung

Zone 1 – Bahnhofsbrache



Mozartstraße, Abzweig vom Bahnhofstraße



Karl-Liebknecht-Straße



August-Bebel-Straße



Parkplatz, Bahnhofvorplatz



Parkplatz, Bahnhofvorplatz, Fahrradabstellmöglichkeit

Zone 2 – Poststraße



Bahnhofstraße (rechts Bahnhofstraße 7)



Bahnhofstraße (rechts Grundstücke Bahnhofstraße 3 und Karl-Liebknecht-Straße 1)



Bahnhofstraße, Einmündung Teichstraße



Poststraße



Poststraße, Abzweig Mozartstraße

Zone 3 – Markt



Einmündung Ernst-Thälmann-Straße zum Markt



Markt, Blick zu den Gebäuden Markt 1 bis 4



Markt, Blick zu den Gebäuden Markt 7, 8 und Rudolf-Breitscheid-Straße 2

Zone 4 – Zwölfeckhäuser



Friedrich-Wolf-Straße 5



Friedrich-Wolf-Straße

Zone 5 – Niederstraße



Schulweg



Schulweg



Niederstraße

Zone 6 – Hauptstraße



Niederstraße, Abzweig von Bahnhofstraße



Zugang zum Elfriede-Lohse-Wächtler Weg von der Niederstraße



Kegelbahn auf Grundstück Ernst-Thälmann Straße 5



Ehemaliger Gasthof „Zur guten Hoffnung“



Gebäuderückseite



Ernst-Thälmann-Straße, Blick Richtung Bahnhofstraße



Hauptstraße, Bereich Abzweigung Weststraße



Hauptstraße, Bereich Abzweigung Niederstraße, Blick zum ehemaligen Gasthof

Zone 7 – Höfe



Kirche

Zone 8 – Stolpener Straße



Lidl Markt auf Gelände ehemaliges Volksgut



Grundschule



Stolpener Straße

Hinweis:

Ergänzend zu dieser Fotodokumentation wird auf die Fotodokumentation als Anlage zur Gesamtabrechnung im Förderprogramm SEP verwiesen. Diese enthält eine Gegenüberstellung des Zustandes vor und nach der Sanierung.

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Abgrenzungs- und Wertzonenkarte vom Sanierungsgebiet „Ortskern“ Arnsdorf 1 Seite

Anlage 2:

Karte Sanierungsmaßnahmen „Ortskern“ Arnsdorf 1 Seite

