

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsstelle beim Amt für Geodaten und Kataster
Gutachten-Nummer 101/19/2023

Gutachten

über die zonalen End- und Anfangswerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Dresden S6/1 Dresden-Löbtau“

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 28. September 2023, 5. Oktober 2023, 29. Mai 2024 und 26. September 2024 in der Besetzung

Frau Dipl.-Ing. Töpfer	als Vorsitzende
Frau Dipl.-Ing. Fehrmann	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Dipl.-Ing. Winkler	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Dipl.-Betriebswirtin (FH) Frey	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Klein	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Richter	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Schirrmeister	als ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

die zonalen End- und Anfangswerte (siehe Anlagen 7 und 8) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Bewertungszonen im Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau zum Wertermittlungsstichtag **21. April 2023** ermittelt zu

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m ²]	zonaler Endwert [Euro/m ²]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m ²]
1a	„offene Bauweise“ (Kerngebiet)	643,00	691,00	48,00
1b	„offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet)	662,00		29,00
1c	„offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet „Soziale Spange“)	-----	-----	vollständig abgelöst

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m²]	zonaler Endwert [Euro/m²]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m²]
2a	„geschlossene Bauweise“	921,00	990,00	69,00
2b	„geschlossene Bauweise“	-----	-----	vollständig abgelöst
3	Gewerbebebauung Tharandter Straße (Erweiterungsgebiet)	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Mischbebauung Kesselsdorfer Straße (Kern- und Erweiterungsgebiet)	-----	-----	vollständig abgelöst

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	8
1.1	Auftrag.....	8
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebietes	8
1.3	Ziele der Sanierung.....	9
1.3.1	Vorbemerkung.....	9
1.3.2	Städtebauliche Ziele	10
1.4	Ausgangssituation	12
1.4.1	Wohnen.....	12
1.4.2	Gewerbe.....	16
1.4.3	Verkehrsanlagen.....	19
1.4.4	Grün- und Freiflächen	23
1.4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	23
1.4.6	Umwelt	24
1.5	Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse.....	25
1.5.1	Bebauung.....	25
1.5.2	Verkehrsanlagen.....	28
1.5.3	Gewerbe	33
1.5.4	Grün- und Freiflächen	33
1.5.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	37
1.5.6	Umwelt	39
1.5.7	Fazit	40
1.6	Rechtliche Gegebenheiten	41
2	Grundlagen der Wertermittlung	45
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen	45
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben	48
3	Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung	51
3.1	Wertermittlungsstichtag	51
3.2	Qualitätsstichtag.....	51
3.2.1	Qualitätsstichtag des Anfangswerts.....	51
3.2.2	Qualitätsstichtag des Endwerts.....	52

4	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	53
4.1	Vorbemerkung.....	53
4.2	Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen).....	53
4.3	Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte	55
4.4	Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte	56
4.4.1	Ermittlungsgrundsätze	56
4.4.2	Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte	58
4.4.2.1	Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	58
4.4.2.2	Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)	60
4.4.2.3	Endwertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke	62
4.4.2.4	Endwertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung	63
4.4.3	Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte	63
4.4.3.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	63
4.4.3.2	Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren).....	64
4.4.3.3	Anfangswertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke.....	65
4.4.3.4	Anfangswertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung	65
4.4.4	Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren	66
4.4.4.1	Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen...	66
4.4.4.2	Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung	67
4.4.5	Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	68
4.4.5.1	Komponentenverfahren.....	68
4.4.5.2	Modell Niedersachsen.....	72
4.5	Verfahrenswahl	75
4.5.1	Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte.....	75
4.5.2	Verfahrenswahl für die zonalen Anfangswerte.....	75
4.6	Wertbemessung	76
4.6.1	Grundsätze	76
4.6.2	Verfahrensgewichte für den Endwert	76
4.6.3	Verfahrensgewichte für den Anfangswert	78

5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	80
5.1	Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“	80
5.1.1	Qualitätsbestimmung	80
5.1.1.1	Qualitätsbestimmung der zonalen Anfangswertgrundstücke	80
5.1.1.1.1	Städtebauliche Missstände – Anfangswertzone 1a (Kerngebiet)	80
5.1.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone 1a	81
5.1.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks – Anfangswertzone 1a	84
5.1.1.1.4	Städtebauliche Missstände – Anfangswertzone 1b (Erweiterungsgebiet)	85
5.1.1.1.5	Beschreibung der Anfangswertzone 1b	85
5.1.1.1.6	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks – Anfangswertzone 1b	89
5.1.1.2	Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 1	90
5.1.1.2.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	90
5.1.1.2.2	Beschreibung der Endwertzone	91
5.1.1.2.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 1	97
5.1.2	Wertermittlung	98
5.1.2.1	Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 1	98
5.1.2.1.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	98
5.1.2.1.2	Bodenrichtwertverfahren	99
5.1.2.1.3	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	100
5.1.2.1.4	Intersubjektiver Preisvergleich	101
5.1.2.1.5	Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 1	101
5.1.2.2	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Anfangswertzone 1a (Kerngebiet)	102
5.1.2.2.2	Komponentenverfahren	103
5.1.2.2.3	„Modell Niedersachsen“	105
5.1.2.2.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	106
5.1.2.2.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts – Anfangswertzone 1a (Kerngebiet)	107
5.1.2.2.6	Berücksichtigung der nicht sanierungsbedingten Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße	108
5.1.2.3	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Anfangswertzone 1b (Erweiterungsgebiet)	109
5.1.2.3.2	Komponentenverfahren	110
5.1.2.3.3	„Modell Niedersachsen“	112

5.1.2.3.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke.....	114
5.1.2.3.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts – Anfangswertzone 1b (Erweiterungsgebiet)	115
5.1.2.3.6	Berücksichtigung der nicht sanierungsbedingten Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße und des nicht sanierungsbedingten Ausbaus der Tharandter Straße	116
5.1.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – „offene Bauweise“	117
5.1.3.1	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – Kerngebiet.....	117
5.1.3.2	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – Erweiterungsgebiet.....	117
5.2	Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“	118
5.2.1	Qualitätsbestimmung.....	118
5.2.1.1	Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks.....	118
5.2.1.1.1	Städtebauliche Missstände – Anfangswertzone 2a (Kerngebiet).....	118
5.2.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	118
5.2.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks – Anfangswertzone 2a.....	122
5.2.1.2	Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 2.....	122
5.2.1.2.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	122
5.2.1.2.2	Beschreibung der Endwertzone.....	122
5.2.1.2.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 2.....	126
5.2.2	Wertermittlung.....	126
5.2.2.1	Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 2.....	126
5.2.2.1.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke.....	126
5.2.2.1.2	Bodenrichtwertverfahren	127
5.2.2.1.3	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke.....	127
5.2.2.1.4	Intersubjektiver Preisvergleich	128
5.2.2.1.5	Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 2.....	129
5.2.2.2	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Anfangswertzone 2a (Kerngebiet)	130
5.2.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke.....	130
5.2.2.2.2	Komponentenverfahren	130
5.2.2.2.3	„Modell Niedersachsen“	132
5.2.2.2.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke.....	134
5.2.2.2.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts – Anfangswertzone 2a (Kerngebiet)....	135

5.2.2.2.6	Berücksichtigung der nicht sanierungsbedingten Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße	136
5.2.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – „geschlossene Bauweise“	136
6	Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte	137
7	Anlagen.....	138

Durch Kriegseinwirkungen im Jahr 1945 wurden neben den Industrie- und Gewerbeanlagen entlang der Vereinigten Weißeritz auch zahlreiche Gebäude im Sanierungsgebiet vollständig oder teilweise zerstört. Die Beräumung des Trümmerschutts dauerte bis weit in die 1960er-Jahre; zurück blieben Ruinen, Brachen und sparsam gestaltete Freiflächen. Rekonstruktionen und Wiederaufbau der Gründerzeitbauten standen in der Zeit zwischen 1949 und 1990 nicht zur Diskussion. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes konnte der Sanierungsprozess noch rechtzeitig einsetzen, um die städtebauliche Struktur des Stadtteils zu erhalten. Es wurden spürbare Veränderungen im Stadtteilbild sichtbar. Viele Wohnhäuser wurden saniert, Abbrucharbeiten in kleinen Innenhöfen schufen Platz für grüne Oasen, auf Brachen wuchsen Neubauvorhaben empor.

1.3 Ziele der Sanierung

1.3.1 Vorbemerkung

Zwischen September 1990 und Dezember 1991 wurden im Auftrag der Stadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Dresden-Löbtau-Süd“ durchgeführt und ein Erneuerungskonzept für das zukünftige Sanierungsgebiet erarbeitet. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände erfolgte mit amtlicher Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 24/94 am 17. Juni 1994 die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Dresden S6, Dresden-Löbtau-Süd“ nach § 142 BauGB (im Weiteren auch als „Kerngebiet“ bezeichnet und in der Anlage 1 dargestellt). Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB zur Anwendung (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften).

Im Februar 2002 begannen weitere vorbereitende Untersuchungen auf den an das Sanierungsgebiet „Dresden S6, Dresden-Löbtau-Süd“ angrenzenden Flächen. Mit diesen vorbereitenden Untersuchungen erfolgte die Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet „Dresden S6, Dresden-Löbtau-Süd“. Am 24. Juli 2003 wurde mit amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30/2003 das bestehende Sanierungsgebiet um die Randbereiche zwischen Bünaustraße und dem Friedhof Neuer Annenfriedhof im Westen, zwischen Reisewitzer Straße und der Vereinigten Weißeritz im Osten sowie zwischen Kesselsdorfer Straße und Wernerstraße im Norden (im Weiteren auch als „Erweiterungsgebiet“ bezeichnet und in der Anlage 1 dargestellt) zum Sanierungsgebiet „Dresden S6/1, Dresden-Löbtau“ erweitert.

Im Folgenden werden die Sanierungsziele aus den Voruntersuchungen, dem städtebaulichen Erneuerungskonzept und dem Neuordnungskonzept in gebotener Kürze erläutert. Den Ausführungen zu den Zielen, Maßnahmen und Ergebnissen der Sanierung bis zur Gebietserweiterung im Jahr 2003 liegt im Wesentlichen die Broschüre „Löbtau im Wandel, Stadterneuerung in Dresden“ und bis zum Ende der Laufzeit des Fördergebietes die Abschlussbroschüre für das Sanierungsgebiet „Dresden S6/1 Dresden-Löbtau“ zugrunde.¹

¹ Landeshauptstadt Dresden „Löbtau im Wandel, Stadterneuerung in Dresden“ und Landeshauptstadt Dresden „Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau – Jung, grün und lebendig“

1.3.2 Städtebauliche Ziele

Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd

Die grundsätzlichen Ziele zur Aufwertung des Sanierungsgebietes wurden im Erneuerungskonzept definiert. Zunächst war oberste Priorität, Löbtau als attraktiven Wohnstandort wieder zu beleben, den baulichen Verfall der Wohngebäude durch Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu stoppen und eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Für das Sanierungsgebiet bestand der Anspruch an eine bewahrende, denkmalschutzgerechte und umweltverträgliche Sanierung der Gebäude unter Beachtung der Interessen der Bewohnerschaft. Eine wichtige Aufgabe war der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes unter Beachtung des Denkmalschutzes. Weitere Ziele der Stadterneuerung bestanden in

- dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz durch Sicherungsmaßnahmen und Notinstandsetzungen,
- der umfassenden Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude,
- der Sicherung bzw. der Schaffung von preiswertem Wohnraum in ausreichendem Maß für die ansässige Bevölkerung,
- dem umfassenden, wirksamen Schutz des denkmalwerten Bestandes und der gebietseigenen Stadtgestalt,
- der Baulückenschließung und der Beseitigung von Mindernutzungen, um die Reserven des Gebietes zu nutzen und städtebauliche Mängel des Gebietes zu beheben,
- dem Erhalt der Funktionsmischung des Gebietes von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben,
- der Intensivierung der Begrünung von Straßen, Plätzen und Wohnhöfen unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes,
- der behutsamen Einordnung und der sinnvollen Organisation der Müllentsorgung,
- der Errichtung von Spielplätzen und der Verbesserung des Freizeitangebotes,
- der Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs, unter anderem durch Maßnahmen zur Erleichterung des Fahrradverkehrs sowie Verkehrsberuhigungsmaßnahmen,
- der grundlegenden Verbesserung der technischen Infrastruktur,
- der bürgernahen Sanierungsvorbereitung und Sanierungsdurchführung durch Information, Beteiligung an Entscheidungsprozessen und Ausgleich sozialer Probleme.

Erweiterung des Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau-Süd zum Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau

Mit den Ergebnissen aus der Sanierung bis zum Jahr 2002 wurden die Sanierungsziele unter Einbeziehung des Erweiterungsgebietes mit dem Neuordnungskonzept im Jahr 2003 aktualisiert.

Stichpunktartig können folgende Neuordnungsziele genannt werden:

- grundlegende Erneuerung des Stadtteilzentrums im Bereich Kesselsdorfer Straße/Wernerstraße
 - aufgrund seiner besonderen Funktion für die Versorgung der Wohnbevölkerung in Löbtau sowie für die Erhaltung/Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - zur Abrundung des Ortsbildes durch Lückenschließung,
 - zur Behebung städtebaulicher Missstände und ungeordneter Bereiche,
- Weiterentwicklung einer verträglichen Nutzungsmischung in den Wohngebieten, bessere Gestaltung und Einfügung in das Stadtbild,
- Behebung städtebaulicher Missstände im Gebiet der Tharandter Straße und Gestaltung einer verträglichen Nutzungsmischung,
- grundlegende Erneuerung im Erschließungsbereich durch
 - Verkehrsberuhigung, verbesserte Regelung des ruhenden Verkehrs,
 - Aufwertung von Straßen und Fußwegen,
 - Aufwertung der Bepflanzung durch Ergänzung und Pflege,
 - ortstypische Erneuerung und Erweiterung der Beleuchtung,
- Verbesserung der öffentlichen Grün- und Freiraumversorgung durch
 - Gestaltung von Spielplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten, von Außenanlagen und Sportflächen an Schulen und Kindertageseinrichtungen und von ungefährlichen Fußwegeverbindungen,
- Steigerung der Wohnqualität und des Stadtbildes durch Gestaltung der privaten Innenhöfe und gemeinschaftlichen Freiräume sowie durch Pflege, Erhalt und Neugestaltung typischer ortsbildprägender Gestaltungselemente wie Vorgärten, Einfriedungen und Pflasterbeläge,
- Verbesserung der Versorgung im Gesamtgebiet durch soziokulturelle, sport- und freiflächenbezogene, aber auch kommerzielle Angebote.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Wohnen

Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd

Das Sanierungsgebiet ist überwiegend mit drei- und viergeschossigen Würfelhäusern, den sogenannten Löbtauer Kaffeemühlen, in offener Bauweise bebaut. An den Platzanlagen im Zentrum des Sanierungsgebiets finden sich auch Geschossbauten in geschlossener Blockrandbebauung. Etwa 90 Prozent der Hauptgebäude im Sanierungsgebiet wurden vor 1920 errichtet. Die Gebäude dienen vorrangig dem Wohnen; lediglich im Erdgeschoss waren teilweise Ladengeschäfte und in den Hinterhöfen gewerbliche Nutzungen zu finden.

Die Nachkriegszeit in der Deutschen Demokratischen Republik zielte in erster Linie auf den Neubau ab. Der Erhalt und die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz gehörten nicht zu den Zielen in der Zeit von 1949 bis 1990. Der verstaatlichte Wohnraum in den vom Krieg verschont gebliebenen Gründerzeitvierteln wurde systematisch vernachlässigt, sodass sich Wegzug und Leerstand verstärkten und immer mehr Wohngebäude leer standen und zusehends verfielen. Die verbliebenen privaten Eigentümer waren immer weniger in der Lage, die Instandhaltung der Gebäude aus den staatlich gedeckelten Mieten zu finanzieren. Das ehemals dicht bewohnte Arbeiterviertel geriet so innerhalb weniger Jahrzehnte zu einem dem Verfall preisgegebenen Stadtteil, in dem vor allem ältere und sozial benachteiligte Menschen lebten.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 1990/1991 wurden etwa 170 Wohngebäude auf ihren baulichen Zustand hin untersucht. Fast 30 Prozent der Wohnungen wiesen in Zustand und Ausstattung zum überwiegenden Teil starke Mängel auf bzw. waren bereits unbewohnbar. Über 70 Prozent der Gebäude hatten innerhalb der Wohnungen keine Toilette, fast 80 Prozent waren ohne Bad oder Dusche und 99 Prozent der Wohnungen wurden mit Einzelöfen beheizt. Der Zustand um 1990 war durch den baulichen Verfall der Gebäudesubstanz, leerstehende Wohnungen und Häuser gekennzeichnet. Auch viele Hintergebäude wurden nicht mehr genutzt und waren teilweise bereits stark verfallen. Dieser desolate Zustand betraf ebenso die Hofräume und Freiflächen in den Blockinnenbereichen. Die Hofflächen unterlagen einer starken Beanspruchung durch Befahren und Müllverschmutzungen. Kleinkinderspielflächen waren nicht vorhanden. Die wenigen öffentlichen Grünflächen hinterließen einen verwahrlosten Eindruck. Auf vielen Brachengrundstücken wurden wild Autos geparkt beziehungsweise dienten diese der illegalen Müllablagerung.

Die Vernachlässigung des Löbtauer Stadtteiles, das Unterlassen der Instandsetzung der Bausubstanz und der Wegzug vor allem junger Familien, insbesondere in die benachbarte, neu errichtete Neubausiedlung Dresden-Gorbitz, führte zu einem stetigen Bevölkerungs- und baulichen Substanzverlust sowie zum Abriss einzelner Wohnhäuser. Damit führte der Verfall auch tendenziell zur Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit einer Tendenz zur Überalterung. Im Jahr 1994 - kurz nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet - lebten nur noch etwa 1.940 Einwohner im Sanierungsgebiet, dementsprechend hoch war der Wohnungsleerstand in den Altbauwohnungen beziehungsweise die Unterbelegung von Wohnraum. Der flächenhafte Leerstand im Untersuchungsgebiet war unmittelbar spürbar, Straßen und Plätze wirkten ausgestorben und wurden

insbesondere in den Abendstunden gemieden. Das Sanierungsgebiet wurde zu dieser Zeit nicht als potentiell geeignete Wohngegend wahrgenommen.



1 – Bünaustraße 48, Hofansicht, um 2000 - Anfangswertqualität



2 – Poststraße 15, um 1996 - Anfangswertqualität



3 – Schillingplatz 16, Hofansicht, um 1996 - Anfangswertqualität



4 – Reisewitzer Straße 57, 1995 - Anfangswertqualität

Erweiterung des Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau-Süd zum Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau

Trotz der Erfolge im ursprünglichen Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd strahlten diese kaum darüber hinaus. Während der Sanierungstätigkeit und im Rahmen der Präzisierung der Erneuerungsziele wurde eine erhebliche Konzentration von städtebaulichen und funktionellen Missständen an den Randbereichen, insbesondere entlang der Kesselsdorfer Straße, der Gröbelstraße, der Wernerstraße, der Columbusstraße sowie der Tharandter Straße, festgestellt. Diese Missstände gefährdeten einerseits die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils Löbtau insgesamt und machten andererseits den großen Handlungsbedarf in Bezug auf die notwendige Erweiterung des ursprünglichen Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau-Süd deutlich. Die Randbereiche befanden sich nach wie vor in einem zum Teil desolaten Zustand, es herrschte ein Wohnungsleerstand von über 20 Prozent. Zudem bestanden hohe Verkehrs- und Lärmbelastungen, wenig Aufenthaltsqualität und große Brachflächen; die Menschen sahen kaum Perspektiven und zogen weg oder um.



5 – Tharandter Straße 10, um 2003 - Anfangswertqualität

1.4.2 Gewerbe

Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd

Wie bei der Wohnbebauung war der Bauzustand gewerblicher Betriebsgebäude ebenfalls sehr schlecht. Die Art und Ausstattung dieser Gebäude war vielfältig und entsprach nicht den Anforderungen einer gesunden und modernen Arbeitswelt nach 1990. Hinzu kamen Konflikte, die sich aus der Mischung der vorherrschenden Wohnnutzung und den insbesondere in den Hintergebäuden befindlichen gewerblichen Nutzungen ergaben.



6 – Bünastraße 3, Gewerbe im Blockinnenbereich, um 2004 - Anfangswertqualität

Erweiterung des Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau-Süd zum Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau

Im Bereich des Erweiterungsgebietes, insbesondere an der Tharandter Straße und der Columbusstraße, befanden sich Gewerbeflächen, die teilweise noch intaktes Gewerbe und Kleingewerbe aufwiesen, häufig aber brachlagen beziehungsweise leerstehende Gewerbeeinheiten verzeichneten. Diese Grundstücke wurden zunehmend zweckentfremdet genutzt, insbesondere für wildes Parken oder auch immer stärker zur Müllablagerung. Darüber hinaus existierte ein kleiner Teil von Industriebetrieben, welcher einen erheblichen Flächenbedarf in Anspruch nahm und einen hohen Störungsgrad hinsichtlich Lärm, Lieferverkehre und anderen auswies. Zusätzlich erschwerte die Altlastenproblematik und das davon ausgehende Gefährdungspotential für die Umgebung eine Folgenutzung. Beispielhaft seien hier die ehemalige Maschinenfabrik Simon in der Bünastraße 34 und das ehemalige Elektromotorenwerk in der Tharandter Straße 17 genannt.



7 – Eichendorffstraße / Lübecker Straße / Columbusstraße, Gewerbebrache, um 2004 - Anfangswertqualität



8 – Kesselsdorfer Straße / Gröbelstraße, Gewerbebrache, um 2008 - Anfangswertqualität



9 – Bünastraße 34 / Badweg (Maschinenfabrik Simon), um 2003 – Anfangswertqualität



10 – Tharandter Straße 17 (Elektromotorenwerk), um 2003 – Anfangswertqualität

Die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte, insbesondere auf der Kesselsdorfer Straße, einer beliebten Einkaufsstraße, genossen vor der politischen Wende 1989 stadtweit einen guten Ruf. Nach 1990 hatten sie jedoch aufgrund geänderter stadtweiter Angebote und geringerer Nachfrage um ihre Existenz zu kämpfen.



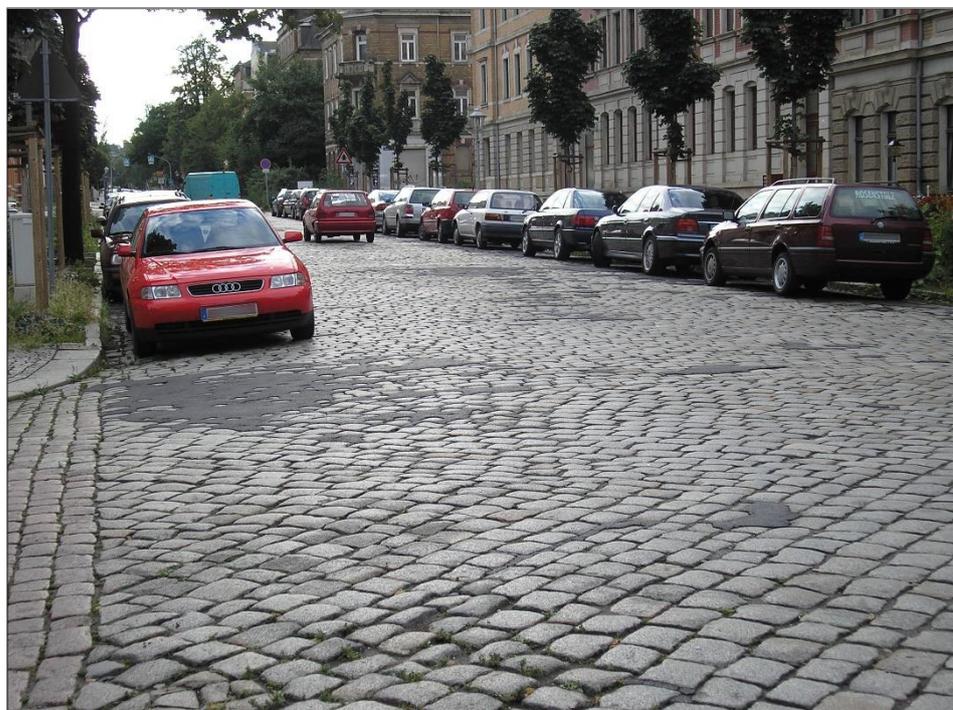
11 – Kesselsdorfer Straße 32, Wohnen und Einzelhandel, um 2002 – Anfangswertqualität

1.4.3 Verkehrsanlagen

Der allgemeine Straßenzustand war zu Beginn der 1990er-Jahre bis hin zum Anfang der 2000er-Jahre unzureichend. Insbesondere der im gesamten Sanierungsgebiet vorhandene und oftmals schadhafte Fahrbahnbelag in Form von Großpflaster war in Verbindung mit dem zunehmenden Fahrzeugverkehr für die hohen Lärmimmissionen und die unzureichende Verkehrssicherheit, vorrangig an den Hauptverkehrswegen Reisewitzer Straße, Clara-Zetkin-Straße und Clara-Viebig-Straße sowie Tharandter Straße, Wernerstraße und Kesselsdorfer Straße, verantwortlich. Das Gehwegesystem war im Sanierungsgebiet ausreichend ausgebildet. Parallel zu den Straßen waren beidseits Gehwege vorhanden. Die Gehwegbereiche waren allerdings durch teilweise schadhafte Beläge, desolate Baumstandorte, verschmutzte Bereiche, mangelhafte Verkehrssicherheit und fehlende Barrierefreiheit – insbesondere an Querungsstellen – sowie ungeordnete Pkw-Stellplätze geprägt.



12 – Kreuzung Reisewitzer Straße / Anton-Weck-Straße, um 2000 - Anfangswertqualität



13 – Clara-Zetkin-Straße, Höhe Waldheimer Straße, um 2005 – Anfangswertqualität



14 – Kreuzung Wernerstraße / Gröbelstraße, um 2011 - Anfangswertqualität



15 – Badweg, um 2004 - Anfangswertqualität



16 – Reisewitzer Straße, desolate Baumstandorte, um 2000 - Anfangswertqualität



17 – Mohorner Straße, um 2005 - Anfangswertqualität

1.4.4 Grün- und Freiflächen

Im Gebiet gab es zu Beginn der 1990er-Jahre keine eigens angelegten Kinderspielplätze, weder im öffentlichen Bereich noch in privaten Wohninnenquartieren. Als grüne Inseln waren lediglich der Bonhoefferplatz als größte öffentliche Grünfläche, der Vorplatz am ehemaligen Rathaus sowie der Bünauplatz und der Schillingplatz geblieben. Diese boten jedoch aufgrund der unzureichenden Gestaltung kaum Aufenthaltsqualität. Gleichfalls mangelte es an Aufenthalts- und Naherholungsbereichen im gesamten Sanierungsgebiet. Im öffentlichen Bereich der Straßen und Gehwege waren Defizite hinsichtlich des Straßenbegleitgrüns vorhanden. Besonders negativ wirkten auch die dicht bebauten und stark versiegelten Hofräume. Baulücken und kleinere Freiflächen wurden nicht gepflegt und waren durch Wildwuchs geprägt. Teilweise wurden diese Brachflächen zur illegalen Müllentsorgung, zur Durchführung von Märkten, für wildes Parken oder zum Abstellen von Pflanzkübeln genutzt.



18 – Hainsberger Straße 22, typische Hofbebauung, um 1996 - Anfangswertqualität

1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Zu Beginn der 1990er-Jahre bestand im Gebiet ein Defizit an Sport-, Spiel-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Unmittelbar an der Grenze des Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau-Süd lagen eine Schule und ein Kindergarten, im Gebiet selbst ein weiterer Kindergarten. Eine weitere Bildungseinrichtung – eine Handelsschule – befand sich in unmittelbarer Nachbarschaft in der Bünaustraße. Kulturelle Einrichtungen beschränkten sich auf ein kleines Theater außerhalb des Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau-Süd.

Auch zur Gebietserweiterung im Jahr 2003 war das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau mit Kindertagesstätten und soziokultureller Infrastruktur nur unzureichend ausgestattet. Während Schulen und kirchliche Einrichtungen ausreichend vorhanden waren, gab es hinsichtlich des Angebotes an Kinder-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen umfangreiche Defizite. Es fehlten insbesondere Freizeitangebote für alle Altersgruppen, Betreuungs- und Beratungsangebote für sozial schwache Personen und Senioren sowie ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen für hilfebedürftige Menschen.



19 – Bünaustraße 32, Sportplatz und alte Sporthalle, um 2004 – Anfangswertqualität

1.4.6 Umwelt

Die Umwelt war zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen 1990/1991, insbesondere durch die vorrangig desolate Gebäudesubstanz in Verbindung mit Festbrennstoffheizungen, belastet. Hinzu kamen die aus der Gewerbenutzung resultierenden Altlasten und Immissionen. Zunehmend problematisch wurde auch das zu dieser Zeit steigende Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen. Die hohe Versiegelung und das geringe Grünflächenangebot wirkten zusätzlich negativ auf die Umweltsituation im Sanierungsgebiet.

1.5 Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse

Die Sanierungsmaßnahmen sind im Erneuerungs- und Neuordnungskonzept, in einem Maßnahmenplan „Übersichtskarte zu den abgeschlossenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet“ (Anlage 2) und in der Abschlussbroschüre „Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau – Jung, grün und lebendig“ (siehe Abschnitt 1.3.1) zusammenfassend beschrieben.

1.5.1 Bebauung

Ein wesentliches Ziel des Sanierungsverfahrens war der Erhalt und die behutsame Sanierung der noch vorhandenen Gebäudesubstanz. Dabei wurde zu Beginn des Sanierungsprozesses das Hauptaugenmerk auf die Sicherung der Gebäude vor weiterem Verfall gelegt. Insbesondere durch eine hohe Zahl von Restitutionsansprüchen an Grundstücken im Sanierungsgebiet und den daraus resultierenden ungeklärten Eigentumsverhältnissen konnten als erste Maßnahmen nur Sicherungsmaßnahmen gefördert werden. Deren Ziel war es, so viel wie möglich an historischer Bausubstanz bis zur Rückübertragung an die rechtmäßigen Grundstückseigentümer zu retten und mit diesen dann gegebenenfalls Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge für umfassende Gebäudesanierungen zu schließen oder freifinanzierte Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die Bestandsgebäude wurden schrittweise saniert und modernisiert, sodass sie den zeitgemäßen Wohnansprüchen genügten. Schon um 2002 war der Erhalt von 75 Prozent der typischen Löbtauer Würfelhäuser im ursprünglichen Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd gesichert. Bei knapp zehn Prozent der Wohngebäude wurden hierbei Städtebaufördermittel eingesetzt. Infolge der großen Inanspruchnahme von Fördermitteln bei der Wohnraumsanierung entstanden etwa acht Prozent mietpreisgebundene Wohnungen, so beispielsweise in der Reisewitzer Straße 20, der Hainsberger Straße 14 und der Poststraße 33. In der Hainsberger Straße 2 entstanden damals als Modellprojekt „Betreutes Wohnen“ neun seniorenfreundliche und teilweise barrierefreie Wohnungen sowie eine Begegnungsstätte für ältere Menschen.

Wichtig war weiterhin auch die Aufwertung der rückwärtigen Freiflächen, die neben dem Angebot von Stellplätzen auch Aufenthaltsqualität bieten sollten. Zentrales Anliegen war außerdem, das Stadtteilzentrum an der Kesselsdorfer Straße wieder zu einem funktionierenden, attraktiven Versorgungszentrum mit großer Aufenthaltsqualität für Löbtau und Umgebung zu entwickeln.

Im Laufe der Zeit, mit zunehmender Umgestaltung des Wohnumfeldes, insbesondere der Straßen und Plätze sowie der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, wurde das Gebiet bei Familien und jungen Wohnungssuchenden sehr beliebt, sodass nunmehr Investoren gezielt im Gebiet zu sanierende Bausubstanz und noch zu bebauende Grundstücke suchten.

Dadurch konnten Gebäude erhalten und einer Sanierung zugeführt werden mit der Folge, dass das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau seinen Charakter als attraktives Wohngebiet mit einem hohen Grünanteil bewahren konnte und gleichzeitig moderner Wohnkomfort mit Zentralheizung, Bad und innenliegender Toilette zur Verfügung stand. Der anfangs drohende Flächenabriss konnte somit verhindert werden.

Während der Zeit der Sanierungstätigkeit konnte die Einwohnerzahl zunächst stabilisiert werden und nahm anschließend sukzessive zu. Nicht zuletzt wegen des großen Spielplatzangebotes erfreute sich Löbtau besonders unter Eltern jüngerer Kinder großer Beliebtheit und war zeitweise sogar geburtenreichster Stadtteil Dresdens. Die geringe Fluktuation innerhalb der Bewohnerschaft und die deutlich verlängerte Wohndauer im Stadtteil waren weitere Zeichen der Wirksamkeit der Sanierungsmaßnahmen.

Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln wurden im Rahmen der städtebaulichen Sanierung folgende Maßnahmen durchgeführt:

- 15 Grunderwerbe (für Erschließungsmaßnahmen und Gemeinbedarf wie Spielplätze/Freiflächengestaltung),
- 70 Ordnungsmaßnahmen (unter anderem für Rückbau privater baulicher Anlagen, für Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, für öffentliche Grünbereiche),
- 21 Baumaßnahmen (Sanierung von privaten Gebäuden und eines städtischen Gebäudes),
- 10 Sicherungsmaßnahmen (von privaten Gebäuden und eines gemeindeeigenen Gebäudes).



20 – Hainsberger Straße 2, Sanierung gefördert, 2011 - Endwertqualität



21 – Frankenbergstraße 16, Sanierung gefördert, 2011 - Endwertqualität



22 – Reisewitzer Straße 53, Sanierung gefördert, 2006 - Endwertqualität

1.5.2 Verkehrsanlagen

Ausgenommen von wenigen Straßen, beispielsweise der Bünaustraße und der Hainsberger Straße, haben sämtliche Straßen im Sanierungsgebiet eine neue Deckschicht erhalten. Der überwiegende Teil der Straßen wurde zudem grundhaft ausgebaut, das heißt, die Versorgungsleitungen, die öffentliche Beleuchtung und die Fußwege wurden erneuert. Beispielhaft seien hier der Schillingplatz, der Bonhoefferplatz, die Reisewitzer Straße, die Clara-Viebig-Straße, die Clara-Zetkin-Straße, die Poststraße, die Waldheimer Straße, der Badweg und die Gröbelstraße genannt. Im Zuge der Umgestaltung erfolgten ebenfalls die Einordnung des ruhenden Verkehrs und Baumpflanzungen. Während die Straßen vorrangig aus Gründen des Schallschutzes mit einer neuen Asphaltdecke versehen wurden, erfolgte die Gestaltung der straßenbegleitenden Parkplätze sowie der Grundstückszufahrten unter Verwendung des historisch authentischen Großpflasters – stets unter Beachtung des Denkmalschutzes. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit wurde durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Einrichtung von Tempo-30-Zonen erreicht.

Die umfangreichen Straßenbaumaßnahmen haben zur Verbesserung der Gebiets- beziehungsweise Wohnqualität beigetragen. Das Sanierungsgebiet erfuhr damit eine deutliche Aufwertung. Durch die Beruhigungs- und Begrünungsmaßnahmen haben sich zum einen die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsraums, zum anderen die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch geringere Immissionen deutlich erhöht.



23 – Reisewitzer Straße, um 2003 - Endwertqualität



24 – Poststraße, 2020 – Endwertqualität



25 – Leumerstraße, 2016 - Endwertqualität



26 – Bünauplatz, 2005 - Endwertqualität



27 – Klingestraße, 2008 - Endwertqualität



28 – Wernerstraße, 2012 - Endwertqualität



29 – Reisewitzer Straße, 2010 - Endwertqualität

Im östlichen Bereich der Kesselsdorfer Straße wurde 2018/19 die Zentralhaltestelle, unter anderem durch die Dresdner Verkehrsbetriebe AG, umgestaltet, von Barrieren befreit, großzügig überdacht und beidseitig mit Fahrradwegen flankiert. Im Rahmen der Baumaßnahme wurden auch ein autofreier Fußgängerboulevard eingeordnet und neue Bäume gepflanzt. Für die Umsetzung dieses Verkehrsprojektes wurden nur in Randbereichen und als unterstützende Maßnahmen Städtebaufördermittel in sehr geringem Umfang eingesetzt. Die Umgestaltung der Kesselsdorfer Straße samt Zentralhaltestelle gehörte zum Projekt „Stadtbahn Dresden 2020“ und war damit keine sanierungsbedingte Maßnahme. Diese führte somit zu „externen Effekten“ in der Bodenwertbildung (siehe Abschnitt 2.2).



30 – Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße, 2023

Die durch das Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebiets Dresden-Löbtau verlaufende Tharandter Straße wurde 2008 grundhaft ausgebaut. Bei der Baumaßnahme handelte es sich um die Beseitigung von Hochwasserschäden aus dem Jahre 2002, die Finanzierung erfolgte aus Hochwassergeldern. Für diese Baumaßnahme gilt ebenfalls, dass es sich nicht um eine sanierungsbedingte Maßnahme handelte und auch diese zu „externen Effekten“ in der Bodenwertbildung führte (siehe Abschnitt 2.2).

1.5.3 Gewerbe

Während des Sanierungszeitraums ist die Einwohnerzahl im Gebiet kontinuierlich gestiegen. Mit der Zunahme der Bevölkerung änderte sich auch deren Altersstruktur; so verfügt das Sanierungsgebiet im Vergleich zu den anderen Stadtgebieten heute über eine im Durchschnitt jüngere Bewohnerschaft. Mit der gewachsenen Bewohnerschaft ist auch das Kaufkraftpotential des Gebiets gestärkt worden.

Innerhalb des Sanierungsverfahrens wurden die Rahmenbedingungen im Umfeld der Geschäfte verbessert, um die Attraktivität für die Kunden zu erhöhen. Dennoch besteht aufgrund allgemeiner Veränderungen im stationären Einzelhandel und großer, außerhalb des Sanierungsgebietes liegender Einzelhandelsflächen temporärer Leerstand und eine relativ hohe Fluktuation in den Gewerbeeinheiten (Läden) im Sanierungsgebiet. Die Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs ist im Sanierungsgebiet und im näheren Umfeld vorhanden.

Die Anzahl der Gewerbebetriebe mit störenden Einflüssen hat sich erheblich verringert, einzelne Betriebsverlagerungen wurden gefördert. Zum überwiegenden Teil sind nunmehr die Gewerbeflächen verträglich mit der angrenzenden Wohnnutzung. Die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung beziehungsweise den Erhalt verschiedener Gewerbeeinheiten und Dienstleistungsunternehmen haben sich infolge der Sanierungsmaßnahmen verbessert.

1.5.4 Grün- und Freiflächen

Zur Minderung des Mangels an öffentlichen Grünanlagen und Kinderspielplätzen wurden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln die vorhandenen Flächen aufgewertet und – soweit möglich – neue geschaffen. Insbesondere auf der Grundlage des Freiraum- und Brachennutzungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau wurden brachliegende Grundstücke als Grünanlagen, teilweise auch temporärer Gestalt, hergestellt. An der Entwicklung vieler Projekte wurden immer wieder die unmittelbaren Nutzer und Anwohner beteiligt. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden zudem Grundstücke im Blockinnenbereich entkernt und entsiegelt, sodass an deren Stelle begrünte Flächen für die Bewohner entstehen konnten. Die Pflanzung von Straßenbegleitgrün – sowohl Erst- als auch Ersatzpflanzungen – trägt zur Durchgrünung des Gebiets bei.

Folgende Maßnahmen wurden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln umgesetzt:

- Neugestaltung des Quartiers Volksbadgarten als Generationenpark für Alt und Jung mit Bewegungspark, Bünastraße (34) / Badweg,
- Errichtung des Kleinkinderspielplatzes Dölzschener Straße (5/7),
- Realisierung der Spiellandschaft Kletterwald Baluscheckstraße,
- Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes „Weißeritz-Grünzug“ durch Neugestaltung zum Beispiel folgender Trittsteine:
 - Rathauspark Löbtau mit Aufwertung der Grünanlage und dem künstlerischen Wettbewerb „Neue Stadtteilidentität“, Tharandter Straße (3),
 - Kletter- und Skaterpark Tharandter Straße (17) / Oederaner Straße,
 - Weißeritz-Terrasse mit Treppen-, Grün- und Sitzanlage, Hochbeeten und Spielangeboten, Blühwiese und Grünflächen, Würzburger Straße,
- Umgestaltung und Aufwertung der Grünanlage Bonhoefferplatz inklusive Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes,
- Gestaltung eines Obstgartens, Columbusstraße (4), mit Hängematten und Tischtennisplatte,
- Anlegen des Columbusgartens, Eichendorffstraße (6) / Columbusstraße, als Stadtgarten für die Bewohner und kleiner Park mit Grill- und Sitzecke,
- temporäre Errichtung Kleinkinderspielplatz Reisewitzer Straße (73),
- Errichtung der „Pocket-Parks“ Reisewitzer Straße (18) und Schillingstraße (1).



31 – Volksbadgarten mit Bewegungspark, Bünastraße (34) / Badweg, 2016 - Endwertqualität



32 – Spielplatz Dölzschener Straße (5/7), 2007 – Endwertqualität



33 – Kletter- und Skaterpark Tharandter Straße (17) / Oederaner Straße, 2023 - Endwertqualität



34 – Spielplatz Baluschkestraße, 2011 - Endwertqualität



35 – Rathauspark Tharandter Straße (3), 2023 - Endwertqualität



36 – Columbusgarten Eichendorffstraße (6) / Columbusstraße, 2015 - Endwertqualität

1.5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Sanierungsverfahrens wurden zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen ertüchtigt, erweitert beziehungsweise neu eingerichtet und damit das Sanierungsgebiet mit den entsprechenden Angeboten erheblich aufgewertet sowie die Lebensqualität für die Bewohner verbessert. Folgende Vorhaben wurden mit Fördermitteln umgesetzt und sind besonders hervorzuheben:

- Errichtung Theater-Kindertageseinrichtung FunkelDunkelLichtgedicht, Badweg 1,
- Ersatzneubau Kindertagesstätte BÜNAUTEN, Bünaustraße 30,
- Sanierung Erlwein-Turnhalle, Bünaustraße 30 a,
- Errichtung Schulsportplatz mit öffentlichem Bolzplatz, Bünaustraße 32,
- Entsiegelung und Begrünung des ehemaligen Gewerbehofes Clara-Zetkin-Straße 14 a als soziokulturelles Angebot.



37 – Badweg 1, Theater-Kindertageseinrichtung FunkelDunkellichtgedicht, 2023 - Endwertqualität



38 – Bünastraße 30, Ersatzneubau Kindertageseinrichtung BÜNAUTEN, 2007 - Endwertqualität



39 – Bünastraße 30 a, Erlwein-Turnhalle, 2007 – Endwertqualität

1.5.6 Umwelt

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen wurden durch den grundhaften Ausbau in Verbindung mit dem Aufbringen von Asphaltdeckschichten auf fast allen Straßen, der Einordnung von Stellplätzen sowie der Einrichtung von Tempo-30-Zonen im Gebiet wesentlich und spürbar vermindert. Ebenso konnte die Staubbelastung reduziert werden. Auch die Umstellung von Kohleöfen auf Zentralheizung hat die Emissionen stark verringert.

Der Abbruch zahlreicher Neben- und Hintergebäude und die damit verbundene Freilegung der Hofräume hat eine Reduzierung der versiegelten Flächen bewirkt. Hier lag der Fokus auf einer anschließenden Begrünung und Nutzungserweiterung für die Hausbewohner und weniger auf der Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze.

Die überwiegend mit Altlasten behafteten Gewerbebrachen bedurften darüber hinaus erheblicher Sanierungsmaßnahmen. Kurz- und mittelfristig konnten Zwischennutzungen als temporäre Grünflächen umgesetzt werden. Ausgewählte Flächen an der Vereinigten Weißeritz wurden als grüne Trittschritte zum Fluss gestaltet. Ein positives Beispiel gelang auf dem Grundstück Tharandter Straße 17. Hier wurden, gemeinsam mit den künftigen Nutzern, Ideen entwickelt und es entstanden Kletterfelsen, ein Fahrradparcours und Flächen zum Ausruhen. Auch die mit Altlasten behaftete Fläche im Volksbadgarten am Badweg konnte durch die umfangreiche Altlastensanierung einer Freiflächenutzung zugeführt werden (siehe auch Abschnitt 1.5.4), die der gesamten Einwohnerschaft von Löbtau zu Gute kommt.

1.5.7 Fazit

Insgesamt ist eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau eingetreten. Nahezu der gesamte öffentliche Raum ist nunmehr attraktiver und stadteigentypischer gestaltet. Die vorhandene Altbausubstanz konnte in großen Teilen erhalten und einer Nutzung, primär der Wohnnutzung, wieder zugeführt werden. Sowohl Blockinnenbereiche als auch eine Vielzahl von hinteren Bereichen der Wohnquartiere wurden neu geordnet und begrünt. Des Weiteren wurde der öffentliche Verkehrsraum inklusive der medientechnischen Versorgung erneuert, was zu einer spürbaren Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geführt hat. Die Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurde gesichert und erweitert. Im gesamten Sanierungsgebiet wurden über 18 Millionen Euro an Fördermitteln eingesetzt. Damit wurden vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum und an Wohngebäuden finanziert. Der überwiegende Anteil der Eigentümer im Gebiet hat den Ausgleichsbetrag vorzeitig, das heißt vor Abschluss der Sanierung, mittels freiwilliger Vereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelöst.

1.6 Rechtliche Gegebenheiten

Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Die Stadtverordnetenversammlung Dresden fasste am 20. September 1990 den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen, unter anderem für das Gebiet Dresden-Löbtau-Süd. Der Beschluss wurde am 1. Oktober 1990 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum zwischen September 1990 und Dezember 1991 wurden im Auftrag der Stadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und ausgewertet.

Die Stadtverordnetenversammlung Dresden legte durch Beschluss vom 2. Juni 1994 das Gebiet Dresden-Löbtau-Süd als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich fest. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau-Süd trat mit ihrer Bekanntmachung am 17. Juni 1994 in Kraft und wurde damit rechtsverbindlich. Das Gebiet erhielt die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Dresden S6, Dresden-Löbtau-Süd“. Daraufhin begann die Durchführung von geförderten Sanierungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet „Dresden S6, Dresden-Löbtau-Süd“ begannen im Februar 2002 die vorbereitenden Untersuchungen auf den an das Sanierungsgebiet „Dresden S6, Dresden-Löbtau-Süd“ angrenzenden Flächen. Den Beschluss zur Durchführung dieser vorbereitenden Untersuchungen fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 7. Februar 2002. Der Beschluss wurde am 14. März 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Durch Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Dresden vom 26. Juni 2003, welcher am 24. Juli 2003 öffentlich bekannt gemacht wurde, wurde das ursprüngliche Sanierungsgebiet um die Randbereiche zwischen Bünaustraße und dem Friedhof Neuer Annenfriedhof im Westen, zwischen Reisewitzer Straße und der Vereinigten Weißeritz im Osten sowie zwischen Kesselsdorfer Straße und Wernerstraße im Norden zum Sanierungsgebiet „Dresden S6/1, Dresden-Löbtau“ erweitert. Für das Erweiterungsgebiet wurden ebenfalls erhebliche städtebauliche Missstände festgestellt.

Am 29. September 2016 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden eine Heilungssatzung über die förmliche Festlegung des gesamten Sanierungsgebietes „Dresden S6/1 Dresden-Löbtau“. Die Satzung wurde am 8. Dezember 2016 öffentlich bekannt gemacht und trat für das ursprüngliche Sanierungsgebiet rückwirkend zum 17. Juni 1994 und für das Erweiterungsgebiet rückwirkend zum 24. Juli 2003 in Kraft.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschloss aufgrund § 162 Abs. 1 und 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. März 2023 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Dresden S6/1 Dresden-Löbtau“. Diese Aufhebungssatzung wurde in Form der Ersatzbekanntmachung veröffentlicht und trat mit Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes am 21. April 2023 in Kraft. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist diese rechtsverbindlich und die Sanierung somit abgeschlossen.

Planungsrecht

Der für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau maßgebliche Flächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 in der Planfassung vom 31. Januar 2020 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt am 22. Oktober 2020 rechtswirksam. Er löste den Teilflächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 vom 10. Dezember 1998 ab. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich an der Kesselsdorfer Straße zwischen Einmündung Wernerstraße und der Kreuzung Tharandter Straße / Löbtauer Straße als „gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“ dargestellt. Der nördliche Teil des Sanierungsgebietes im Bereich der Wernerstraße sowie der Bereich entlang der Tharandter Straße wird als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der zentrale Bereich des Sanierungsgebiets wird als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ ausgewiesen. Des Weiteren sind der Bonhoefferplatz als „Grün- und Freifläche Parkanlage“, der Bereich zwischen Columbusstraße und Vereinigter Weißeritz als „Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung“ und der Bereich am Badweg als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Im nicht mehr gültigen Flächennutzungsplan vom 10. Dezember 1998 erfolgte für das Sanierungsgebiet prinzipiell dieselbe Darstellung.

Für das Sanierungsgebiet lagen vor, während und nach der Sanierung keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Sinne von § 30 BauGB vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich demnach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Erhaltungssatzung

Lediglich der äußerste nördliche Bereich (Wernerstraße 24, Lübecker Straße 14, 14 a und 16) des Sanierungsgebietes liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für historische Dorfkerne im Stadtgebiet von Dresden vom 4. Juni 1992, die am 9. April 1993 in Kraft getreten ist. Schutzzweck der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Erhaltungssatzung in dem oben genannten Bereich wird mit Erhaltungssatzung H-01-20, Historische Dorfkerne, Dorfkern Löbtau, bezeichnet.

Denkmalschutz

Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb eines Denkmalschutzgebietes gemäß § 21 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Hiervon ausgenommen sind die Bereiche nördlich der Kesselsdorfer Straße, entlang der Tharandter Straße sowie südlich der Frankenbergstraße. Die Satzung für das Denkmalschutzgebiet Löbtau wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 18. März 1999 beschlossen und ist am 21. Januar 2000 in Kraft getreten. Es wird unterstellt, dass durch die Unterschutzstellung keine Beeinflussung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet ausgeht. Etwaige Bodenwerteeinflüsse des Denkmalschutzes sind grundsätzlich bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts für das einzelne Grundstück zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet bzw. überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Ein größerer Teil der Bewertungszone 3 und kleinere Teile der Bewertungszone 1 (Kreuzungsbereich Tharandter Straße / Mohorner Straße im Süden sowie zwischen Löbtauer Straße und der Vereinigten Weißeritz im Nordwesten) liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 75 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Das überschwemmungsgefährdete Gebiet der Vereinigten Weißeritz ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde bei der Landeshauptstadt Dresden mit Stand September 2014, aktualisiert mit Stand Mai 2022, bestimmt und in Karten dargestellt worden. Durch Hochwasserereignisse eventuell eintretende Minderungen des Bodenwertes betreffen gleichermaßen den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung wie den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung.

Wertbeeinflussende private Rechte und Belastungen

Die Abteilung II der Grundbücher (Lasten und Beschränkungen) wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Bei den einzelnen Grundstücken kann eine Beeinflussung des Bodenwerts durch vorhandene Rechte und Belastungen, insbesondere durch eingetragene Grunddienstbarkeiten, nicht ausgeschlossen werden. Diese sind grundsätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.1).

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) beeinflussen zwar den Kaufpreis eines Grundstücks, in der Regel aber nicht dessen Verkehrswert und haben deshalb keine Auswirkungen auf die Höhe der Anfangs- und Endwerte beziehungsweise der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der einzelnen Grundstücke durch eingetragene Baulasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Baulasten sind deshalb grundsätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen werden bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu den eingetragenen Rechten und Belastungen entsprechend.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach § 127 Abs. 1 BauGB (Erschließungsbeiträge) und Beiträge zu Verkehrsanlagen nach § 26 Abs. 1 SächsKAG (Straßenausbaubeiträge) aus. Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135a Abs. 3 BauGB („Naturschutzbeiträge“) fielen ebenfalls nicht an, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist (§ 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG) beziehungsweise es vor Beginn der Sanierung an einer entsprechenden Rechtsgrundlage fehlte.

Demzufolge ist das baureife Land ohne Aussicht auf Sanierung hinsichtlich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge abgabenfrei. Wegen § 154 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BauGB ist baureifes Land nach und aufgrund der Sanierung ebenfalls abgabenfrei (siehe Abschnitt 2.2).

Die Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde – vor Beginn der förmlichen Sanierung – am 10. September 1992 vom Stadtrat beschlossen und trat am 28. Mai 1993 in Kraft. Sie wurde durch die Satzung vom 12. Oktober 2000 abgelöst, welche am 26. Oktober 2000 veröffentlicht wurde. Die Straßenausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde – während der förmlichen Sanierung – am 19. Dezember 1996 vom Stadtrat beschlossen und am 31. Januar 1997 veröffentlicht. Sie und alle darauffolgenden Straßenausbaubeitragssatzungen wurden durch Aufhebungssatzung vom 28. Januar 2010 rückwirkend zum 19. Dezember 1996 wieder aufgehoben. Die Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde – ebenfalls während der förmlichen Sanierung – am 7. Februar 2002 vom Stadtrat beschlossen und am 28. Februar 2002 veröffentlicht.

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen

Diesem Gutachten liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) zugrunde.

Zu ermitteln ist der Verkehrswert. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Rechtliche Gegebenheiten, die bei der Ermittlung des Verkehrswerts in Sanierungsgebieten zu beachten sind, ergeben sich aus den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (siehe Abschnitt 2.2).

Die Ermittlung des Verkehrswerts (Wertermittlung) zielt darauf ab, den Kaufpreis (Grundstückspreis) zu bestimmen, der auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer für das Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Dementsprechend ist bei der Wertermittlung dem durchschnittlichen Verhalten von Anbietern und Nachfragern (Jedermannsverhalten) beim Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) Rechnung zu tragen.

Dem Preisverhalten gemäß bildet sich der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehr) nach der Gesamtheit aller wertbeeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (Wertverhältnisse). Maßgebliche Wertverhältnisse sind die wertbedeutsamen Eigenschaften des Grundstücks (Qualität oder Zustand) und die wertbeeinflussenden Umstände des örtlichen Grundstücksmarkts (allgemeine Wertverhältnisse oder Konjunktur). Zu den zu berücksichtigenden Wertverhältnissen zählen auch künftige Entwicklungen zu einer absehbaren anderweitigen Nutzung.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Zustand des Grundstücks am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Vom Wertermittlungstichtag abweichende Qualitätsstichtage ergeben sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (§§ 152 bis 156a BauGB).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (vgl. § 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Grundstückszustand (Qualität) ergibt sich nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale; § 2 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere

- die Lagemerkmale wie Erreichbarkeit von Geschäfts-, Verwaltungs- und Kulturzentren sowie von Erholungsgebieten (Verkehrslage), Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit benachbarter Grundstücke, auch von Verkehrs- und Grünflächen (Nachbarschaftslage), besondere Lagegunst für Wohnzwecke (Wohnlage) und für Geschäftszwecke (Geschäftslage) sowie Umwelteinflüsse,
- die Nutzbarkeitsmerkmale wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bauweise, Anbauart, Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Erschließungszustand), sowie Wartezeit bis zum Eintritt einer absehbaren anderweitigen Nutzung,
- die Beschaffenheitsmerkmale wie Grundstücksgröße, Grundstücksform (Grundriss), Geländeform (Höhenverhältnisse), Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, schädliche Bodenveränderungen), tatsächliche Nutzung des Grundstücks mit baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (Nutzungszustand), Rechte und Belastungen sowie abgabenrechtlicher Zustand.

Die maßgebliche Nutzbarkeit des Grundstücks, insbesondere Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, ergibt sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, z. B. des Bauordnungsrechts und des privaten Nachbarrechts (zulässige Nutzung; § 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Wird vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird (lagegemäße Nutzung; § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Anteil des Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks wird als Bodenwert bezeichnet. Er wird grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ermittelt (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dieser Grundsatz gilt nur für das jeweilige Wertermittlungsobjekt. Von ihm wird außer dessen Beschaffenheit mittelbar auch dessen Nutzbarkeit, nicht hingegen dessen Lage mitbetroffen. Insbesondere bleibt die von den baulichen Anlagen in der näheren Umgebung und deren Nutzung geprägte Nachbarschaftslage unberührt.

Vorhandene Rechte am Grundstück und Belastungen des Grundstücks werden bei der Ermittlung des Bodenwerts ebenfalls nicht berücksichtigt, abgesehen von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten) und öffentlichen Lasten (Baulasten), sofern deren Einfluss auf die Wertverhältnisse des Grundstücks von Dauer ist wie bei Wegerechten und Erschließungsbaulasten. Der so zu ermittelnde Bodenwert stellt auf die maßgebliche, das heißt zulässige und lagegemäße Nutzung ab (planungsadäquater oder maßgeblicher Bodenwert).

Von dem Grundsatz, den Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln, wird lediglich dann abgewichen, wenn die tatsächliche Bebauung erheblich von der maßgeblichen Nutzbarkeit abweicht, ihre Beibehaltung aber dennoch sowohl rechtlich zulässig als auch - zumindest für eine gewisse Zeit - wirtschaftlich vernünftig ist oder ihrer Liquidation rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen (vgl. § 40 Abs. 5 ImmoWertV). In der Regel liegt eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks (Mindernutzung), etwa durch ein unter Bestandsschutz stehendes Einfamilienhaus in Geschäftslage (Mischgebiet) oder durch ein unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude (Solitär), vor. In diesen Fällen verursacht die tatsächliche Bebauung einen vom maßgeblichen Bodenwert abweichenden Bodenwert (aktueller Bodenwert).

Einzig zu bewertender Entwicklungszustand des Bodens ist im vorliegenden Gutachten „baureifes Land“.² Baureifes Land sind Flächen, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV). Eine Bebauung ist dem Grunde nach zulässig, wenn die Erschließung des Bauvorhabens gesichert und das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist. Bereits bebaute Grundstücke gehören zur Kategorie „baureifes Land“, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Die Definition des Verkehrswerts erfordert von Gesetzes wegen für die Wertermittlung eine Vorgehensweise (Wertermittlungsverfahren), bei der das Wertermittlungsobjekt wertmäßig mit Kaufpreisen für Grundstücke vergleichbarer Qualität (Vergleichspreise beziehungsweise Vergleichsgrundstücke) und/oder mit Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen wie Mieten, Zinsen und Baukosten (Faktorpreise) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) verglichen wird (Preisvergleich). Vom Preisvergleich ausgeschlossen sind Kaufpreise beziehungsweise Faktorpreise, bei denen angenommen werden kann, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (Preise mit Besonderheiten). Eine Beeinflussung kann angenommen werden, wenn die Preise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen.

Für die Ermittlung des Bodenwerts eines Grundstücks ist der Preisvergleich vorrangig mit Vergleichspreisen für unbebaute Vergleichsgrundstücke anzustellen (Vergleichswertverfahren; vgl. §§ 24 bis 26, § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren, § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

² Die Entwicklungszustände „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ (§ 3 Abs. 1), „Bauerwartungsland“ (§ 3 Abs. 2) und „Rohbauland“ (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) stehen nicht zur Wertermittlung an.

Voraussetzung für einen marktgerechten Preisvergleich sind die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsbestimmung) sowie die objekt- und methodenbezogene Auswertung von Grundstückspreisen, Bodenrichtwerten und gegebenenfalls von bodenwertbedeutsamen Faktorpreisen (Wertermittlungsdaten). Der Verkehrswert ist nach dem Ergebnis des Preisvergleichs unter Würdigung der Zuverlässigkeit der Qualitätsbestimmung und der Wertermittlungsdaten, der Angemessenheit des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren (Methodenwahl) zu bestimmen (Wertbemessung).

Die Wertermittlung kann weder im mathematisch-naturwissenschaftlichen Sinne „exakt“ noch im Sinne einer niedrigen Irrtumswahrscheinlichkeit und eines engen Vertrauensbereichs statistisch „sicher“ sein. Eine gewisse Unsicherheit ist zwangsläufig mit der Definition des Verkehrswerts, die auf der Fiktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit freier Preisbildung beruht, verbunden. Die Wertermittlung kann daher nur darauf abzielen, die Ungewissheit des ermittelten Werts auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dementsprechend billigt die Rechtsprechung der Gemeinde beziehungsweise dem von ihr mit der Wertermittlung beauftragten Gutachterausschuss einen begrenzten und gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Wertermittlungsspielraum hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und hinsichtlich des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu, der eben darauf beruht, dass die Wertermittlung immer nur eine Schätzung darstellen kann, die Erfahrung und Sachkunde voraussetzt.³ Diese Schätzungsbefugnis erstreckt sich indes nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Wertermittlung.

2.2 Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben

Nach § 154 Abs. 1 Satz 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).

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

³ BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 – 4 C 6/01 –, juris, Rdnr. 29; Sächsisches OVG, Urteil vom 17. Juni 2004 – 1 B 854/02 – juris, Rdnr. 37; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04 – juris, Rdnr. 37.

Aus diesem Regelungszusammenhang ergibt sich, dass allein diejenige Erhöhung des Bodenwerts durch den Ausgleichsbetrag abzuschöpfen ist, die kausal auf die Sanierung zurückzuführen ist.⁴ Zu deren Ermittlung sind der Bodenwert des Grundstücks ohne Aussicht auf Sanierung (Anfangswert) und der Bodenwert des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung (Endwert) gegenüberzustellen. Beide Werte sind hierfür auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.⁵ Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung.

Demgemäß stellt der Anfangswert auf diejenige Qualität ab, die das Grundstück an diesem Wertermittlungstichtag auch ohne Aussicht auf Sanierung gehabt hätte (Anfangswertqualität). Der Anfangswert ist daher ein hypothetischer Wert. Hingegen berücksichtigt der Endwert die am Wertermittlungstichtag tatsächlich vorgefundenen Wertverhältnisse des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung (Endwertqualität).

Wegen der Sanierungsbedingtheit ausgleichspflichtiger Bodenwertzuwächse dürfen Erhöhungen des Bodenwerts, die nicht kausal auf die Sanierung zurückzuführen sind, nicht in den Ausgleichsbetrag einfließen. Dies trifft beispielsweise für zwischenzeitlich eingetretene sogenannte externe Effekte - also werterhöhende Effekte - zu, die im Regelfall von außen in das Sanierungsgebiet hereingetragen werden und in keinem kausalen Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme stehen.⁶ So können Planung und Bau einer Stadtbahnlinie mit einer Haltestelle am Rande des Sanierungsgebiets unabhängig von der Sanierung die Verkehrslage der Grundstücke verbessern. Liegen solche Effekte vor, sind sie unabhängig davon zu berücksichtigen, ob sie vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahme bekannt waren oder nicht. Des Weiteren dürfen sich im Einzelfall Bodenwerterhöhungen, die mit Gewissheit (und nicht nur spekulativ) auch ohne förmliche Sanierung zu erwarten gewesen wären, ebenfalls nicht in dem Ausgleichsbetrag niederschlagen.⁷ Ein solcher Fall könnte gegeben sein, wenn es während der Laufzeit der Sanierung bis zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag nachgewiesenermaßen auch ohne die Sanierung zu bodenwertsteigernden privaten Investitionen in erheblichem Umfang gekommen wäre. Eine nicht sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist im Anfangswert zu berücksichtigen, da der Endwert nach dem tatsächlichen Wert des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung bestimmt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Dies gilt entsprechend auch für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen im Sinne des § 135a Abs. 3 BauGB für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 154 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Mit dieser Freistellung werden Doppelbelastungen vermieden, die sich sonst aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen einerseits und Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträgen andererseits für ein- und dieselben Maßnahmen ergeben würden. Die durch diese Maßnahmen bewirkten Werterhöhungen sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 4.4.5.1).

⁴ BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr. 10.

⁵ BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, Rdnr. 6.

⁶ BVerwG, Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 11/19 –, juris, Rdnr. 8.

⁷ BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr.12; Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 11/19 –, juris, Rdnr.7.

Gemäß § 155 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde - ebenfalls zur Vermeidung von Doppelbelastungen - verpflichtet, bestimmte Bodenwerterhöhungen sowie ausnahmsweise auch Kosten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Zu den Anrechnungstatbeständen zählen die durch Sanierung entstandenen Vorteile beziehungsweise Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind (Abs. 1 Nr. 1) und Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1). Zu letzteren rechnen Bodenwerterhöhungen durch private Maßnahmen, die die Bebaubarkeit und die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern. Dies sind in erster Linie Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB wie Maßnahmen zur Verbesserung der Grundstücksgestalt (Bodenordnung), der Erschließung oder der Bodenbeschaffenheit.

Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Beträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Sie werden in der Regel erst bei der Begutachtung des einzelnen Grundstücks nach entsprechender Beauftragung durch die Gemeinde berücksichtigt. In diesen Fällen ist es zweckmäßig, den Anrechnungstatbestand im objektspezifischen Anfangswert zu berücksichtigen. Damit wird vermieden, die anrechenbare Bodenwerterhöhung eigens zu ermitteln.

Vom Eigentümer zulässigerweise durchgeführte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude führen im Allgemeinen nicht zu einem Anrechnungstatbestand im Sinne des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB. Entsprechende Baumaßnahmen kommen unmittelbar nur dem für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags nicht maßgeblichen Gebäudewert zu Gute und steigern insoweit den Grundstückswert. Definitionsgemäß bleiben bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück - auch wenn ihr Wert durch Baumaßnahmen gesteigert worden ist - außer Acht⁸.

Dass bauliche Anlagen und deren Wertsteigerung bei der Bodenwertermittlung nicht „gesehen“ werden dürfen, betrifft einzig die Bebauung des Wertermittlungsobjekts, nicht hingegen die baulichen Anlagen in der näheren Umgebung. Diese prägen die übliche bauliche Nutzung und die Nachbarschaftslage des zu bewertenden Grundstücks (siehe Abschnitt 2.1). Dementsprechend können den Zielen und Zwecken der Sanierung dienende Baumaßnahmen an benachbarten Gebäuden die Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit der Grundstücke steigern und so zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für das Quartier führen, von denen auch das Wertermittlungsobjekt partizipiert. Auf den Ausgleichsbetrag dieses Grundstücks sind diese Bodenwerterhöhungen jedoch nicht anzurechnen, denn sie wurden durch die Gesamtheit der Baumaßnahmen bewirkt und nicht allein durch Aufwendungen des betreffenden Eigentümers.⁹

⁸ Abgesehen von den Fällen des § 40 Abs. 5 ImmoWertV; siehe Abschnitt 2.1.

⁹ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05. November 2009 – OVG 2 B 7.07 –, juris, Rdnr. 40.

3 Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Ausgleichsbetrag dient der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen eines Grundstücks. Daher sind dessen Anfangs- und Endwert 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 allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag eingehen.

In dem für dieses Gutachten maßgeblichen Fall des § 162 BauGB, der die Aufhebung der Sanierungssatzung regelt, ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird (Aufhebungssatzung). Die Aufhebungssatzung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 2 BauGB).

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau wurde am 23. März 2023 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgte am **21. April 2023** in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes Nr. e33-04-2023. Dieser Zeitpunkt ist der Wertermittlungsstichtag für den Anfangs- und Endwert.

3.2 Qualitätsstichtag

3.2.1 Qualitätsstichtag des Anfangswerts

Bei der Ermittlung des Anfangswerts sind Bodenwertsteigerungen auszublenden, die kausal auf die Aussicht auf die Sanierung, auf ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung zurückzuführen sind. Dementsprechend ist der Qualitätsstichtag für den Anfangswert grundsätzlich durch den Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses bestimmt.¹⁰ Der Qualitätsstichtag liegt daher regelmäßig vor dem Zeitpunkt des Beschlusses der Stadt, vorbereitende Untersuchungen für die Entscheidung zu beginnen, ob ein Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB).¹¹

¹⁰ BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr. 12.

¹¹ Sächsisches OVG, Urteil vom 17. Juni 2004 – 1 B 854/02 –, juris, Rdnr. 34; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14. März 2016 – OVG 10 S 9.16 –, juris, Rdnr. 7.

(1) Anfangswertzonen 1a und 2a

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die spätere städtebauliche Sanierungsmaßnahme Dresden-Löbtau-Süd wurde am 20. September 1990 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden beschlossen und am 1. Oktober 1990 öffentlich bekannt gemacht. Es ist wohl davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung im Bereich von Löbtau-Süd durchzuführen, in der Öffentlichkeit konkret erkennbar wurde und sich von da an die Aussicht auf Sanierung auf jedermanns Preisverhalten im Grundstücksverkehr auswirkte (Vorwirkung der Sanierung). Daher wird für die Anfangswertzonen 1a und 2a (siehe Anlage 5) als Qualitätsstichtag des Anfangswerts der Tag vor dem Zeitpunkt der Vorwirkung der Sanierung, also der **30. September 1990**, zugrunde gelegt.

(2) Anfangswertzonen 1b, 1c und 2b sowie Bewertungszonen 3 und 4

Am 24. Juli 2003 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung das ursprüngliche Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd um die Randbereiche zwischen Bünaustraße und dem Friedhof Neuer Annenfriedhof im Westen, zwischen Reisewitzer Straße und der Vereinigten Weißeritz im Osten sowie zwischen Kesselsdorfer Straße und Wernerstraße im Norden erweitert. Den Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen in dem Erweiterungsgebiet fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 7. Februar 2002. Der Beschluss wurde am 14. März 2002 ortsüblich bekannt gemacht. Es ist wohl davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung in dem Erweiterungsgebiet durchzuführen, in der Öffentlichkeit konkret erkennbar wurde und sich von da an die Aussicht auf Sanierung auf jedermanns Preisverhalten im Grundstücksverkehr auswirkte (Vorwirkung der Sanierung). Daher wird für die Anfangswertzonen 1b, 1c und 2b sowie die Bewertungszonen 3 und 4 (siehe Anlage 5) als Qualitätsstichtag des Anfangswerts der Tag vor dem Zeitpunkt der Vorwirkung der Sanierung, also der **13. März 2002**, zugrunde gelegt.

(3) Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass mit der Festlegung der Qualitätsstichtage kein genereller Ausschluss aus der sogenannten konjunkturellen, also qualitativen Weiterentwicklung des Landes - wie in der Ermittlung der Entschädigung bei Enteignungen - verbunden ist. Für die Ermittlung der Anfangswerte wird lediglich diejenige qualitative Fortentwicklung des Gebiets ausgeschlossen, die kausal auf die Sanierung zurückzuführen ist.

3.2.2 Qualitätsstichtag des Endwerts

Der Endwert stellt auf den Zustand des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung ab. Dementsprechend ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Das ist der Tag, an dem die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung Dresden-Löbtau durch ortsübliche Bekanntmachung rechtverbindlich wurde, also der **21. April 2023**. Der Qualitätsstichtag des Endwerts stimmt somit mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

4.1 Vorbemerkung

Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke erfolgt aus Gründen der Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe werden für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau zonale Anfangs- und Endwerte für Bewertungszonen entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB ermittelt. In einer zweiten Stufe können sodann auf deren Grundlage die Anfangs- und Endwerte der einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 24 ImmoWertV abgeleitet werden. Mit dem zweistufigen Vorgehen wird sichergestellt, dass den Anfangs- und Endwerten eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Vergleichsgrundlage zugrunde liegt. Das Gutachten beschränkt sich auftragsgemäß auf die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.

Ebenfalls auftragsgemäß werden die zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet als besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, bezogen auf den Wertermittlungstichtag 21. April 2023, ermittelt. Damit wird für das zweistufige Verfahren dem Grundsatz des § 40 Abs. 2 ImmoWertV Genüge getan, dass der Bodenwert, respektive der Anfangs- und der Endwert, auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Das Verfahren ist von der Rechtsprechung anerkannt.¹²

4.2 Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen)

Als Voraussetzung für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte werden für das Sanierungsgebiet entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB Bewertungszonen gebildet, die jeweils Bereiche umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den Lagemerkmalen weitgehend übereinstimmen (Anfangs- beziehungsweise Endwertzonen). Die Bewertungszonen werden so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen Grundstücken, für die der Bodenrichtwert (Anfangs- beziehungsweise Endwert) gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Weitergehende Anpassungen in eventuell abweichenden Grundstücksmerkmalen beschränken sich dementsprechend auf relativ wenige Grundstücke. Die wertbeeinflussenden Merkmale der zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke werden in dem Umfang dargestellt (vgl. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB und § 16 ImmoWertV), dass ein aussagekräftiger Quervergleich mit den Merkmalen des jeweiligen Grundstücks zur Ermittlung von Anfangs- und Endwert möglich ist.¹³

¹² z. B. BVerwG, Beschluss vom 29. Juni 1987 – 8 B 38/87 –, EzGuG 15.54; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 9. April 1990 – 22 A 1185/89 –, juris, Rdnr. 48; OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13. März 1997 – 1 M 4892/96 –, juris, Rdnrn. 31 ff.

¹³ In dem Sinne OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. Mai 2005 – 6 A 12246/04.OVG –, unveröffentlicht, Seite 21.

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau werden die Anfangs- und Endwertzonen auf der Grundlage der bereits bestehenden Bodenrichtwertzonen gebildet. In der Vergangenheit sind auf Antrag hin besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten Zustand (Zustand ohne Aussicht auf Sanierung) und für den sanierungsbeeinflussten Zustand (Zustand nach und aufgrund der Sanierung) zoniert und ermittelt worden. Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte wurden erstmalig zum 19. April 1994, die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2013 ermittelt. Zwischenzeitlich wurden die Bodenrichtwerte mehrfach aktualisiert. Die letzte Fortschreibung datiert für beide Grundstückszustände vom 1. Juli 2016. Entsprechend der damals favorisierten Darstellungsweise sind für die sanierungsunbeeinflusste Grundstücksqualität sieben Bodenrichtwertzonen und für die sanierungsbeeinflusste Grundstücksqualität ebenfalls sieben Bodenrichtwertzonen gebildet worden (siehe Anlagen 3 und 4).

Um den Maßgaben des vorhergehenden Abschnitts, den sich bis zum Wertermittlungsstichtag erheblich veränderten allgemeinen Wertverhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt und den zwei Qualitätsstichtagen für den Anfangswert des Kern- und des Erweiterungsgebietes Rechnung zu tragen, sind für die Bildung der Anfangs- und Endwertzonen die bisherigen Abgrenzungen vom 1. Juli 2016 anzupassen. Hinzu kommt, dass bei vorhandenen lagebedingten Wertunterschieden von nicht mehr als 30 Prozent (vgl. § 15 Absatz 1 ImmoWertV) auf eine kleinteilige Bildung von Bodenrichtwertzonen verzichtet werden kann. Im Ergebnis dessen wird die bisherige Zonierung teilweise aufgegeben und stattdessen sieben Anfangs- und nur vier Endwertzonen, jeweils für die offene und geschlossene Bauweise, für die gemischte Baufläche entlang der Kesselsdorfer Straße beziehungsweise für die gewerbliche Baufläche an der Tharandter Straße, gebildet (siehe Anlagen 5 und 6). Die Unterschiede in der Grundstücksausnutzung (ausgedrückt durch die wertrelevante Geschossflächenzahl) können durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten (siehe 4.4.4.2) sachgerecht angepasst werden.

Die zwei unterschiedlichen Qualitätsstichtage für den Anfangswert für das Kern- und das Erweiterungsgebiet bedingen trotz ansonsten vergleichbarer Grundstücksausnutzung zusätzliche Anfangswertzonen.

Weiterhin werden die wertbeeinflussenden beziehungsweise beschreibenden Elemente der bisherigen Bodenrichtwerte angepasst, das heißt, rein beschreibende Merkmale wie beispielsweise die Anzahl der Vollgeschosse werden nicht mehr ausgewiesen, da diese in ihrer Wertauswirkung bereits in der wertrelevanten Geschossflächenzahl enthalten sind (siehe Anlagen 7 und 8).

Gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei den zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücken um fiktive Grundstücke, deren Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in den gebildeten Bewertungszonen übereinstimmen. Die Tatsache, dass es sich um fiktive Anfangs- und Endwertgrundstücke handelt, betrifft sowohl die Lage als auch die dargestellten Grundstücksmerkmale. Die Darstellung des Bodenrichtwerts lässt somit keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone zu, da der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage einen Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone darstellt. Gegebenenfalls vorhandene Lageunterschiede werden im Rahmen der Einzelbewertungen berücksichtigt.

4.3 Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte

(1) Im östlichen Bereich der Kesselsdorfer Straße wurde 2018/19 die Zentralhaltestelle, unter anderem durch die Dresdner Verkehrsbetriebe AG, umgestaltet, von Barrieren befreit, großzügig überdacht und beidseitig mit Fahrradwegen flankiert. Im Rahmen der Baumaßnahme wurden auch ein autofreier Fußgängerboulevard eingeordnet und neue Bäume gepflanzt. Die Zentralhaltestelle wurde während der Verfahrenszeit der förmlichen Sanierung Dresden-Löbtau errichtet und in Betrieb genommen. Die Ausstattung des Gebiets mit ÖPNV und damit die Verkehrslage der Grundstücke sowohl im Kern- als auch im Erweiterungsgebiet wurden durch diese Baumaßnahme nochmals verbessert (siehe auch Abschnitt 1.5.2).

Die Umgestaltung der Kesselsdorfer Straße samt Zentralhaltestelle gehörte zum Projekt „Stadtbahn Dresden 2020“ und war damit keine sanierungsbedingte Maßnahme. Diese führt somit zu „externen Effekten“ in der Bodenwertbildung (siehe Abschnitt 2.2). Liegt ein solcher werterhöhender Effekt vor, darf er sich nicht im Ausgleichsbetrag niederschlagen.¹⁴ Dies lässt sich bei der Wertermittlung dadurch berücksichtigen, dass der sanierungsunbeeinflusste Grundstückszustand entsprechend „fortgeschrieben“ wird (siehe Abschnitte 5.1.2.2.6, 5.1.2.3.6 und 5.2.2.2.6).

(2) Die durch das Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebiets Dresden-Löbtau verlaufende Tharandter Straße wurde 2008 - und damit ebenfalls während der Verfahrenszeit der förmlichen Sanierung Dresden-Löbtau - grundhaft ausgebaut. Bei der Baumaßnahme handelte es sich um die Beseitigung von Hochwasserschäden aus dem Jahre 2002, die Finanzierung erfolgte aus Hochwassergeldern. Der Ausbau führte zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und der Verkehrslage der Grundstücke im Erweiterungsgebiet und trug teilweise auch zur Verbesserung der Wohnlage bei (siehe auch Abschnitt 1.5.2).

Für diese Baumaßnahme gilt ebenfalls, dass es sich nicht um eine sanierungsbedingte Maßnahme handelte und diese zu „externen Effekten“ in der Bodenwertbildung führt (siehe Abschnitt 2.2). Die Ausführungen unter vorstehendem Absatz (1) gelten hier entsprechend, sodass der sanierungsunbeeinflusste Grundstückszustand entsprechend „fortgeschrieben“ wird (siehe Abschnitt 5.1.2.3.6).

(3) Bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte beziehungsweise der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bleiben Anrechnungstatbestände im Sinne von § 155 Abs. 1 BauGB unberücksichtigt. Darauf wurde bereits hingewiesen (siehe Abschnitt 2.2).

¹⁴ BVerwG, Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 18/19 –, juris, Rdnrn. 7, 8.

4.4 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte

Für die unter Punkt 3.2.1 gebildeten Anfangswertzonen 1c und 2b sowie die Bewertungszonen 3 und 4 ist die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht erforderlich, da die Ausgleichsbeträge für sämtliche Grundstücke dieser Zonen bereits vorzeitig mittels freiwilliger Vereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelöst wurden.

Für die Anfangswertzonen 1a, 1b und 2a sowie die Bewertungszonen 1 und 2 gilt das Folgende:

4.4.1 Ermittlungsgrundsätze

Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert eines Grundstücks. Mehr als diese Anordnung, dass es auf diese Differenz ankommt, gibt die Vorschrift - verfahrensmäßig - nicht her. Das BauGB verhält sich namentlich nicht zu der Frage, wie die Differenz und insbesondere die für sie maßgeblichen Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind.¹⁵ Für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist indes die Ermittlung von Bodenwerten - und demzufolge auch von Anfangs- und Endwerten - im § 40 ImmoWertV geregelt. Danach ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Da auftragsgemäß die zonalen Anfangs- und Endwerte als besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln sind, sind darüber hinaus auch die Verfahrensgrundsätze der Bodenrichtwertermittlung anzuwenden (§ 13 ff ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind demnach - ebenso wie Bodenwerte - vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i. V. mit § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Findet sich keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Wegen § 40 Abs. 2 ImmoWertV können für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Anwendungsvorrang des (normierten) Vergleichswertverfahrens und der bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen mögliche Rückgriff auf andere geeignete (nicht normierte) Wertermittlungsverfahren stehen in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach ist geklärt, „dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichend Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und - im Fall der Sanierung - dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln sind. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden (...). Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (...).“¹⁶ Insbesondere sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Wegen des ausdrücklichen Vorrangs des Vergleichswertverfahrens für die Bodenwert- und Bodenrichtwertermittlung ist vor Anwendung eines anderen geeigneten

¹⁵ BVerwG, Beschluss vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, Rdnr. 7

¹⁶ BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2014 – 4 B 46/13 –, juris, Rdnr. 6.

Wertermittlungsverfahrens nachzuweisen, dass das Vergleichswertverfahren eben nicht als vorrangiges Verfahren in Frage kommt.

In der Praxis scheidet der gesetzlich vorgezeichnete Weg, Anfangs- und Endwerte zunächst getrennt voneinander zu ermitteln, um anschließend die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz abzuleiten, häufig an dem Umstand, dass sich für die jeweilige Bodenwertermittlung keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke findet. Dies ist häufig in städtischen Gebieten, insbesondere in den überwiegend bebauten Sanierungsgebieten, der Fall. Außerdem ist die Bildung eines Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrag nach vergleichbarer Größenordnung, wie es bei Anfangs- und Endwerten häufig der Fall ist, fehleranfällig. Daher werden im Einklang mit der Rechtsprechung in der Praxis Verfahren angewendet, in denen Anfangs- und Endwert nicht getrennt voneinander festgestellt werden, sondern einer der beiden Werte wird ausgehend von dem anderen durch Berücksichtigung der eigens zu ermittelnden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bestimmt.¹⁷

In der Regel wird zunächst der Anfangswert und dann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach einem geeigneten Modell ermittelt und daraus der Endwert abgeleitet. Entsprechende von der Rechtsprechung anerkannte Wertermittlungsmodelle sind namentlich das „Komponentenverfahren“, in dem für einzelne Grundstücksmerkmale der werterhöhende Einfluss der Sanierung auf den Anfangswert geschätzt wird und die einzelnen Einflüsse anschließend aufaddiert oder als prozentuale Zuschläge nacheinander berücksichtigt werden,¹⁸ und das „Modell Niedersachsen“, bei dem die sanierungsbedingte Steigerung der Bodenwerte aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage einer mathematisch-statistischen Analyse bereits entrichteter Ausgleichsbeträge ermittelt wird.¹⁹

Grundsätzlich kann umgekehrt auch der Anfangswert durch Subtraktion der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vom bereits vorliegenden Endwert ermittelt werden.²⁰ Dieser Verfahrensweg kommt im vorliegenden Gutachten zur Anwendung, da die zonalen Endwerte im Gegensatz zu den zonalen Anfangswerten hinreichend sicher nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden können. Werden für diesen Fall die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nach dem Komponentenverfahren und dem Modell Niedersachsen abgeleitet, sind die maßgeblichen Formeln beider Verfahren vom Anfangs- auf den Endwert umzustellen.

Mit Rücksicht auf die Datenlage werden - abweichend von der Regel - zunächst die Vergleichswertverfahren für den zonalen Endwert beschrieben und ihre Anwendbarkeit im Sanierungsgebiet geprüft. Erst dann wird auf die Vergleichswertverfahren für den zonalen Anfangswert eingegangen.

¹⁷ OVG Saarland, Urteil vom 9.12.2009 – 1 A 387/08 –, juris, Rdnr. 88 mit Verweis auf den Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, 90. EL, Jan. 2009, § 28 WertV, Rdnr. 14. (Vgl. 139. EL, Aug. 2020, § 154 BauGB, Rdnr. 116.)

¹⁸ z. B. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20. Mai 2014 – 14 A 396/12 –, juris, Leitsatz

¹⁹ z. B. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 9. Juli 2001 – 1 M 22/00 –, 8. Leitsatz

²⁰ „Das kann auch eine Methode sein, mit der aus einem marktwirtschaftlich ermittelten Endwert durch mehrfach wiederholende Iteration der Anfangswert näherungsweise gefunden werden kann.“ BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 11/10 –, juris, Rdnr. 6. In Rede stand die Anwendbarkeit des Hagedorn-Verfahrens.

4.4.2 Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte

4.4.2.1 Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

(1) Die Grundsätze des Vergleichswertverfahrens sind in § 24 ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert für den zonalen Endwert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ermittelt (Vergleichspreisverfahren). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zonalen Endwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Des Weiteren sind die den Vergleichspreisen zugrundeliegenden Kaufpreise auf ihre Eignung im Sinne § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des zonalen Endwertgrundstücks (Wertermittlungsobjekt) und den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsgrundstücke mit dem zonalen Endwertgrundstück liegt vor, wenn die Daten (Vergleichsgrundstücke) hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen der Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit des Wertermittlungsobjekts, in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Bei Abweichungen sollte es sich jedoch nur um „einzelne“ Abweichungen mit möglichst moderaten Wertabständen handeln, um die Vergleichbarkeit zu wahren. Entsprechendes gilt auch für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen zwischen den Kaufpreiszeitpunkten und dem Wertermittlungsstichtag. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 ImmoWertV).

Auswahlkriterium für die Heranziehung von Kaufpreisen ist dementsprechend die Qualität des jeweiligen zonalen Endwertgrundstücks im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB, wie sie sich nach und aufgrund der Sanierung ergibt. Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen richtet sich insbesondere nach ihrer Homogenität, das heißt dem Ausmaß ihrer Streuung um den Mittelwert. Erfahrungsgemäß reichen etwa zehn Vergleichspreise aus. Bei einem Mehr ändert sich der Mittelwert nicht mehr signifikant. Je nach Sachverhalt können auch fünf bis sieben voneinander unabhängige Vergleichspreise ausreichen, wenn deren Streuung um den Mittelwert nicht erheblich ist. Aber auch das Vorhandensein von nur einem geeigneten Vergleichsgrundstück schließt nach einem Urteil des BGH die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausnahmsweise nicht aus. Zu beachten sei dann allerdings, „dass das Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises „vergleichbar“ sein muss“.²¹ Bei nicht ausreichender Anzahl von Vergleichspreisen sollte indes das Vergleichspreisverfahren nicht verworfen, sondern der ermittelte Vergleichswert bei der Wertbemessung mit geringerem Gewicht berücksichtigt werden.

²¹ BGH, Urteil vom 1. Juli 1982 – III ZR 10/81 –, juris, Rdnr. 21.

(2) Aus förmlich festgelegten Sanierungsgebieten selbst kommen für die Ableitung von Vergleichspreisen grundsätzlich nur Kaufpreise für unbebaute Vergleichsgrundstücke in Frage, die zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert veräußert worden sind, die also die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB berücksichtigen (sanierungsbeeinflusste Kaufpreise). Es handelt sich hierbei um Veräußerungen der Gemeinde beziehungsweise des Sanierungsträgers zum sogenannten Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB oder um den Grunderwerb zwischen Privaten, wenn der Kaufpreis die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets zulässigerweise bereits im vollen Umfang oder in Teilen berücksichtigt, auch wenn die Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Kaufpreise sind daher vor ihrer Verwendung darauf hin zu überprüfen, ob und inwieweit sie den Neuordnungswert abbilden. Noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen beziehungsweise fehlende Neuordnungsanteile sind wertmäßig in den Kaufpreisen zu berücksichtigen.

Findet sich in einem Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, was wohl die Regel ist, können Vergleichspreise auch aus Vergleichsgebieten herangezogen werden, sofern etwaige Abweichungen durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können (§ 25 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV). Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, deren städtebauliche Struktur und Lage auf dem Grundstücksmarkt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach und aufgrund der Sanierung hinreichend vergleichbar sind und insbesondere keine (wenige) städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen (sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete).

(3) Für die Ermittlung der zonalen Endwerte des Sanierungsgebiets Dresden-Löbtau im Vergleichswertverfahren wurde das gesamte Stadtgebiet Dresden auf Vergleichsgebiete untersucht, die hinsichtlich ihrer Gebietsstruktur vergleichbar sind. Insbesondere wurden Gebiete mit Geschossbauten in offener und geschlossener Bauweise betrachtet. Aufgrund der Verteilung dieser Gebiete im Dresdner Stadtgebiet wurde durch den Gutachterausschuss festgelegt, für die offene Bauweise die Auswahl auf die angrenzenden Gemarkungen Löbtau, Cotta, Naußlitz und Plauen zu beschränken. Für die geschlossene Bauweise, die im Umfeld des Sanierungsgebietes seltener anzutreffen ist, wurde die Auswahl um die Gemarkungen Pieschen und Teilbereiche von Neustadt und Trachau erweitert. Damit wird die lagemäßige Vergleichbarkeit weitgehend gewahrt und entsprechende Anpassungen von vornherein auf ein Minimum begrenzt. Ergänzend wird angemerkt, dass im Bereich der Gemarkung Plauen das vergleichbare Gebiet auf den Bereich westlich der Klingenberger Straße, südlich der Würzburger Straße sowie nördlich der Straße Altplauen beschränkt wird. Im Bereich der Gemarkung Neustadt wird das vergleichbare Gebiet auf den Bereich westlich der Bahnlinie Dresden-Pieschen - Dresden-Neustadt sowie nördlich der Erfurter Straße und im Bereich der Gemarkung Trachau das vergleichbare Gebiet auf den Bereich südlich der Pettenkoferstraße, der Straße Alttrachau sowie der Bahnlinie Leipzig - Dresden-Neustadt beschränkt. Zu berücksichtigende Abweichungen in weiteren Grundstücksmerkmalen beschränken sich in erster Linie auf Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl. In den Vergleichsgebieten sind zum Wertermittlungstichtag nahezu sämtliche Gebäude saniert. Die Ausstattung und der Zustand der Erschließungsanlagen entsprechen im Wesentlichen den ihnen obliegenden Anforderungen. Die Quartiere weisen in der Gesamtschau nicht die städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB auf, die zur Einleitung des

städtebaulichen Sanierungsverfahrens Dresden-Löbtau geführt haben, sodass sie (vorrangig) als sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete herangezogen werden können.

Um bei der Ableitung der Vergleichspreise auch den Einfluss von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu begrenzen, werden zur Wahrung des zeitlichen Zusammenhangs mit dem Wertermittlungsstichtag nur Kaufpreise verwendet, die in den letzten (rund) vier Jahren vor diesem Datum vereinbart worden sind, also aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 21. April 2023 stammen. In den Vergleichsgebieten liegen für diesen Zeitraum ausreichend viele Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren vor. Wegen der Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4. verwiesen.

4.4.2.2 Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Endwert kann im Vergleichswertverfahren - in entsprechender Anwendung des § 40 Abs. 2 ImmoWertV - auch auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren).

Der Bodenrichtwert ist gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens. Er wird vom örtlichen Gutachterausschuss für räumlich zusammenhängende Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ermittelt und bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwertzonen sollen jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Bezüglich der Grundstückslage sind Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Aus wertermittlungstechnischen Gründen kann es zweckmäßig sein, die örtliche Lage des Bodenrichtwertgrundstücks festzulegen.

Von Gesetzes wegen sind Bodenrichtwerte jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (Allgemeine Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Für den Bereich der Landeshauptstadt Dresden werden allgemeine Bodenrichtwerte zum 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres ermittelt, zuletzt zum 1. Januar 2022 (§ 11 Abs. 1 Satz 1 SächsGAVO). Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, zum Beispiel für Sanierungsgebiete, auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (Besondere Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

Bodenrichtwerte sind für den Preisvergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts - im speziellen Fall mit denen des zonalen Endwertgrundstücks - übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des

Bodenrichtwertgrundstücks von denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Das Bodenrichtwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichspreisverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke - auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete - grundsätzlich nachrangig.²² Der Vorrang des Vergleichspreisverfahrens ist jedenfalls dann gegeben, „wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.“²³

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau sind besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf Antrag hin ermittelt und zuletzt zum Stichtag 1. Juli 2016 fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung erfolgte unter der Annahme, dass sämtliche noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen entsprechend des Erneuerungs- und Neuordnungskonzeptes umgesetzt werden. Somit war die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets im Jahre 2016 noch nicht vollends erlebbar und die ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit einem Risiko behaftet. Hinzu kommt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungstichtag mehr als erheblich verändert haben, so dass eine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte über den vergangenen Zeitraum für nicht angemessen gehalten wird. Jedenfalls scheidet eine Umrechnung auf die am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse mit Hilfe der im Abschnitt 4.4.4.1 angegebenen - ansonsten aber anwendbaren - Bodenpreisindexreihe für den Grundstückstyp „Geschossbau (Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in offener beziehungsweise geschlossener Bauweise“ aus. Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2016 werden daher für die Ermittlung der zonalen Endwerte nicht herangezogen.

(3) Bodenrichtwerte für die Ermittlung von zonalen Endwerten können ebenso auch aus den sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten herangezogen werden, die für die Selektion von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke im vorhergehenden Abschnitt abgegrenzt worden sind. Im Vergleich zu den besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten des Sanierungsgebiets liegen die allgemeinen Bodenrichtwerte für einen aktuellen Stichtag vor. Für dieses Gutachten maßgeblich sind die vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt zum 1. Januar 2022 für das Stadtgebiet ermittelten Bodenrichtwerte. Das Bodenrichtwertverfahren für zonale Endwerte lässt sich auf diejenigen Bodenrichtwerte aus den Vergleichsgebieten beschränken, die den Wertverhältnissen des zonalen Endwertgrundstücks am ehesten entsprechen. Wegen der Anpassung der Bodenrichtwerte an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen. Da eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke vorliegt, wird das Bodenrichtwertverfahren für die Ermittlung der zonalen Endwerte nicht herangezogen.

²² BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90 –, juris, Rdnr. 10.

²³ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04 –, juris, Rdnr. 42; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 5. November 2009 – OVG 2 B 7.07 –, juris, Rdnr. 18.

4.4.2.3 Endwertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke

(1) Wegen der im Allgemeinen oftmals nur unzureichenden Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ist es unter Umständen erforderlich, auch sanierungsbeeinflusste Kaufpreise von bebauten Grundstücken heranzuziehen, indem zur Ermittlung des jeweiligen Bodenwertanteils am Kaufpreis der Anteil für die baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil), z. B. nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV bzw. §§ 21 bis 23 ImmoWertV - 2010), modellhaft herausgerechnet wird. Hierzu wird im Rahmen der Kaufpreisauswertung der Sachwert des betreffenden Grundstücks ermittelt. Dieser wird mit dem Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt und mit dem maßgeblichen Bodenrichtwert multipliziert. Der so erhaltene „korrigierte“ Bodenwertanteil wird für die Ableitung eines „Vergleichspreises“ im Vergleichsverfahren verwendet. Entscheidend für die „Genauigkeit“ des „korrigierten“ Bodenwertanteils ist die hinreichende Aktualität des in die Herausrechnung eingehenden Bodenrichtwerts. Ungenauigkeiten in der Sachwertberechnung, die sich aus dem Modellwechsel von der ImmoWertV 2010 zur ImmoWertV 2022 ergeben, sind marginal und haben keinen relevanten Einfluss auf den „korrigierten“ Bodenwertanteil.

Das Verfahren der wertmäßigen Aufspaltung in Bodenwert- und Gebäudewertanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens hat bei Bodenwertanteilen, die weniger als die Hälfte des Kaufpreises ausmachen, ungünstige Fehlereigenschaften. Die Eignung des Verfahrens muss daher im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG zur Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (Kapitel 4.4.1) besonders gewürdigt werden, denn die Regelungen des Vergleichsverfahrens (§ 24 ff. ImmoWertV) sind nur entsprechend anwendbar. Wegen der vorhandenen baulichen Anlagen stimmen die Vergleichsgrundstücke nicht hinreichend mit dem per definitionem unbebauten zonalen Endwertgrundstück überein (vgl. Abschnitt 4.2). Jedenfalls sollten die Ergebnisse des Verfahrens mit einem (deutlich) geringeren Gewicht bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden (siehe Abschnitt 4.5).

(2) Aus dem Sanierungsgebiet selbst kommen für die Herausrechnung von Bodenwertanteilen aus Kaufpreisen grundsätzlich nur Verkäufe von bebauten Grundstücken in Betracht, die zulässigerweise zum Neuordnungswert im Sinne von § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB veräußert worden sind. Allerdings sind solche Kaufpreise nicht ohne weiteres verwertbar (siehe hierzu Abschnitt 4.4.2.1). In erster Linie werden daher geeignete sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke aus den Vergleichsgebieten heranzuziehen sein, die dem Gutachterausschuss auch für die Auswahl der Vergleichspreise unbebauter Grundstücke zur Verfügung stehen (ebenfalls Abschnitt 4.4.2.1).

Die beiden letzten Fortschreibungen der allgemeinen Bodenrichtwerte datieren vom 31. Dezember 2020 und 1. Januar 2022. Für die Selektion der bebauten Vergleichsgrundstücke wird deshalb auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 - also reichlich zwei Jahre - abgestellt. Zur Anpassung der Bodenwertanteile der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.2.4 Endwertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung

(1) Ergeben sich bei schlechter Datengrundlage unsichere oder widersprüchliche Ergebnisse für den zonalen Endwert, kann dessen Werthöhe im Einzelfall durch einen intersubjektiven Preisvergleich plausibilisiert werden. Beim intersubjektiven Preisvergleich werden mit spezieller Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter auf den Quadratmeter bezogene Werthöhen oder Zu- oder Abschläge wegen abweichender Grundstücksmerkmale, insbesondere in der Lage, in freier Überzeugung geschätzt (Expertenschätzung).²⁴ Der Expertenschätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen zugrunde zu legen. Der intersubjektive Preisvergleich rechnet bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten formal zu der Möglichkeit, bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen die Ermittlung nicht nur deduktiv, sondern auch in „anderer geeigneter Verfahrensweise“ vorzunehmen (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

(2) Die pauschale Schätzung der zonalen Endwerte zum Wertermittlungstichtag wird von den einzelnen Mitgliedern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander, also unbeeinflusst von den Meinungen der anderen, auf der Basis des vorhandenen Datenmaterials vorgenommen. Insofern besitzen die Experten denselben Informationsstand. Die Einzelergebnisse der Expertenschätzung werden gemittelt, der Mittelwert als intersubjektiver Vergleichswert verwendet. Nur bei großer Streuung der Einzelergebnisse sind die Gründe hierfür zu hinterfragen und offenkundige Fehleinschätzungen zu streichen. Eine weitere Objektivierung kann vorgenommen werden, indem zuvor von den Gutachtern – dem Prinzip des Preisvergleichs genügend – entsprechende Schätzungen in ähnlich gelagerten Sachverhalten vorgenommen werden, bei denen die zu schätzenden Werte zwar bekannt, aber den Experten vorher nicht mitgeteilt worden sind. Das mittlere relative Maß der dabei festgestellten Fehlschätzungen kann als Korrekturfaktor im Wertermittlungsfall verwendet werden.

4.4.3 Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte

Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an das Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte wird auf die entsprechenden Ausführungen in den Abschnitten 4.4.2.1 bis 4.4.2.3 zum Vergleichspreisverfahren bzw. Bodenrichtwertverfahren für zonale Endwerte verwiesen.

4.4.3.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

(1) Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise solcher unbebauten Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zonalen Anfangswertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Demzufolge dürfen - wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur sanierungsunbeeinflussten bzw. zur Anfangswertqualität - nur solche Kaufpreise verwendet werden, die weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung beeinflusst sind (sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise).

²⁴ Zur Zulässigkeit s. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2012 – VII ZR 84/10 –, juris, Rdnr. 22.

Bei sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen aus dem Sanierungsgebiet handelt es sich regelmäßig um Kaufpreise, die einer sanierungsrechtlichen Preisprüfung gemäß § 153 Abs. 2 BauGB unterworfen und genehmigt worden sind. Im Falle einer genehmigten Überschreitung des maßgebenden sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts können diese Kaufpreise allerdings nur herangezogen werden, wenn die Überschreitung bekannt ist bzw. erfasst werden kann.²⁵

Sanierungsgebiete sind weit überwiegend bebaute Bereiche. Vorhandene Kaufpreise stammen daher in der Regel aus dem Verkauf bebauter Grundstücke. Findet sich demzufolge im Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, können prinzipiell auch Vergleichspreise aus Vergleichsgebieten herangezogen werden. Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, deren städtebauliche Struktur und Lage auf dem Grundstücksmarkt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, insbesondere vergleichbare städtebauliche Missstände aufweisen (sanierungsunbeeinflusste Vergleichsgebiete). Sofern in den Vergleichsgebieten eine Sanierung ebenfalls in Aussicht steht, dürfen entsprechende Kaufpreise nur berücksichtigt werden, wenn der sanierungsbedingte Werteeinfluss erfasst werden kann.

(2) Entsprechend der in Abschnitt 4.4.2.1 beschriebenen Vorgehensweise zur Auswahl von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen wird das Suchgebiet für die Selektion von sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen ebenfalls auf die Gemarkungen Löbtau, Cotta, Naußlitz und Plauen, für die geschlossene Bauweise zudem noch die Gemarkungen Pieschen, Neustadt und Trachau eingegrenzt. Danach sind in den genannten Gemarkungen allenfalls nur wenige Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die hinsichtlich der städtebaulichen Missstände mit den damaligen Verhältnissen im Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau vergleichbar sind, für das Vergleichspreisverfahren aufzufinden. Vielmehr stellen sich die Vergleichsgebiete als nahezu vollständig bebaut und saniert dar. Die Suche nach weiteren Vergleichsgebieten im Stadtgebiet erscheint nach einer Vorerhebung nicht lohnenswert.

Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Quartieren, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsunbeeinflussten Zustand zumindest (teilweise) ähneln, sind bei der Ermittlung der zonalen Anfangswerte - ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet - mit einzubeziehen. Um den zeitlichen Zusammenhang dieser Kaufpreise zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zu gewährleisten, wird für die Selektion ebenfalls der Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 21. April 2023 gewählt. Zur Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.3.2 Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Anfangswert kann grundsätzlich auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur sanierungsunbeeinflussten bzw. Anfangswertqualität muss es sich dabei um Bodenrichtwerte handeln, die keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abbilden

²⁵ Vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90; juris, Rdnr. 43.

(sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte). Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte können aus dem Sanierungsgebiet selbst oder auch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten stammen. Hinsichtlich der Eignung der Bodenrichtwerte und der Verfahrensabwägung mit dem Vergleichspreisverfahren wird auf die Ausführungen im Abschnitt 4.4.2.2 verwiesen.

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau sind die besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zuletzt zum Stichtag 1. Juli 2016 fortgeschrieben worden. Ebenso wie die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2016 stehen sie in keinem Bezug zu den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt. Sie werden daher nicht für die Bodenwertermittlung herangezogen.

(3) Im Stadtgebiet lassen sich keine Bodenrichtwertzonen auffinden, die mit den Wertverhältnissen der zonalen Anfangswertzonen im Sanierungsgebiet vergleichbar sind. Daher scheidet auch diese Möglichkeit der Verwendung von Bodenrichtwerten im Bodenrichtwertverfahren für zonale Anfangswerte aus.

4.4.3.3 Anfangswertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Hinsichtlich der Anforderungen an die aufzusuchenden sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke kann auf die Darstellung des Vergleichspreisverfahrens für die zonalen Anfangswerte verwiesen werden (siehe Abschnitt 4.4.3.1).

Bezüglich der wertmäßigen Aufspaltung in Bodenwert- und Gebäudewertanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens wird auf Abschnitt 4.4.2.3 verwiesen. Die in Frage kommenden Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet selbst scheiden aufgrund der in die Berechnung einfließenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte vom 1. Juli 2016 aus, weil diese in keinem Bezug (mehr) zu den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen stehen (siehe auch 4.4.3.2).

Aus den außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Bereichen liegen allenfalls vereinzelt Kaufpreise bebauter Grundstücke vor, die dem sanierungsunbeeinflussten Objekt- und Gebietszustand entsprechen (vgl. Abschnitt 4.4.3.1).

Die Selektion ist wegen des Auswertevorgangs für den Bodenwertanteil am Kaufpreis auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 beschränkt. Hinsichtlich der Anpassung der Bodenwertanteile an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.3.4 Anfangswertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung

Für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts mittels intersubjektiver Schätzung gelten die Ausführungen im Kapitel 4.4.2.4 zur intersubjektiven Schätzung eines Vergleichswerts für den zonalen Endwert entsprechend. Dieses Verfahren fand für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte keine Anwendung.

4.4.4 Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren

4.4.4.1 Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten der Kaufpreise bzw. der Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungsstichtag sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden Bodenpreisindizes für ausgewählte Grundstückstypen. Der zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht 2023 (Geschäftsjahr 2022) weist für den Geschossbau (Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in offener beziehungsweise geschlossener Bauweise folgende Daten aus, die für die Ableitung der Indexreihen zur Verfügung standen. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 1. Juli des jeweiligen Jahres. Die Daten für das Jahr 2023 wurden durch den Gutachterausschuss separat ermittelt und auf den Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 bezogen. Aufgrund der in den letzten Jahren dynamischen Preisentwicklung am Dresdner Grundstücksmarkt mit sehr großen Preisanstiegen binnen Jahresfrist erfolgt die konjunkturbedingte Anpassung der Vergleichspreise monatsgenau. Bei den mit „**“ gekennzeichneten Angaben handelt es sich um vorläufige Werte. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl für Grundstücke in geschlossener Bauweise kann für 2022 kein Wert ausgewiesen werden. Der Gutachterausschuss überträgt deshalb die Preisentwicklung für Grundstücke in offener Bauweise auf die Grundstücke in geschlossener Bauweise, da zu vermuten ist, dass sich beide Teilmärkte unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ähnlich verhalten. Entsprechendes gilt für beide Indexreihen, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 21. April 2023. Die Werte wurden entsprechend der vorausgegangenen Entwicklung extrapoliert und sind mit „**“ gekennzeichnet.

Bodenpreisindex für Geschossbau - offene Bauweise

Jahrgang jeweils zum 1.7. des Jahres	Anzahl Kauffälle	Minimum Kauffälle (€/m ²)	Maximum Kauffälle (€/m ²)	Mittelwert, geglättet ²⁶ (€/m ²)	Indexzahl	Anpassung Kaufpreise
2013	59	63,61	1.488,41	212,19	0,79	2,85
2014	50	32,61	739,88	239,22	0,89	2,53
2015	61	46,27	1.518,88	268,93	1,00	2,26
2016	44	87,91	1.161,17	313,47	1,17	1,93
2017	30	52,14	763,00	370,04	1,38	1,63
2018	44	56,80	1.445,90	434,72	1,62	1,39
2019	40	158,02	1.893,00	525,03	1,95	1,16
2020	30	170,00	1.445,58	625,47	2,33	0,97
2021	22	182,24	2.275,64	652,84	2,43	0,93
2022	15	245,90	1.979,52	627,41*	2,33	0,97
21.04.2023	-	-	-	-	2,26**	1,00

²⁶ Bei Anwendung des geglätteten Mittelwertes werden die Werte des Vorjahres und des nachfolgenden Jahres mit einfachem Gewicht mitberücksichtigt; die Werte des Bezugsjahres gehen mit doppeltem Gewicht ein.

Bodenpreisindex für Geschossbau - geschlossene Bauweise

Jahrgang jeweils zum 1.7. des Jahres	Anzahl Kauffälle	Minimum Kauffälle (€/m ²)	Maximum Kauffälle (€/m ²)	Mittelwert, geglättet (€/m ²)	Indexzahl	Anpassung Kaufpreise
2013	27	35,08	1.717,79	293,51	0,68	3,33
2014	27	86,80	1.288,46	338,95	0,78	2,90
2015	31	65,00	1.430,71	434,60	1,00	2,27
2016	21	107,30	1.098,41	519,75	1,20	1,89
2017	18	215,73	1.066,52	638,39	1,47	1,54
2018	7	445,03	1.388,20	795,28	1,83	1,24
2019	15	252,38	1.512,88	924,25	2,13	1,06
2020	11	399,37	1.789,69	1.027,05	2,36	0,96
2021	9	474,27	1.268,46	1.202,12	2,44	0,93
2022	3	1.188,32	1.893,10	(1.433,23)	2,34**	0,97
21.04.2023	-	-	-	-	2,27**	1,00

4.4.4.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung

Zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung sind für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 19 Abs. 1 ImmoWertV heranzuziehen. Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht für die Landeshauptstadt Dresden 2023 (als Datenübernahme aus dem Grundstücksmarktbericht 2022) eigene Umrechnungskoeffizienten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV, unterschieden nach Geschossbauten in offener beziehungsweise geschlossener Bauweise, veröffentlicht. Untersucht wurde der Zusammenhang zwischen wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) als Indikator für die bauliche Ausnutzung und relativem Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die offene Bauweise ergab sich der folgende mathematische Zusammenhang²⁷:

$$\text{Bodenpreis}_{\text{Grundstück}} = 425,55 \times \text{WGFZ}_{\text{Grundstück}} + 205,62$$

Für die geschlossene Bauweise ergab sich der folgende mathematische Zusammenhang²⁸:

$$\text{Bodenpreis}_{\text{Grundstück}} = 445,22 \times \text{WGFZ}_{\text{Grundstück}} + 137,73$$

Bei Anpassungen zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Gutachten mit den obenstehenden Formeln gerechnet.

²⁷ Für den mathematischen Zusammenhang ergab sich ein Bestimmtheitsmaß R² von 0,32.

²⁸ Für den mathematischen Zusammenhang ergab sich ein Bestimmtheitsmaß R² von 0,69.

4.4.5 Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

4.4.5.1 Komponentenverfahren

Beim Komponentenverfahren wird üblicherweise der Endwert - ausgehend vom Anfangswert - durch Addition der einzelnen maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhungen (Komponenten) errechnet. Es ist auch anwendbar, wenn vom Endwert mit Hilfe der Komponenten auf den Anfangswert geschlossen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Werteinfluss der Komponenten auch in dem Fall in Abhängigkeit des (vorab unbekannt) Anfangswerts geschätzt wird. Bei einem prozentualen Zuschlag (p_A) zum Anfangswert (A) ergibt sich der entsprechende prozentuale Abschlag (p_E) vom Endwert (E) zu

$$p_E [\%] = \left(1 - \frac{100}{100 + p_A [\%]} \right) \times 100$$

Wird der relative Werteinfluss der Komponenten sukzessiv - also nacheinander - berücksichtigt, ist die prozentuale Schätzung des Zuschlags am jeweiligen Zwischenwert vorzunehmen und dann wiederum auf einen Abschlag umzustellen.

Die Anwendung des Komponentenverfahrens setzt voraus, dass die Komponenten einzelnen Sanierungsmaßnahmen zugeordnet werden können. Durch Gegenüberstellung der Anfangs- und der Endwertqualität des betreffenden Grundstücks können die sanierungsbedingten Unterschiede in den Grundstücksmerkmalen mit den hierfür verantwortlichen Maßnahmen substantiiert werden. Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale werden durch verbindliche Bauleitplanung sowie durch Ordnungs- und öffentliche Baumaßnahmen, Beschaffenheitsmerkmale durch öffentliche und private Ordnungs- und Baumaßnahmen im Wert gesteigert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen die Lage-, Nutzbarkeits- und Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks sowohl (jeweils) für sich (allein) als auch insgesamt beeinflussen können. Außerdem können sie (allgemein) gebiets- und nachbarschaftsbezogen wie auch nur grundstücksspezifisch wirken. Bei der Feststellung der Komponenten ist - wie bei jeder Wertermittlung - zu beachten, dass keine wechselseitigen Beziehungen (Korrelationen) zwischen ihnen bestehen dürfen, um eine Mehrfachberücksichtigung von Bodenwerterhöhungen auszuschließen. Entsprechendes gilt auch für eine Gegenüberstellung der End- und Anfangswertqualität der betreffenden Bewertungszone.

Als zu berücksichtigende Komponenten gelten im Allgemeinen:

- **Allgemeine Sanierungsvorteile**, die sich allein durch die Absicht der Gemeinde, eine Sanierung durchzuführen, und die Chance privater Grundstückseigentümer, Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse für bauliche Investitionen in Anspruch nehmen zu können, einstellen (Initialeffekt). Diese Umstände verfestigen die Aussicht auf eine allgemeine Verbesserung der Wertverhältnisse im Sanierungsgebiet.
- **Lagevorteile** für Wohnen und Gewerbe durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit der Bebauung sowie des näheren und weiteren Umfelds, durch Gestaltung von Plätzen und Verweilzonen, durch Ergänzung und Ausbau der sozialen Infrastruktur, durch Verlegung von störenden Gewerbebetrieben sowie durch Minderung von Lärmimmissionen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen.

- **Erschließungsvorteile** durch erstmalige Herstellung oder Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 1 BauGB, gegebenenfalls einschließlich ihrer ansehnlichen Gestaltung und Möblierung, wobei dadurch verursachte Lageverbesserungen eventuell bereits in den *Lagevorteilen* erfasst sind.
- **Nutzbarkeitsvorteile** durch Fortentwicklung der Art des Baugebiets (Umzonung) und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Aufzonung), durch Schaffung baureifen Landes und durch Aktivierung von bisher brachliegenden oder mindergenutzten Flächen für bauliche oder sonstige Zwecke.

Der allgemeine Sanierungsvorteil liegt je nach Größe des Sanierungsgebiets und dem Grad der Erneuerung in einer Größenordnung von einem bis fünf Prozent des durchschnittlichen Anfangswerts und damit innerhalb des der Behörde zustehenden Wertermittlungsspielraums. Aufgrund seiner häufig geringen Größenordnung lässt sich der allgemeine Sanierungsvorteil kaum aus Vergleichspreisen errechnen. Daher wird er in der Regel durch intersubjektiven Preisvergleich oder gemeinsam mit anderen Lagevorteilen ermittelt. Üblicherweise wird der allgemeine Sanierungsvorteil für das Sanierungsgebiet einheitlich angesetzt.

Lagevorteile können mit Hilfe von Lagefaktoren, die relative Lageunterschiede sonst gleichartiger Grundstücke erfassen, oder im sogenannten Mietsäulenverfahren ermittelt oder intersubjektiv geschätzt werden. Lagefaktoren werden im Sinne von § 12 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise oder hierfür geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt, indem die betreffenden nach Wohnlage oder Geschäftslage klassifizierten Grundstücke beziehungsweise Bodenrichtwertgrundstücke unter Berücksichtigung von Abweichungen in anderen Grundstücksmerkmalen und der allgemeinen Wertverhältnisse wertmäßig miteinander verglichen werden. Beim Mietsäulenverfahren werden Abweichungen von Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen zwischen Vergleichsgrundstücken und Wertermittlungsobjekt mit marktüblich erzielbaren Erträgen im Sinne von § 31 ImmoWertV berücksichtigt. Es eignet sich vor allem bei Grundstücken mit zulässiger Mischnutzung. Zur Ermittlung des Wertunterschieds werden im einfachsten Modell die geschossweise unterschiedlich anfallenden Erträge jeweils aufaddiert, sodann auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen und anschließend mit den zugehörigen Bodenwerten ins Verhältnis gesetzt.

Erschließungsvorteile aufgrund der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB lassen sich aufspalten in einen *Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeitragsvorteil* und einen herstellungs- und ausbaubedingten *Lage- und Erschließungsvorteil*. Der Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeitragsvorteil manifestiert sich in der entsprechenden Abgabefreiheit des Grundstücks. Er kann grundsätzlich auf der Grundlage von ersparten Aufwendungen für die Herstellung und den Ausbau von Erschließungsanlagen ermittelt werden, sofern laut BVerwG die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von fiktiven Erschließungs- und Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden können.²⁹ Im Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau tritt ein solcher Vorteil indes nicht ein. Es wurden keine Erschließungsanlagen erstmalig im Sinne des BauGB hergestellt. Für durchgeführte Ausbaumaßnahmen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes ist in der

²⁹ BVerwG, Beschluss vom 21. Januar 2005 – 4 B 1/05, juris, Rdnr. 12.

Landeshauptstadt Dresden Beitragsfreiheit auch ohne förmliche Sanierung gegeben, da eine entsprechende Straßenausbaubeitragssatzung fehlt.³⁰ Der verbleibende ausbaubedingte Lage- und Erschließungsvorteil beruht insbesondere auf einer ansehnlicheren Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Minderung von Verkehrsemissionen und der verbesserten Zugänglichkeit von Grundstücken. Er muss nicht eigens ausgewiesen werden, sondern wird im vorliegenden Gutachten bei der Bemessung der sanierungsbedingten Lagevorteile (vorherige Komponente) mitberücksichtigt.

Nutzbarkeitsvorteile treten vor allem durch höherwertigere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Sanierungsbebauungsplan ein. Nutzungsvorteile, die durch Änderungen in der Art der baulichen Nutzung (§§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO) entstehen, können auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen beziehungsweise hierfür geeigneten Bodenrichtwerten aus jeweils vergleichbaren Baugebieten außerhalb des Sanierungsgebiets ermittelt werden. Zur Berücksichtigung von Änderungen im wertrelevanten Maß der baulichen Nutzung liegen für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 19 ImmoWertV vor (siehe hierzu Abschnitt 4.4.4.2).

Das Komponentenverfahren entspricht aufgrund des Vorgehens in der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale dem Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt.³¹

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau wurden die maßgeblichen Komponenten auf der Grundlage des folgenden Schemas identifiziert:

Qualitätsbestimmung für den zonalen Anfangswert (Zustand ohne Aussicht auf Sanierung)	Zustandsänderungen bewirkende Sanierungsmaßnahmen	Qualitätsbestimmung für den zonalen Endwert (Zustand nach und aufgrund der Sanierung)
gebiets-, zonen- und grundstücksbezogener Zustand, als wäre die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden	Planungs-, Bau- und Ordnungsmaßnahmen	gebiets-, zonen- und grundstücksbezogener Zustand, wie er sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt
anfangswertbedeutsame – Lage-, – Nutzbarkeits- und – Beschaffenheitsmerkmale	gegliedert in – gebiets-, – nachbarschafts- und – grundstücksbezogene Maßnahmen	endwertbedeutsame – Lage-, – Nutzbarkeits- und – Beschaffenheitsmerkmale

Dabei stellte sich heraus, dass die durchgeführten sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen - unabhängig von einem allgemeinen Sanierungsvorteil, der das gesamte Sanierungsgebiet

³⁰ Die hierfür maßgebliche Straßenausbaubeitragssatzung vom 28. Januar 2010 wurde mit Wirkung zum 19. Dezember 1996 aufgehoben.

³¹ Vgl. nur Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – 15 CS 07.817 – juris, Rdnr. 14; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04, juris, Rdnr. 50.

erfasst - in allen Bewertungszonen zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und der Lagegunst für Wohnzwecke geführt haben.

Verbesserung der Wohnlage

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Wohnlage wertete der Gutachterausschuss auf der Grundlage des von ihm geführten Wohnlageatlas in einem stadtweiten Vergleich Bodenrichtwerte der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit Stand vom **1. Januar 2022** in „mittlerer“ Wohnlage aus. Die mittlere Wohnlage, also Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage, haben.

Die „mittlere“ Wohnlage wird in zwei Untergruppen, zum einen die „schlechtere mittlere Wohnlage“, zum anderen die „bessere mittlere Wohnlage“, unterteilt. Zur Bestimmung des relativen Wertunterschieds wurden Bodenrichtwerte für Geschossbauten mit der Nutzungsart Wohnen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ des gesamten Stadtgebietes Dresden ins Verhältnis gesetzt. Ausgeschlossen wurden jedoch Bodenrichtwertzonen, die für sogenannte Plattenbauten, für den individuellen Wohnungsbau, für gemischt genutzte Grundstücke und für Außenbereiche gelten.

Beschreibung der zugrundeliegenden Stichprobe:

Bodenrichtwerte (BRW) zum 1. Januar 2022	Anzahl BRW	Wert [EUR/m²]		
		Minimum	Maximum	Ø
„schlechtere mittlere Wohnlage“	51	150	1.600	538
„bessere mittlere Wohnlage“	59	190	1.800	592

Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich die sanierungsbedingte Verbesserung der Wohnlage im Sanierungsgebiet. Es ergibt sich die folgende relative Wertsteigerung:

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022	relativer Unterschied
„schlechtere mittlere Wohnlage“	538 EUR/m²	10,04 %
„bessere mittlere Wohnlage“	592 EUR/m²	

Umgekehrt ergibt sich daraus für die Verwendung im aktuellen Komponentenverfahren ein Abschlag von der „besseren mittleren Wohnlage“ zur „schlechteren mittleren Wohnlage“ in Höhe von

$$\left(1 - \frac{100}{100 + 10,04}\right) \times 100 = \mathbf{9,12 \%}$$

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau wirken sich die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung auf den Zustand und die Ausstattung der Erschließungsanlagen, die Ausstattung mit Straßenbegleitgrün, die Ansehnlichkeit der Nachbargebäude sowie die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Hinsichtlich der Wohnlageeinstufung sind Verbesserungen bei der Immissionsbelastung (Straßenverkehr) und des Freiflächenangebots im öffentlichen Raum einschlägig. Dennoch kann - trotz der durchgreifenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - das Erreichen einer guten Wohnlage, bedingt durch die kompakte Bebauung, nicht festgestellt werden. Deshalb verbleibt das Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau insgesamt in der „mittleren Wohnlage“, erreicht wegen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aber eine Steigerung von der „schlechteren mittleren Wohnlage“ in die „bessere mittlere Wohnlage“. Die Bodenwerterhöhung deckt dementsprechend den ausbaubedingten Lage- und Erschließungsvorteil mit ab, der durch die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet bewirkt worden ist.

4.4.5.2 Modell Niedersachsen

Das Modell Niedersachsen ist eine seit 1985 in Niedersachsen entwickelte und laufend gehaltene mathematisch-statistische Auswertung von entrichteten Ausgleichsbeträgen in Abhängigkeit der vorgefundenen städtebaulichen Missstände und den zu ihrer Behebung durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen werden jeweils in einem Bewertungsrahmen klassifiziert. Beide Rahmen sind dazu in die vier Komplexe „Bebauung“, „Struktur“, „Nutzung“ und „Umfeld“ eingeteilt und diese wiederum in die Klassen Null bis Zehn (von der geringsten bis zur größten Auswirkung) gegliedert. Die jeweils 44 Klassen sind mit Stichwortangaben für die graduell gestuften Missstände beziehungsweise Maßnahmen belegt, wobei die Bebauung und das Umfeld gebietsbezogen und die Struktur und Nutzung hingegen grundstücksbezogen klassifiziert sind. Die beiden Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als Anlagen 9 und 10 beigefügt. Vom Modell werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wie eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen oder dingliche Nutzungsrechte an Grundstücken, erfasst. Diese sind anschließend separat zu berücksichtigen.

Das Modell liefert nach Einstufung der Missstände und Maßnahmen im betroffenen Gebiet beziehungsweise bei dem in Rede stehenden Grundstück eine Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Vomhundertsatz des auf den Quadratmeter bezogenen Anfangswerts. Hierzu werden aus den jeweils vier Einzelwerten der Komplexe arithmetische Durchschnittswerte für Missstände und Maßnahmen errechnet und in die mathematisch-statistisch ermittelte Regressionsformel eingesetzt. Sofern im Sanierungsgebiet keine Missstände oder Maßnahmen innerhalb eines Komplexes angetroffen werden, ist zwingend die Klassenzahl „Null“ zu vergeben. Nicht erfasste Missstände oder Maßnahmen sind sachlogisch in die Klassifikationsrahmen einzupassen. Mehrfacheinstufungen innerhalb eines Komplexes sind vorab zu mitteln. Das Modell Niedersachsen ist in der Rechtsprechung anerkannt.³²

³² Vgl. nur OVG des Saarlandes, Urteil vom 9. Dezember 2009 – 1 A 387/08 – juris, Rdnr. 71; Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – juris, Rdnr. 14.

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundstückseigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 48 Sanierungsgebieten in 45 niedersächsischen Gemeinden.³³ Die einzelnen Datensätze repräsentieren durchschnittlich 20 Einzelfälle. Die mit den aktuellen Datensätzen ermittelte Regressionsfunktion lautet

$$E^{-0,15} = 1,15928 - 0,41398 \times A^{-0,15} - 0,11918 \times (Mi \times Ma)^{0,30}$$

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung E , dem Anfangswert A in Euro/m², der mittleren Einstufung Mi der Missstände und der mittleren Einstufung Ma der Maßnahmen. Mit der Regressionsfunktion berechnete prozentuale Gebrauchswerte für verschiedene Anfangswerte und Missstände beziehungsweise Maßnahmen sind in Matrixschreibweise dargestellt (Wertmatrizen).³⁴ Das Modell ist für ein Anfangswertniveau von 20 Euro/m² bis 600 Euro/m² und für Wertsteigerungen von drei Prozent bis etwa 50 Prozent des Anfangswerts geeignet. Bei Missständen und Maßnahmen ab 6/6 sollte Vorsicht walten, da für diesen Bereich nur relativ wenige Datensätze in die Auswertung eingegangen sind.³⁵ Da die Daten aus Niedersachsen stammen, ist zu prüfen, ob das Modell auf andere Grundstücksmärkte übertragbar ist. Diese Forderung ergibt sich ohnehin aus dem Grundsatz des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung).

Der Gutachterausschuss hat bereits 2015 Untersuchungen zur Übertragbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ auf Dresdner Verhältnisse angestellt. Hierfür wurden stichprobenartig die von Grundstückseigentümern gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB gezahlten Ablösebeträge aus verschiedenen Sanierungsgebieten mit den entsprechenden mit dem Modell Niedersachsen 2008 geschätzten Bodenwerterhöhungen verglichen.³⁶ Es ergaben sich keine signifikanten Unterschiede.

Aufgrund des aktuell herrschenden Bodenpreisniveaus wurde die Anwendbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ erneut überprüft und hierfür ein Marktanpassungsfaktor (MAF_{MN}) im Sinne von § 6 Abs. 3 ImmoWertV abgeleitet, der die aus dem Modell Niedersachsen vorläufig ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ($vSBWH$) an die allgemeinen Wertverhältnisse des Dresdner Grundstücksmarkts für Geschossbau (Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in offener und geschlossener Bauweise anpasst ($SBWH$):

$$SBWH_{[\%]} = vSBWH_{[\%]} \times MAF_{MN}$$

Der Marktanpassungsfaktor wurde aus einer Anwendung des Modells Niedersachsen auf Paare von Bodenrichtwertgrundstücken mit jeweils unterschiedlicher Klassifikation im Stadtgebiet Dresden und

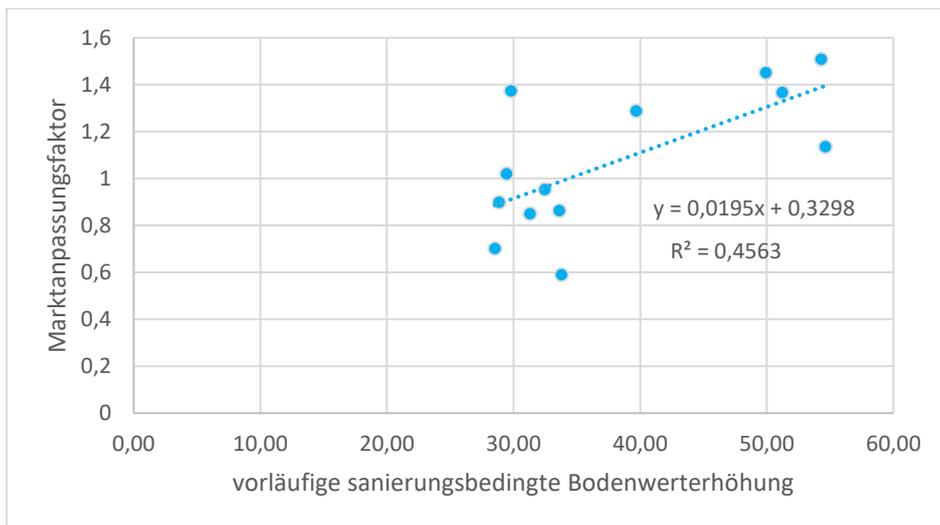
³³ Ruzyzka-Schwob, Gerd; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmars: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NAVKV) 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

³⁴ Ebenda, S. 17. Die Wertmatrizen sind im vorliegenden Gutachten nicht abgebildet.

³⁵ Angaben zu den Modellgrenzen nach Ruzyzka-Schwob, Gerd: Sanierungsbewertung – Beispiele aus Niedersachsen, Vortrag anlässlich des Kurses „Wertermittlung nach dem BauGB“ des Instituts für Städtebau Berlin, November 2015, Blatt 21.

³⁶ Die den Ablösevereinbarungen zugrunde gelegten Bodenwerterhöhungen wurden aus den vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerten abgeleitet. Verbreitet akzeptierte Ablösebeträge können – laut Urteil des VG Hannover vom 30.09.2008 – 12 A 2532/05, nicht veröffentlicht, 10 – ein selbständig tragendes Indiz für die Annahme sein, dass die Eigentümer dies als Ausdruck der vom örtlichen Grundstücksmarkt getroffenen Einschätzung so akzeptieren. Insofern können Ablösebeträge durchaus für Vergleichszwecke verwendet werden.

den diesbezüglichen Bodenrichtwerten ermittelt. Mit diesem Faktor wird auch die Anwendbarkeit des Modells für ein höheres Anfangswertniveau als 600 Euro/m² ermöglicht. Die Marktanpassungsfaktoren nehmen folgenden Verlauf:



Die sich ergebende Regressionsgerade (linear) ist durch ein Bestimmtheitsmaß R² von rund 0,46 gekennzeichnet. Zur Marktanpassung der mittels „Modell Niedersachsen“ ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird auf den Median der Einzelwerte abgestellt, da dieser robuster gegenüber Ausreißern innerhalb der „Stichprobe“ ist. Dieser ergibt sich gerundet zu: **1,02**.

Mit dem Modell Niedersachsen wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter Berücksichtigung der Marktanpassung in Prozent des Anfangswerts (A) ermittelt. Daraus errechnet sich der Endwert (E) wie folgt:

$$E = A \times \frac{100 + SBWH}{100}$$

Da im vorliegenden Gutachten der Anfangswert nicht bekannt ist, ist die vorstehende Formel vom Endwert auf den Anfangswert umzustellen:

$$A = E \times \frac{100}{100 + SBWH}$$

Zur Ermittlung der vorläufigen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im „Modell Niedersachsen“ werden die Einstufungen der jeweiligen Missstände und Maßnahmen von den Gutachterinnen und Gutachtern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander geschätzt und anschließend - vor Anwendung der Wertmatrizen beziehungsweise der Regressionsfunktion - gemittelt. Auf diese Weise werden die Schätzungen objektiviert (siehe Abschnitt 4.4.2.4).

4.5 Verfahrenswahl

4.5.1 Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte

Die Ermittlung der zonalen Endwerte erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV). Je nach zonenbezogener Verfügbarkeit von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen und geeigneten Bodenrichtwerten sowie der Aussagefähigkeit der jeweiligen Vergleichsgrundlagen werden die Vergleichswertverfahren prinzipiell in folgender Reihenfolge angewendet:

- Vergleichswertverfahren mit sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren),
- Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten (Bodenrichtwertverfahren),
- Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten,
- intersubjektive Schätzung.

Die prinzipielle Reihenfolge ergibt sich aufgrund von § 14 Abs. 1 ImmoWertV in Verbindung mit der oben zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Geeignetheit von Wertermittlungsverfahren. Die Vergleichswertverfahren mit sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter beziehungsweise bebauter Grundstücke werden auch bei nicht ausreichender Zahl an Vergleichspreisen durchgeführt, wenn die Vergleichspreise ihrer Höhe nach „vergleichbar“ sind. Das verfahrensmäßige Manko wird durch geminderte Gewichtung der Vergleichswerte bei der Bemessung des zonalen Endwerts berücksichtigt.

4.5.2 Verfahrenswahl für die zonalen Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte geschieht vorrangig nach dem

- Komponentenverfahren und
- Modell Niedersachsen 2008

auf der Grundlage der zuvor ermittelten zonalen Endwerte.

Sofern vereinzelt sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise für unbebaute und bebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet und im übrigen Stadtgebiet vorliegen, werden diese (jeweils) im Vergleichswertverfahren ausgewertet und die entsprechenden Vergleichswerte bei der Bemessung der zonalen Anfangswerte mit geringerem Gewicht berücksichtigt.

4.6 Wertbemessung

4.6.1 Grundsätze

Die zonalen End- und Anfangswerte sind entsprechend § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Dieser Grundsatz gilt in gleicher Weise auch für die sich gemäß § 154 Abs. 2 BauGB ergebenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Abgesehen von der zutreffenden Berücksichtigung der zonalen Grundstücksmerkmale haben die Ergebnisse die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen (Markt-anpassung).

Für die Ermittlung der zonalen End- und Anfangswerte kommen in diesem Gutachten jeweils mehrere Verfahren zur Anwendung. Demgemäß sind die einzelnen Verfahrensergebnisse daran zu messen, ob und inwieweit sie den betreffenden Verfahrensanforderungen entsprechen und sie im Ergebnis geeignet sind, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zuverlässig zu ermitteln. Um dem hinreichend Rechnung zu tragen, wird den vorläufigen Verfahrensergebnissen ein ihrer Aussagefähigkeit entsprechendes Gewicht zugeordnet. Die Gewichtung wird vom Gutachterausschuss nach freier Überzeugung geschätzt und begründet. Die zonalen End- und Anfangswerte ergeben sich sodann durch gewogene Mittelbildung der mit Gewichten versehenen Einzelergebnisse.

4.6.2 Verfahrensgewichte für den Endwert

Für die Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den zonalen Endwert gelten folgende vom Gutachterausschuss sachverständig angesetzte Spannen:

Ermittlung des zonalen Endwerts		
Wertermittlungsverfahren	Gewichtsspanne	
	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen beziehungsweise geeigneten Bodenrichtwerten, je nach Aussagefähigkeit des Ergebnisses	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl sowie der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (4.4.2.1)	0,6 bis 1,0	0,2 bis 0,5
Bodenrichtwertverfahren (4.4.2.2)	keine Anwendung des Verfahrens	
Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke (4.4.2.3)	0,2 bis 0,4	0,1 oder 0,2
intersubjektive Schätzung (4.4.2.4)	0,2 bis 0,4	

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke kommt zur unabhängigen Ermittlung des zonalen Endwerts Priorität und damit dem entsprechenden Vergleichswert das höchste Gewicht von „1,0“ zu, sofern ausreichende und im Sinne von §§ 24 Abs. 1 Satz 1 und 25 ImmoWertV geeignete sanierungsbeeinflusste Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Als ausreichende Anzahl wird die Zahl von mindestens fünf voneinander unabhängigen Kaufpreisen³⁷ gesetzt, wenn deren Streuung um den Mittelwert nach Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale und Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie nach Ausschluss von Preisen wegen Besonderheiten des Geschäftsverkehrs nicht erheblich ist (siehe Abschnitt 4.4.2). Ein geringeres Gewicht von „0,9“ bis „0,6“ kommt hauptsächlich infrage, wenn die Vergleichspreise stärker streuen oder lange vor dem Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sind oder wenn die Vergleichsgrundstücke erhebliche Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen vom zonalen Endwertgrundstück aufweisen. Bei nur wenigen oder vereinzelt vorliegenden Vergleichspreisen ist dem Verfahrensergebnis ein niedrigeres Gewicht von allenfalls „0,5“ bis „0,2“ - je nach „Vergleichbarkeit“ - zuzumessen. Bei anzuzweifelnder „Vergleichbarkeit“ ist jenes zu verwerfen beziehungsweise mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Dem Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke kommt wegen der ungünstigen Fehlerfortpflanzung der Kaufpreisaufteilung von vornherein ein geringes Gewicht von höchstens „0,4“ zu und in dieser Höhe auch nur dann, wenn ansonsten die Verfahrensanforderungen (§ 25 ImmoWertV) entsprechend erfüllt sind und die abgeleiteten Vergleichspreise nach qualitäts- und konjunkturbedingter Anpassung nicht erheblich um den Mittelwert streuen. Ein noch geringeres Gewicht von „0,2“ oder „0,1“ ist besonders dann angezeigt, wenn die Streuung der im Übrigen ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen um den Mittelwert erheblich ist oder nur einzelne, jedoch ihrer Höhe nach „vergleichbare“ Preise vorliegen. Bei zweifelhafter „Vergleichbarkeit“, insbesondere wenn das Verfahrensergebnis die Vergleichswerte der anderen Verfahren deutlich verfehlt, ist jenes zu verwerfen beziehungsweise mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Intersubjektiv ermittelte Vergleichswerte erhalten ein Gewicht von „0,2“ bis höchstens „0,4“ in Abhängigkeit von der Stabilität des Schätzergebnisses.

³⁷ Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

4.6.3 Verfahrensgewichte für den Anfangswert

Für die Gewichtung der Verfahrenswerte für den zonalen Anfangswert gelten folgende vom Gutachterausschuss sachverständig angesetzte Spannen:

Ermittlung des zonalen Anfangswerts		
Wertermittlungsverfahren	Gewichtsspanne	
	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen nach Aussagefähigkeit beziehungsweise bei [*] nur nach Aussagefähigkeit	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl und der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (4.4.3.1)	0,3 bis 0,5	0,1 bis 0,3
Bodenrichtwertverfahren (4.4.3.2)	scheidet wegen Fehlens geeigneter Bodenrichtwerte aus	
Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke (4.4.3.3)	0,1 bis 0,3	Null oder 0,1
Komponentenverfahren (4.4.5.1)*	0,6 bis 1,0	
Modell Niedersachsen (4.4.5.2)*	0,6 bis 1,0	

Wegen der methodischen Eigenart, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage einer der beiden Bodenwerte - im vorliegenden Gutachten des Endwerts - zu ermitteln, kommt der unabhängigen Ermittlung des anderen Bodenwerts - hier des Anfangswerts - nach dem Vergleichspreisverfahren nur eine eingeschränkte Bedeutung zu. Zum einen ist die gesetzlich vorgezeichnete Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz zwischen zwei unabhängig voneinander ermittelten Bodenwerten bei - im Vergleich zum Bodenwertniveau - eher mäßigen Erhöhungen sehr fehleranfällig,³⁸ zum anderen ist das Vorgehen dem Umstand geschuldet, dass für eine sachgerechte Ermittlung des Anfangswerts nach dem Vergleichspreisverfahren - jedenfalls im vorliegenden Fall - nur wenige Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen.

Dem Vergleichswert für den zonalen Anfangswert nach dem Vergleichspreisverfahren wird wegen der Unsicherheit der nachfolgenden Differenzbildung - auch bei Erfüllung der übrigen Verfahrensvoraussetzungen - nur ein Gewicht von maximal „0,5“ zugebilligt (vergleiche vorheriger Abschnitt). Ein geringeres Gewicht von „0,1“ bis „0,3“ kommt bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen je nach „Vergleichbarkeit“ infrage. Bei zweifelhafter „Vergleichbarkeit“, insbesondere wenn das Verfahrensergebnis die Vergleichswerte der anderen Verfahren deutlich verfehlt, ist jenes zu verwerfen beziehungsweise mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

³⁸ Eine gegenläufige fünfprozentige Änderung eines Anfangswerts von beispielsweise 1.000 Euro/m² auf 950 Euro/m² und eines Endwerts von 1.100 Euro/m² auf 1.155 Euro/m² führt zu einer Verdoppelung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 100 Euro/m² auf 205 Euro/m² (relative Änderung 105 %).

Für den zonalen Anfangswert als Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke gelten die soeben getroffenen Aussagen zur Differenzbildung von End- und Anfangswert entsprechend. Hinzu kommt die Fehleranfälligkeit der Kaufpreisaufteilung. Dem Vergleichswert kommt daher bei Erfüllung der übrigen Verfahrensanforderungen nur ein Gewicht von „0,1“ bis „0,3“ zu. Sofern die Verfahrensanforderungen nicht eingehalten sind, ist das Gewicht je nach „Vergleichbarkeit“ des Ergebnisses mit „0,1“ oder gar nur mit „Null“ anzusetzen.

Komponentenverfahren und „Modell Niedersachsen“ sind im vorliegenden Gutachten maßgeblich für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Beide Verfahren weisen im Ergebnis eine günstige Fehlerfortpflanzung auf. Es ist nicht der zonale Anfangswert separat in seiner gesamten Höhe zu ermitteln und dem zonalen Endwert gegenüberzustellen, vielmehr stellt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung selbst das Ergebnis des jeweiligen Verfahrens dar. Der als Ausgangswert anzuhaltende zonale Endwert ist - analog zum Bodenrichtwert im Bodenrichtwertverfahren - durchweg als gegeben hinzunehmen beziehungsweise als nur mit geringer Unsicherheit behaftet zu behandeln.

Im Vergleich zur Höhe der zonalen Endwerte fallen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in der Regel relativ gering aus. Den Ergebnissen beider Verfahren kommt daher prinzipiell - auch im Vergleich zur Ermittlung der zonalen Endwerte nach dem Vergleichspreisverfahren (siehe Abschnitt 4.4.2.1) - ein hohes Gewicht von bis zu „1,0“ zu, sofern im Übrigen die Verfahrensanforderungen für die Bemessung der einzelnen Komponenten beziehungsweise des „Modells Niedersachsen“ eingehalten sind und das jeweilige Ergebnis plausibel und marktgerecht ist.

Niedrigere Gewichtsansätze können sich beim Komponentenverfahren ergeben, wenn die Wertigkeit einzelner Komponenten nicht empirisch gesichert ist und der freien Beweiswürdigung unterliegen. Beim Niedersachsenmodell sind niedrigere Gewichtsansätze angezeigt, wenn Missstände und Maßnahmen nur sachlogisch in die Klassifikationsrahmen eingepasst werden können und die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht voll verlässlich ist. Als untere Grenze der Gewichtsansätze beider Verfahren ist nach Auffassung des Gutachterausschusses „0,6“ anzunehmen.

Die Ergebnisse des Komponentenverfahrens und des „Modells Niedersachsen“ ergeben sich unabhängig voneinander. Gleichwohl sollten festgestellte Unterschiede zwischen den Vergleichswerten nur unerheblich sein.

5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Vor Ermittlung der Anfangs- und Endwerte werden die Zonen beschrieben und deren Qualität festgestellt. Die Gliederung der Wertermittlung (5.1.2, 5.2.2) folgt aufgrund der Datenlage dem eingeschlagenen Weg, zunächst den zonalen Endwert (5.1.2.1, 5.2.2.1) zu ermitteln, um sodann nach Erfassung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung den zonalen Anfangswert (5.1.2.2, 5.1.2.3, 5.2.2.2) zu bestimmen.

5.1 Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“

5.1.1 Qualitätsbestimmung

5.1.1.1 Qualitätsbestimmung der zonalen Anfangswertgrundstücke

Die zur Anfangswertzone 1a (Kerngebiet) sowie zur Anfangswertzone 1b (Erweiterungsgebiet) gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 5 ersichtlich.

5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände – Anfangswertzone 1a (Kerngebiet)

Zum Qualitätsstichtag 30. September 1990 lagen in der Anfangswertzone 1a - „offene Bauweise“ (Kerngebiet) und im gesamten ursprünglichen Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Schäden am überwiegenden Teil der etwa 170 Wohngebäude beziehungsweise schwere bauliche Schäden an fast der Hälfte dieser Gebäude, sodass diese zum großen Teil unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht waren,
- technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß, zum Beispiel Außentoilette, keine Bäder beziehungsweise Duschen, keine zeitgemäßen Türen und Fenster, Heizung und Elektroinstallation,
- stark versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- schwere Mängel an der öffentlichen Infrastruktur, verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- fehlende soziale Infrastruktur, beispielsweise Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze,
- ungeordnete öffentliche PKW-Stellplätze,

- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen erzeugt zusätzliche Lärm- und Staubb-
immissionen.

5.1.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone 1a

Die Anfangswertzone 1a ist geprägt durch zumeist drei- bis viergeschossige Gebäude in offener Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser), vorwiegend aus der Bauperiode vor 1920. Zahlreiche dieser Gebäude stehen zum Wertermittlungsstichtag unter Denkmalschutz. Nach 1990 wurden vorhandene Baulücken neu bebaut.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit drei- bis viergeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 3 Abs. 4 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



40 – Reisewitzer Straße, um 2000 - Anfangswertqualität



41 – Bünastraße 49, 1993 - Anfangswertqualität



42 – Poststraße 23, Hofbebauung, um 1996 - Anfangswertqualität



43 – Anton-Weck-Straße, um 1996 - Anfangswertqualität



44 – Kreuzung Reisewitzer Straße / Schillingstraße, um 2000 - Anfangswertqualität



45 – Hainsberger Straße 2 a, um 1996 - Anfangswertqualität

5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks – Anfangswertzone 1a

zonales Anfangswertgrundstück Anfangswertzone 1a - „offene Bauweise“ (Kerngebiet)	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Anfangswertzone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„schlechtere mittlere“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	offen (o)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,5
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.1.1.1.4 Städtebauliche Missstände – Anfangswertzone 1b (Erweiterungsgebiet)

Zum Qualitätsstichtag 13. März 2002 lagen in der Anfangswertzone 1b - „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet) und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Schäden an zahlreichen der etwa 130 Wohngebäude im Erweiterungsgebiet, etwa 40 Prozent dieser Gebäude mit teils erheblichen bis substanziellen Mängeln in der Bausubstanz, sodass diese zum Teil bereits unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht waren; technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß,
- zahlreiche Brachgrundstücke und Grundstücke mit städtebaulich unangemessener Bebauung,
- fehlende private Grün- und Freiflächen durch versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- teilweise Altlasten durch (ehemalige) gewerbliche Nutzungen,
- funktionale und räumliche Mängel in öffentlichen Platzflächen und Straßenbereichen sowie ungeordnete und fehlende öffentliche Pkw-Stellplätze,
- erhebliches Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen,
- fehlende soziale Infrastruktur, beispielsweise Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze,
- zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen durch mangelhaften Zustand der Erschließungsanlagen.

5.1.1.1.5 Beschreibung der Anfangswertzone 1b

Die Anfangswertzone 1b ist geprägt durch zumeist drei- bis viergeschossige Gebäude in offener Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser), vorwiegend aus der Bauperiode vor 1920. Einzelne dieser Gebäude stehen zum Wertermittlungsstichtag unter Denkmalschutz. Nach 1990 wurden vorhandene Baulücken neu bebaut.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit drei- bis viergeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 3 Abs. 4 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“. Zu beachten ist allerdings, dass die bis zur Gebiets-erweiterung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Kerngebiet bereits auf das Erweiterungs-gebiet, zumindest teilweise, ausgestrahlt haben und damit dem Anfangswert im Erweiterungsgebiet zufallen. Sowohl das zonale Anfangswertgrundstück im Kerngebiet als auch das im Erweiterungsgebiet sind der „schlechteren mittleren Wohnlage“ zuzuordnen. Dennoch ist die Wohnlage des zonalen

Anfangswertgrundstückes des Erweiterungsgebietes gegenüber der des Kerngebietes bereits leicht verbessert. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



46 – Wernerstraße, um 2011 - Anfangswertqualität



47 – Kreuzung Reisewitzer Straße / Wernerstraße, um 2003 - Anfangswertqualität



48 – Reisewitzer Straße 4/6, um 2005 - Anfangswertqualität



49 – Anton-Weck-Straße 5, Hofbebauung, um 2009 - Anfangswertqualität



50 – Schillingstraße (3), Gewerbeobjekt in 2. Reihe, um 2008 – Anfangswertqualität



51 – Eichendorffstraße, Gewerbebrache, um 2003 - Anfangswertqualität



52 – Tharandter Straße (3), Rathauspark, um 2007 - Anfangswertqualität

5.1.1.1.6 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks – Anfangswertzone 1b

zonales Anfangswertgrundstück Anfangswertzone 1b - „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet)	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Anfangswertzone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„schlechtere mittlere“ *
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	offen (o)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,5
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	ausreichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

* unter Beachtung der Ausführungen im Abschnitt 5.1.1.1.5

5.1.1.2 **Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 1**

Die Bewertungszone 1 – „offene Bauweise“ zur Endwertqualität umfasst fast vollständig die Anfangswertzonen 1a, 1b und 1c. Die zur Bewertungszone 1 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 6 ersichtlich.

5.1.1.2.1 **Ordnungs- und Baumaßnahmen**

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in der Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“ und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau durch die öffentliche Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

- 15 Grunderwerbe für Erschließungsmaßnahmen und Gemeinbedarf wie Spielplätze/Freiflächengestaltung,
- 10 Sicherungsmaßnahmen, davon neun Maßnahmen an privaten Gebäuden und eine Maßnahme an einem gemeindeeigenen Gebäude,
- 20 Baumaßnahmen (Modernisierung/Instandsetzung) an privaten Gebäuden im Sanierungsgebiet, überwiegend im Bereich des Kerngebietes, mit dem Ergebnis einer verbesserten Bausubstanz, eines verbesserten äußeren Erscheinungsbildes und der Erhaltung des gründerzeitlichen Straßenbildes; die Erneuerung war Anstoß für weitere Gebäudesanierungen im Gebiet,
- 1 Baumaßnahme an einem städtischen Gebäude: Sanierung des ehemaligen Volksbades am Badweg 1 für eine städtische Kindertageseinrichtung,
- 25 Ordnungsmaßnahmen für den Rückbau privater baulicher Anlagen (insbesondere Abbruch von Hintergebäuden),
- 31 Ordnungsmaßnahmen für die Herstellung und die Änderung von Erschließungsanlagen, insbesondere
 - überwiegend grundhafte Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen,
 - Straßenraumgestaltung und Straßenbaumpflanzung,
- 14 Ordnungsmaßnahmen für öffentliche Spielplätze und Grünbereiche, beispielsweise
 - Einrichtung der öffentlichen Spielplätze an der Dölzschener Straße (5/7), Baluschkstraße (13/15) und Columbusstraße (4),
 - Abriss und Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück Tharandter Straße (17), ehemaliges Elektromotorenwerk, inklusive Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes als Kletter- und Skaterpark,
 - Abriss und Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück Bünaustraße (34) / Badweg, ehemals Maschinenfabrik Simon, inklusive Einrichtung einer öffentlichen Spiel- und Freifläche mit Bewegungspark („Volksbadgarten“),
 - Einrichtung eines temporären Spielplatzes an der Reisewitzer Straße (73),
 - Einrichtung einer Verweilzone und Grünfläche an der Reisewitzer Straße (18),

- Neuanlage der Verweilzone und Freifläche „Weißeritz-Terrasse“ an der Würzburger Straße,
- Neugestaltung und Aufwertung des Rathausparks an der Tharandter Straße (3),
- Einrichtung einer temporären Grün- und Freifläche an der Schillingstraße (1),
- Neugestaltung und Aufwertung von Bonhoefferplatz und Schillingplatz,
- Einrichtung des nutzungsoffenen Parks „Columbusgarten“ mit Gemeinschaftsgarten, Grillplatz und Wasserstelle an der Columbusstraße,
- Sanierung der denkmalgeschützten Erlwein-Turnhalle, Bünaustraße 30 a,
- Ersatzneubau der Kindertagesstätte BÜNAUTEN, Bünaustraße 30,
- Ergänzungsbau an das ehemalige Volksbad am Badweg 1 für die Theater-Kindertageseinrichtung FunkelDunkelLichtgedicht,
- Errichtung eines Schulsportplatzes mit öffentlichem Bolzplatz, Bünaustraße 32,
- Entsiegelung und Begrünung des ehemaligen Gewerbehofes Clara-Zetkin-Straße 14 a als sozio-kulturelles Angebot,
- Einrichtung von Tempo-30-Zonen im Sanierungsgebiet.

5.1.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Die Einzelförderungen von Baumaßnahmen an Gebäuden konnten zum verbesserten äußeren Erscheinungsbild der Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“ und zur Erhaltung der gründerzeitlichen Straßenzüge beitragen. Die Sanierung kommunaler Gebäude, die Unterstützung privater Baumaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die ab etwa 2000 begonnene Erneuerung der Erschließungsanlagen konnten die Marktteilnehmer überzeugen, dass sich für Löbtau eine Perspektive ergibt und sich Investitionen in diesen Stadtteil lohnen. Zum Abschluss der Sanierung sind nahezu alle Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken geschlossen und Wohnungen wieder vermietet. Die umgesetzten Maßnahmen strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus.

Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“ wie das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen, die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von öffentlich zugänglichen Spielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Das baureife Land ist einheitlich von „**besserer mittlerer Wohnlage**“ geprägt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



53 – Anton-Weck-Straße, 2023 - Endwertqualität



54 – Dölzscherer Straße, um 2004 - Endwertqualität



55 – Kreuzung Poststraße / Schillingstraße / Schillingplatz, um 2020 - Endwertqualität



56 – Kreuzung Gröbelstraße / Schillingstraße, 2023 - Endwertqualität



57 – Schillingstraße 3 a/b, Neubebauung Blockinnenbereich, 2023 - Endwertqualität



58 – Badweg und Bünastraße 32, Schulsportplatz mit öffentlichem Bolzplatz, 2023 - Endwertqualität



59 – Badweg / Bünaustraße, Volksbadgarten mit Bewegungspark und Theater-Kindertagesstätte
FunkelDunkelLichtgedicht, 2023 – Endwertqualität



60 – Würzburger Straße, Weißeritz-Terrasse, 2023 - Endwertqualität



61 – Reisewitzer Straße (18), Verweilzone und Grünfläche, 2007 - Endwertqualität



62 – Tharandter Straße (17), Kletter- und Skaterpark, 2023 - Endwertqualität



63 – Eichendorffstraße, Columbusgarten, 2023 – Endwertqualität

5.1.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 1

zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„bessere mittlere“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	offen (o)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,5
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.1.2 Wertermittlung

5.1.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 1

5.1.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine offene Bebauung als Mehrfamilienhaus beziehungsweise Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“ zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

5.1.2.1.3 Vergleichsverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus den Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 beziehungsweise 1. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in offener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle bebaut															
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	VGfZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrigerter Bodenwert	korrigerter Bodenwert	VGfZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Ge-wicht	Werte-tabelle ohne Aus-reißer	
	TT/MM/JJ	Euro	m²		Euro	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	1,5	An-passungs-faktor			P		
Klopstockstr.	26.01.2021	1.100.000	560	1,32	630.284,99	1,75	823,00	781,85	859,90	1,00	1,00	859,90	1,0	859,90	
Omsewitzer Str.	26.03.2021	800.000	1.160	0,66	741.780,93	1,08	400,00	376,00	652,28	1,00	1,00	652,28	1,0	652,28	
Weidentalstr.	15.04.2021	1.250.000	700	1,18	608.003,91	2,06	890,00	836,60	997,56	1,00	1,00	997,56	1,0	997,56	
Lübecker Str.	04.05.2021	350.000	430	1,38	473.735,31	0,74	348,00	323,64	344,48	1,00	1,00	344,48	1,0	344,48	
Gottfried-Keller-Str.	15.06.2021	1.670.000	790	1,27	1.114.045,56	1,50	698,00	649,14	734,30	1,00	1,00	734,30	1,0	734,30	
Klopstockstr.	21.09.2021	1.433.500	670	0,92	660.297,88	2,17	890,00	827,70	1.169,83	1,00	1,00	1.169,83	1,0	1.169,83	
Cossebauder Str.	06.10.2021	2.600.000	839	1,9	2.280.410,16	1,14	770,00	723,80	602,32	1,00	1,00	602,32	1,0	602,32	
Gohliser Str.	04.11.2021	3.290.000	1.220	1,65	2.622.116,64	1,25	827,00	777,38	722,72	1,00	1,00	722,72	1,0	722,72	
Zöllmener Str.	19.11.2021	1.695.000	650	1,64	1.111.036,16	1,53	764,00	718,16	670,81	1,00	1,00	670,81	1,0	670,81	
Lübecker Str.	27.08.2021	1.150.000	520	2,09	1.056.733,50	1,09	649,00	603,57	465,18	1,00	1,00	465,18	1,0	465,18	
Deubener Str.	11.10.2021	2.100.000	980	1,39	1.439.124,96	1,46	939,00	882,66	934,49	1,00	1,00	934,49	1,0	934,49	
Roquettestr.	18.12.2021	1.150.000	760	1,2	1.036.027,42	1,11	523,00	491,62	579,24	1,00	1,00	579,24	1,0	579,24	
Gohliser Str.	27.01.2022	1.600.000	720	1,38	1.110.106,16	1,44	907,00	861,65	917,15	1,00	1,00	917,15	1,0	917,15	
Wanthaer Str.	03.03.2022	1.135.000	820	1,32	1.036.912,64	1,09	536,00	509,20	560,03	1,00	1,00	560,03	1,0	560,03	
Zöllmener Str.	05.04.2022	2.299.000	650	1,64	1.031.121,72	2,23	1.217,00	1.168,32	1.091,28	1,00	1,00	1.091,28	1,0	1.091,28	
Malterstr.	05.05.2022	1.350.000	620	1,55	938.459,93	1,44	1.112,00	1.067,52	1.041,27	1,00	1,00	1.041,27	1,0	1.041,27	
Wilhelm-Franz-Str.	03.05.2022	2.400.000	851	1,77	1.645.097,15	1,46	848,00	814,08	716,53	1,00	1,00	716,53	1,0	716,53	
Grillparzerstr.	22.07.2022	1.300.000	1.150	0,78	894.780,72	1,45	595,00	577,15	906,12	1,00	1,00	906,12	1,0	906,12	
Grillparzerstr.	15.07.2022	2.056.300	980	1,17	1.071.258,41	1,92	1.020,00	989,40	1.186,90	1,00	1,00	1.186,90	1,0	1.186,90	
Grillparzerstr.	07.11.2022	1.304.292	980	0,92	1.098.587,88	1,19	540,00	529,20	747,94	1,00	1,00	747,94	1,0	747,94	
Zöllmener Str.	19.12.2022	1.230.000	1.160	0,76	852.751,03	1,44	463,00	458,37	731,21	1,00	1,00	731,21	1,0	731,21	
Omsewitzer Str.	15.02.2023	1.060.000	1.160	0,66	727.991,58	1,46	457,00	452,43	784,87	1,00	1,00	784,87	1,0	784,87	
											Mittel:	791,65	32,0	11.416,4	
Ausreißer > Mittel +										75%	1.385,40				
Ausreißer < Mittel -										75%	197,91				
											Mittel ohne Ausreißer:	791,65 Euro/m²			
											Standardabweichung des Mittels: +/- 222,77 Euro/m²				

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe 5.1.2.1.1). Alle 22 Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **791,65 Euro/m²**.

5.1.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich

Die Werthöhe für die Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“ wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (siehe Abschnitt 4.4.2.4). Die freie - unabhängig voneinander vorgenommene - Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Endwertgrundstück der Bewertungszone 1 – „offene Bauweise“ zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung Euro/m ²	650	640	650	640	650	630	650	644,29

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **644,29 EUR/m²**.

5.1.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 1

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,9“. Es liegen insgesamt 21 Vergleichspreise vor, von denen 20 Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen wurden. Nach Ausschluss des Ausreißers ist die Streuung innerhalb der Stichprobe noch moderat. Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen zum Wertermittlungstichtag treffend ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Es können 22 Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist moderat. Der einzelne Verfahrenswert liegt allerdings größenordnungsmäßig deutlich über den anderen Verfahrensergebnissen.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen streuen geringfügig und der Mittelwert befindet sich in der Größenordnung des Vergleichswertes unbebauter Grundstücke.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	690,78 Euro/m ²	0,9	621,70 Euro/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	791,65 Euro/m ²	0,2	158,33 Euro/m ²
intersubjektive Schätzung	644,29 Euro/m ²	0,4	257,72 Euro/m ²
		1,5	1.037,75 Euro/m ²
		Ergebnis:	691,83 Euro/m²

Der gewogene Mittelwert von 691,83 Euro/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 1 - „offene Bauweise“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

691,00 Euro/m².

5.1.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Anfangswertzone 1a (Kerngebiet)

5.1.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.1) die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine offene Bebauung mit Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Anfangswertzone 1a - „offene Bauweise“ (Kerngebiet) zur Anfangswertqualität zumindest teilweise, insbesondere hinsichtlich des Zustandes der Erschließungsanlagen in unmittelbarer Nähe oder der Lärmbelastung durch den Verkehr, repräsentieren. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle													unbebaut	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						S	
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	wertrelevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung wGFZ 1,5	Lage	sonstiger	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	Euro	m²		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Lageanpassungsfaktor						
Gröbelstr.	13.03.2019	176.018	527	1,30	334,00	410,82	456,90	1,0	1,0	456,90	1,0	456,90	S	
Tharander Str.	28.07.2021	195.000	1.070	0,97	182,24	169,49	231,30	1,0	1,0	231,30	1,0	231,30		
Tharander Str.	28.12.2021	605.000	1.070	0,97	565,42	531,50	725,34	1,0	1,0	725,34	1,0	725,34		
										Mittel:	471,18	<i>3,0</i>	<i>1.113,54</i>	
* S - Sanierungsgebiet										Ausreißer > Mittel +	75%	824,56		
										Ausreißer < Mittel -	75%	117,79		
										Mittel ohne Ausreißer:		471,18 Euro/m²		
										Standardabweichung der Stichprobe:			247,33 Euro/m²	

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Alle drei Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichsverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **471,18 Euro/m²**.

5.1.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Anfangswertzone 1a - „offene Bauweise“ (Kerngebiet) ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **6 Euro/m²** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen und die damit verbundene Aussicht auf Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse einstellen und es so den privaten Eigentümern lohnenswert erscheinen lassen, zu investieren (Initialeffekt).

Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch den Ausbau und die Umgestaltung der Straßen, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Einteilung der Straßen durch Parkbuchten, die Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, den Gehwegeneubau, neue Straßenbaumpflanzungen und die Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit Neugestaltung beziehungsweise Einrichtung von öffentlichen Freiflächen haben sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Anfangswertzone 1a - „offene Bauweise“ (Kerngebiet) und des Sanierungsgebiets deutlich verbessert.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen privater Grundstücke, konnte der Versiegelungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen oder Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das erweiterte und aufgewertete Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Begegnungsräume) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

In ihrer Gesamtheit haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die dadurch ausgelösten privaten Investitionen einen Imagewandel Löbtaus vom ehemals gemiedenen Stadtteil zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für junge Menschen und Familien, bewirkt.

Die Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer **„schlechteren mittleren Wohnlage“** auf eine **„bessere mittlere Wohnlage“**.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit dem relativen Wertunterschied zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1) - also mit 10,04 % - quantifiziert.

Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die Verbesserung der Wohnlage darin bereits enthalten. Der aus der Verbesserung der Wohnlage resultierende Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$691,00 \text{ Euro/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 10,04}\right) = 63,05 \text{ Euro/m}^2.$$

Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 demnach zu:

zonaler Endwert	691,00 Euro/m ²
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	63,05 Euro/m ²
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	6,00 Euro/m ²
zonaler Anfangswert Komponentenverfahren	621,95 Euro/m²

5.1.2.2.3 „Modell Niedersachsen“

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch Abschnitt 4.4.5.2). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

In der Spalte „Klasse“ in der nachstehenden Tabelle ist das Mittel der Einschätzungen der Gutachter dargestellt. In den Spalten „Missstände“ und „Maßnahmen“ sind die „Klassen“ ausformuliert. Liegt der Wert in der Spalte „Klasse“ deutlich zwischen zwei Klassen, so werden in der Regel beide genannt.

Im Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau erfolgte sowohl für die Zone „offene Bauweise“ (Kerngebiet) als auch für die Zone „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) die gleiche Einstufung in die Bewertungsrahmen für „Missstände“ und „Maßnahmen“, da ähnliche Missstände sowohl in der offenen als auch in der geschlossenen Bauweise (Kerngebiet) vorhanden waren und die Wirkung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf beide Bewertungszonen (Kerngebiet) als jeweils gleich einzuschätzen sind.

Komplexe	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (6)	6,25	umfassende Modernisierung und Instandsetzung (6)	5,92
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1)	1,25	einzelne Maßnahmen (1)	1,08
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen (2), geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	2,67	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2)	2,17
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (4)	4,08	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4)	3,92
	Summe:	14,25	Summe:	13,09
	Mittel:	3,56	Mittel:	3,27

Mit dem Wertepaar (3,56|3,27) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (siehe Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen beziehungsweise berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter Abschnitt 4.4.5.2 (Seite 73) genannten Formel.

Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität zu:

zonaler Endwert	691,00 Euro/m ²
klassifizierte Misstände im Mittel	3,56
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,27
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	7,05 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor 1,02 (4.4.5.2)	7,19 % 46,35 Euro/m ²
zonaler Anfangswert „Modell Niedersachsen“	644,65 Euro/m²

5.1.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 beziehungsweise 1. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten „schlechterer mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in offener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Bei der Auswahl der Kaufpreise wurde darauf geachtet, dass in ihrer unmittelbaren Nähe der Zustand der Erschließungsanlagen oder die Lärmbelastung durch den Verkehr zumindest teilweise der Anfangswertqualität entsprechen. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

0		1			2		3		4		5		6		7		9		10		11		12		13		14		15		16	
Lage		Angaben zu den Vergleichspreisen															Wert zum Stichtag 21.04.2023		Anpassung an das Wertermittlungsobjekt													
Datum des Kauffalls		Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	WGfZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/ Sachwert	korrigierter Bodenwert	korrigierter Bodenwert	WGfZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Gewicht	Verteiltabelle ohne Ausreißer																		
TTMMJJ		Euro	m²		Euro		Euro/m²	Euro/m²	1,5	Anpassungsfaktor			P																			
Kesselsdorfer Str.		27.08.2021	2.760.000	1.080	1,47	1.532.478,60	1,80	688,00	639,84	649,67	1,00	1,00	649,67	1,0	649,67																	
Tharandter Str.		17.02.2022	2.450.000	1.270	1,50	1.605.467,72	1,53	1.224,00	1.162,80	1.162,80	1,00	1,00	1.162,80	1,0	1.162,80																	
Kesselsdorfer Str.		16.02.2022	1.585.000	665	1,47	966.796,60	1,64	635,00	603,25	612,52	1,00	1,00	612,52	1,0	612,52																	
Kesselsdorfer Str.		16.08.2022	2.225.000	1.335	1,16	2.059.614,46	1,08	399,00	387,03	467,11	1,00	1,00	467,11	1,0	467,11																	
												Mittel:	723,02	4,0	2.882,1																	
												Ausreißer > Mittel +	75%	1.285,29																		
												Ausreißer < Mittel -	75%	180,76																		
												Mittel ohne Ausreißer:	723,02 Euro/m²																			
												Standardabweichung des Mittels: +/-		303,58 Euro/m²																		

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe Abschnitt 5.1.2.2.1). Alle vier Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **723,02 Euro/m²**.

5.1.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts – Anfangswertzone 1a (Kerngebiet)

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird verworfen und erhält deshalb das Gewicht „Null“. Es steht mit lediglich drei Vergleichspreisen eine nicht ausreichende Anzahl zur Verfügung, zudem verfehlt das Verfahrensergebnis deutlich die Vergleichswerte der anderen Verfahren.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Es können lediglich vier Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist nicht nur moderat. Zudem liegt der einzelne Verfahrenswert größenordnungsmäßig über den anderen Verfahrensergebnissen.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,9“. Der allgemeine Sanierungsvorteil wurde (nur) intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert des „Modells Niedersachsen“ erhält das Gewicht „0,9“. Einige Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	471,18 Euro/m ²	0	0,00 Euro/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	723,02 Euro/m ²	0,1	72,30 Euro/m ²
Komponentenverfahren	621,95 Euro/m ²	0,9	559,76 Euro/m ²
„Modell Niedersachsen“	644,65 Euro/m ²	0,9	580,19 Euro/m ²
		1,9	1.212,25 Euro/m ²
		Ergebnis:	638,03 Euro/m ²

Der gewogene Mittelwert von 638,03 Euro/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert der Anfangswertzone 1a - „offene Bauweise“ (Kerngebiet) am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

639,00 Euro/m².

5.1.2.2.6 Berücksichtigung der nicht sanierungsbedingten Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße

Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurde der am Qualitätsstichtag 30. September 1990 vorhandene Versorgungsgrad mit öffentlichem Nahverkehr im beziehungsweise für das Sanierungsgebiet den Wertermittlungsverfahren beziehungsweise der Auswahl der Vergleichspreise zugrunde gelegt.

In 2018/2019 wurde die Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße, unter anderem durch die Dresdner Verkehrsbetriebe AG, komplett umgestaltet, von Barrieren befreit und beidseitig mit Fahrradwegen flankiert. Zudem wurden auch ein autofreier Fußgängerboulevard eingeordnet und neue Bäume gepflanzt. Die „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße blieb bei der Ermittlung des Anfangswerts zunächst unberücksichtigt. Die Endwertqualität beinhaltet aber die Wertsteigerung, da die Umgestaltung zu einer Verbesserung der Ausstattung mit Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs führte und teilweise zur Verbesserung der Verkehrslage beitrug (siehe folgender Abschnitt).

Nach dem Grundsatz, wonach ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden dürfen, muss die aus der Umgestaltung der Zentralhaltestelle folgende Bodenwerterhöhung dem zonalen Anfangswert zugerechnet werden.

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung geschieht mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Anfangswertzone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus siehe Abschnitt 5.1.2.2.3), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Misstände und Maßnahmen bei

dem Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ übernommen und bei den drei Komplexen „Bebauung“, „Struktur“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit wird die Ausstattung mit der umgestalteten Zentralhaltestelle und deren Wirkungen vor Beginn und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (1,02|0,98) ergibt sich bei dem zonalen Endwert von 691,00 Euro/m² eine aus dem Umfeld - Verkehr, Infrastruktur - resultierende Bodenwerterhöhung von insgesamt 1,97 % beziehungsweise 13,35 Euro/m². Der Einfluss der Zentralhaltestelle auf den Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ wird durch den Gutachterausschuss auf ein Viertel geschätzt. Die entsprechende Bodenwerterhöhung ergibt 3,34 Euro/m²; der Einfluss wird gerundet mit 4,00 Euro/m² in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich der **endgültige zonale Anfangswert der Anfangswertzone 1a – „offene Bauweise“ (Kerngebiet)** zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zu

$$639,00 \text{ Euro/m}^2 + 4,00 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{643,00 \text{ Euro/m}^2}.$$

5.1.2.3 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Anfangswertzone 1b (Erweiterungsgebiet)

5.1.2.3.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.1) die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine offene Bebauung mit Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Anfangswertzone 1b - „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet) zur Anfangswertqualität zumindest teilweise repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Für das Erweiterungsgebiet ist zu beachten, dass die bis zur Gebietserweiterung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Kerngebiet bereits auf das Erweiterungsgebiet, zumindest teilweise, ausgestrahlt haben und damit dem Anfangswert im Erweiterungsgebiet zufallen. Die herangezogenen Kaufpreise sind daher entsprechend anzupassen.

Durch den Gutachterausschuss wird in Abschnitt 5.1.2.3.2 die Erhöhung des Anfangswertes im Erweiterungsgebiet intersubjektiv auf ein Drittel des relativen Wertunterschieds zwischen der

„schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1) geschätzt. Daraus ergibt sich die Erhöhung des Anfangswertes für das Erweiterungsgebiet in Höhe von

$$10,04 \% \times 1/3 = 3,35 \%$$

In der folgenden Tabelle ist diese Erhöhung bei „Sonstiges“ als Faktor 1,0335 berücksichtigt.

Kauffälle													unbebaut												
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13												
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							S											
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	wertrelevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung vGFZ 1,5	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer													
	TT/MM/JJ	l	m²		l/m²	l/m²	l/m²	Lageanpassungsfaktor																	
Gröbelstr.	13.03.2019	176.018	527	1,30	334,00	410,82	456,90	1,0	1,0335	472,20	1,0	472,20	S												
Tharandter Str.	28.07.2021	195.000	1.070	0,97	182,24	169,49	231,30	1,0	1,0335	239,05	1,0	239,05													
Tharandter Str.	28.12.2021	605.000	1.070	0,97	565,42	531,50	725,34	1,0	1,0335	749,64	1,0	749,64													
										Mittel:	486,96	1,0	1.480,89												
* S - Sanierungsgebiet										Ausreißer > Mittel +	75%	852,19													
										Ausreißer < Mittel -	75%	121,74													
										Mittel ohne Ausreißer:		486,96 €/m²													
												Standardabweichung der Stichprobe:	255,61 €/m²												

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Alle drei Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichsverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **486,96 Euro/m²**.

5.1.2.3.2 Komponentenverfahren

In der Anfangswertzone 1b - „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet) ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **6 Euro/m²** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen und die damit verbundene Aussicht auf Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse einstellen und es so den privaten Eigentümern lohnenswert erscheinen lassen, zu investieren (Initialeffekt).

Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch den Ausbau und die Umgestaltung der Straßen, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Einteilung der Straßen durch Parkbuchten, die Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, den Gehwegneubau, neue Straßenbaumpflanzungen und die Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit Neugestaltung beziehungsweise Einrichtung von öffentlichen Freiflächen haben sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Anfangswertzone 1b - „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet) und des Sanierungsgebiets deutlich verbessert.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen privater Grundstücke, konnte der Versiegelungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen oder Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das erweiterte und aufgewertete Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Begegnungsräume) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

In ihrer Gesamtheit haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die dadurch ausgelösten privaten Investitionen einen Imagewandel Löbtaus vom ehemals gemiedenen Stadtteil zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für junge Menschen und Familien, bewirkt.

Die Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer **„schlechteren mittleren Wohnlage“** auf eine **„bessere mittlere Wohnlage“**.

Wie unter Abschnitt 5.1.1.1.5 beschrieben, haben die bis zur Gebietserweiterung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Kerngebiet bereits auf das Erweiterungsgebiet, zumindest teilweise, ausgestrahlt und erhöhen dessen Anfangswert. Durch den Gutachterausschuss wird diese Erhöhung intersubjektiv auf ein Drittel des relativen Wertunterschieds zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1) geschätzt. Diese Einschätzung wird durch die Ergebnisse des „Modells Niedersachsen“ für das Kerngebiet und das Erweiterungsgebiet gestützt.

Daraus folgt, dass für die (sanierungsbedingte) Wohnlagenverbesserung im Erweiterungsgebiet mithin zwei Drittel des relativen Wertunterschieds zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1), also

$$10,04 \% \times \frac{2}{3} = 6,69 \%$$

in Ansatz gebracht werden.

Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die Verbesserung der Wohnlage darin bereits enthalten. Der aus der Verbesserung der Wohnlage resultierende Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$691,00 \text{ Euro/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 6,69}\right) = 43,33 \text{ Euro/m}^2.$$

Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 demnach zu:

zonaler Endwert	691,00 Euro/m ²
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	43,33 Euro/m ²
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	6,00 Euro/m ²
zonaler Anfangswert Komponentenverfahren	641,67 Euro/m²

5.1.2.3.3 „Modell Niedersachsen“

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.4.5.2). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

In der Spalte „Klasse“ in der nachstehenden Tabelle ist das Mittel der Einschätzungen der Gutachter dargestellt. In den Spalten „Missstände“ und „Maßnahmen“ sind die „Klassen“ ausformuliert. Liegt der Wert in der Spalte „Klasse“ deutlich zwischen zwei Klassen, so werden in der Regel beide genannt.

Für das Erweiterungsgebiet war auf Grund des abweichenden Qualitätsstichtages eine separate Einstufung in die Bewertungsrahmen für „Missstände“ und „Maßnahmen“ erforderlich.

Komplexe	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	mehrere einzelne Mängel (3), gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (4)	3,67	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (3), einfache Modernisierung und Instandsetzung (4)	3,33
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1)	1,25	einzelne Maßnahmen (1)	1,25
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen (2), geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	2,75	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2)	2,25
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (3)	2,92	einzelne Ergänzungen (2), gezielte Ergänzung der Infrastruktur (3)	2,42
	Summe:	10,59	Summe:	9,25
	Mittel:	2,65	Mittel:	2,31

Mit dem Wertepaar (2,65|2,31) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (siehe Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen beziehungsweise berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter Abschnitt 4.4.5.2 (Seite 73) genannten Formel.

Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität zu:

zonaler Endwert	691,00 Euro/m ²
klassifizierte Misstände im Mittel	2,65
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,31
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	4,69 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor 1,02 (4.4.5.2)	4,78 % 31,52 Euro/m ²
zonaler Anfangswert „Modell Niedersachsen“	659,48 Euro/m²

5.1.2.3.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 beziehungsweise 1. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten „schlechterer mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in offener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Bei der Auswahl der Kaufpreise wurde darauf geachtet, dass in ihrer unmittelbaren Nähe der Zustand der Erschließungsanlagen oder die Lärmbelastung durch den Verkehr zumindest teilweise der Anfangswertqualität entsprechen. Gemeinbedarfs-einrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Auch bei den Vergleichspreisen bebauter Grundstücke für das Erweiterungsgebiet ist die Ausstrahlung der bis zur Gebietserweiterung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Kerngebiet auf das Erweiterungsgebiet zu beachten (vergleiche Abschnitt 5.1.1.1.5). Die herangezogenen Vergleichspreise sind daher entsprechend anzupassen. Die Anpassung erfolgt analog Abschnitt 5.1.2.3.1. Sie wird in der folgenden Tabelle bei „Sonstiges“ als Faktor 1,0335 berücksichtigt.

Kauffälle bebaut															
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	VGfZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/ Sachwert	korrigierter Bodenwert		korrigierter Bodenwert	VGfZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Gewicht	Verteiltabelle ohne Ausreißer
	TT/MMJJ	l	m²		l		l/m²		l/m²	l/m²	1,5	Anpassungsfaktor		P	
Kesselsdorfer Str.	27.08.2021	2.760.000	1.080	1,47	1.532.478,60	1,80	688,00	639,84	649,67	1,00	1,0335	671,43	1,0	671,43	
Tharander Str.	17.02.2022	2.450.000	1.270	1,50	1.605.467,72	1,53	1.224,00	1.162,80	1.162,80	1,00	1,0335	1.201,75	1,0	1.201,75	
Kesselsdorfer Str.	16.02.2022	1.585.000	665	1,47	966.796,60	1,64	635,00	603,25	612,52	1,00	1,0335	633,03	1,0	633,03	
Kesselsdorfer Str.	16.08.2022	2.225.000	1.335	1,16	2.059.614,46	1,08	399,00	387,03	467,11	1,00	1,0335	482,76	1,0	482,76	
												Mittel:	747,25	4,0	2.000,0
											Ausreißer > Mittel +	75%	1.307,68		
											Ausreißer < Mittel -	75%	186,81		
													Mittel ohne Ausreißer:	747,25 €/m²	
														Standardabweichung des Mittels: +/-	313,75 €/m²

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe Abschnitt 5.1.2.3.1). Alle vier Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **747,25 Euro/m²**.

5.1.2.3.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts – Anfangswertzone 1b (Erweiterungsgebiet)

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird verworfen und erhält deshalb das Gewicht „Null“. Es steht mit lediglich drei Vergleichspreisen eine nicht ausreichende Anzahl zur Verfügung, zudem verfehlt das Verfahrensergebnis deutlich die Vergleichswerte der anderen Verfahren.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Es können lediglich vier Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist nicht nur moderat. Zudem liegt der einzelne Verfahrenswert größenordnungsmäßig über den anderen Verfahrensergebnissen.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,8“. Der allgemeine Sanierungsvorteil wurde (nur) intersubjektiv geschätzt. Des Weiteren wurde die Erhöhung des Anfangswertes, die sich aufgrund der (zumindest teilweisen) Ausstrahlung von bis zur Gebiets-erweiterung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Kerngebiet auf das Erweiterungsgebiet ergibt, ebenfalls intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert des „Modells Niedersachsen“ erhält das Gewicht „0,9“. Einige Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	486,96 Euro/m ²	0	0,00 Euro/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	747,25 Euro/m ²	0,1	74,73 Euro/m ²
Komponentenverfahren	641,67 Euro/m ²	0,8	513,34 Euro/m ²
„Modell Niedersachsen“	659,48 Euro/m ²	0,9	593,53 Euro/m ²
		1,8	1.181,60 Euro/m ²
		Ergebnis:	656,44 Euro/m ²

Der gewogene Mittelwert von 656,44 Euro/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert der Anfangswertzone 1b - „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet) am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zu

657,00 Euro/m².

5.1.2.3.6 Berücksichtigung der nicht sanierungsbedingten Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße und des nicht sanierungsbedingten Ausbaus der Tharandter Straße

(1) Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurden der am Qualitätsstichtag 13. März 2002 vorhandene Versorgungsgrad mit öffentlichem Nahverkehr im beziehungsweise für das Sanierungsgebiet sowie der Straßenzustand im Sanierungsgebiet den Wertermittlungsverfahren beziehungsweise der Auswahl der Vergleichspreise zugrunde gelegt.

(2) Bezüglich der Auswirkungen der Umgestaltung der Zentralhaltestelle wird auf Abschnitt 5.1.2.2.6 verwiesen.

(3) Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung geschieht mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Anfangswertzone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus siehe Abschnitt 5.1.2.3.3), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Missstände und Maßnahmen bei dem Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ übernommen und bei den drei Komplexen „Bebauung“, „Struktur“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit wird die Ausstattung mit der umgestalteten Zentralhaltestelle und deren Wirkungen vor Beginn und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (0,73|0,61) ergibt sich bei dem zonalen Endwert von 691,00 Euro/m² eine aus dem Umfeld - Verkehr, Infrastruktur - resultierende Bodenwerterhöhung von insgesamt 1,47 % beziehungsweise 10,01 Euro/m². Der Einfluss der Zentralhaltestelle auf den Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ wird durch den Gutachterausschuss auf ein Viertel geschätzt. Die entsprechende Bodenwerterhöhung ergibt 2,50 Euro/m² und wird entsprechend als Einfluss in Ansatz gebracht.

(4) Die durch das Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebiets Dresden-Löbtau verlaufende Tharandter Straße wurde 2008 grundhaft ausgebaut. Bei der Baumaßnahme handelte es sich um die Beseitigung von Hochwasserschäden aus dem Jahre 2002. Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte grundhafte Ausbau der Tharandter Straße blieb bei der Ermittlung des Anfangswerts zunächst unberücksichtigt. Die Endwertqualität beinhaltet aber die Wertsteigerung, da der Ausbau zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und der Verkehrslage führte und teilweise zur Verbesserung der Wohnlage im Erweiterungsgebiet beitrug. Nach dem Grundsatz, wonach ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden dürfen, muss die aus dem grundhaften Ausbau der Tharandter Straße folgende Bodenwerterhöhung dem zonalen Anfangswert zugerechnet werden.

(5) Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung geschieht mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Anfangswertzone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus siehe Abschnitt 5.1.2.3.3), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Missstände und Maßnahmen bei dem Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ übernommen und bei den drei Komplexen „Bebauung“, „Struktur“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit wird der grundhafte Ausbau der Tharandter Straße und dessen Wirkungen vor Beginn und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (0,73|0,61) ergibt sich bei dem zonalen Endwert von 691,00 Euro/m² eine aus dem Umfeld - Verkehr, Infrastruktur - resultierende Bodenwerterhöhung von insgesamt 1,47 % beziehungsweise 10,01 Euro/m². Der Einfluss des Ausbaus der Tharandter Straße auf den Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ wird durch den Gutachterausschuss ebenfalls auf ein Viertel geschätzt. Die entsprechende Bodenwerterhöhung ergibt 2,50 Euro/m² und wird entsprechend als Einfluss in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich der **endgültige zonale Anfangswert der Anfangswertzone 1b – „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet)** zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

$$657,00 \text{ Euro/m}^2 + 2,50 \text{ Euro/m}^2 + 2,50 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{662,00 \text{ Euro/m}^2}.$$

5.1.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – „offene Bauweise“

5.1.3.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – Kerngebiet

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Anfangswertzone 1a - „offene Bauweise“ (Kerngebiet) ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.1.2.1.5) und des zonalen Anfangswerts (5.1.2.2.6) zu

$$691,00 \text{ Euro/m}^2 - 643,00 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{48,00 \text{ Euro/m}^2}.$$

5.1.3.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – Erweiterungsgebiet

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Anfangswertzone 1b - „offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet) ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.1.2.1.5) und des zonalen Anfangswerts (5.1.2.3.6) zu

$$691,00 \text{ Euro/m}^2 - 662,00 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{29,00 \text{ Euro/m}^2}.$$

5.2 Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“

5.2.1 Qualitätsbestimmung

5.2.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die zur Anfangswertzone 2a (Kerngebiet) gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 5 ersichtlich.

5.2.1.1.1 Städtebauliche Missstände – Anfangswertzone 2a (Kerngebiet)

Zum Qualitätsstichtag 30. September 1990 lagen in Anfangswertzone 2a - „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) und im gesamten ursprünglichen Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau-Süd folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Schäden am überwiegenden Teil der etwa 170 Wohngebäude beziehungsweise schwere bauliche Schäden an fast der Hälfte dieser Gebäude, sodass diese zum großen Teil unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht waren,
- technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß, zum Beispiel Außentoilette, keine Bäder beziehungsweise Duschen, keine zeitgemäßen Türen und Fenster, Heizung und Elektroinstallation,
- stark versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- schwere Mängel an der öffentlichen Infrastruktur, verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- fehlende soziale Infrastruktur, bspw. Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze,
- ungeordnete öffentliche PKW-Stellplätze,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen erzeugt zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen.

5.2.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Die Anfangswertzone 2a ist geprägt durch vier- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, vorwiegend aus der Bauperiode vor 1920. Der Großteil dieser Gebäude steht zum Wertermittlungsstichtag unter Denkmalschutz. Nach 1990 wurden die wenigen vorhandenen Baulücken neu bebaut.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



64 – Kreuzung Schillingplatz / Bünastraße, um 1996 - Anfangswertqualität



65 – Bünastraße 9, um 1996 - Anfangswertqualität



66 – Poststraße 22, um 1994 - Anfangswertqualität



67 – Bünauplatz, 2004 - Anfangswertqualität



68 – Bünauplatz, 1996 - Anfangswertqualität



69 – Kreuzung Bünauplatz / Bünastraße, um 2004 - Anfangswertqualität



70 – Bünastraße 45, Hofansicht, 2000 - Anfangswertqualität

5.2.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks – Anfangswertzone 2a

zonales Anfangswertgrundstück Anfangswertzone 2a - „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet)	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Anfangswertzone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„schlechtere mittlere“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.2.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 2

Die Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“ zur Endwertqualität umfasst die Anfangswertzonen 2a und 2b. Die zur Bewertungszone 2 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 6 ersichtlich.

5.2.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in der Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“ - und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau durch die öffentliche Hand zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Hinsichtlich der Einzelaufstellung der Maßnahmen wird auf Kapitel 5.1.1.2.1 verwiesen.

5.2.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Die Einzelförderungen von Baumaßnahmen an Gebäuden konnten zum verbesserten äußeren Erscheinungsbild der Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“ und zur Erhaltung der gründerzeitlichen Straßenzüge beigetragen werden. Die Sanierung kommunaler Gebäude, die Unterstützung privater Baumaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die ab etwa 2000 begonnene Erneuerung der Erschließungsanlagen konnten die Marktteilnehmer überzeugen, dass sich für Löbtau eine Perspektive ergibt und sich Investitionen in diesen Stadtteil lohnen. Zum Abschluss der Sanierung sind nahezu alle Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken geschlossen und Wohnungen wieder vermietet. Die umgesetzten Maßnahmen strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus.

Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“ wie das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen, die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von öffentlich zugänglichen Spielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Das baureife Land ist einheitlich von **„besserer mittlerer“ Wohnlage** geprägt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



71 – Kreuzung Bonhoefferplatz / Poststraße / Leumerstraße, 2020 - Endwertqualität



72 – Bünauplatz, 2023 - Endwertqualität



73 – Schillingplatz, 2023 - Endwertqualität



74 – Leumerstraße 5, 2013 - Endwertqualität



75 – Bonhoefferplatz, 2016 - Endwertqualität

5.2.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks – Bewertungszone 2

zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„bessere mittlere“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.2.2 Wertermittlung

5.2.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 2

5.2.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung mit Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind und die den Zustand der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle													unbebaut
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						S
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung wGFZ 2,4	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht P	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	TT/MM/JJ	Euro	m²		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Lageanpassungsfaktor					
Rosa-Steinhart-Str.	10.07.2019	346.000	831	1,80	416,37	441,35	566,89	1,0	1,0	566,89	1,0	566,89	S
Bienertstr.	05.06.2019	542.000	490	2,00	1.106,12	1.194,61	1.401,53	1,0	1,0	1.401,53	1,0	1.401,53	
Konkordienstr.	15.07.2019	141.000	282	2,20	500,00	530,00	572,24	1,0	1,0	572,24	1,0	572,24	S
Moritzburger Str.	23.08.2019	610.000	540	2,17	1.129,63	1.186,11	1.296,14	1,0	1,0	1.296,14	1,0	1.296,14	S
Moritzburger Str.	02.09.2020	1.070.190	1.256	1,50	852,06	809,46	1.212,10	1,0	1,0	1.212,10	1,0	1.212,10	S
Torgauer Str.	06.11.2020	390.000	317	2,60	1.230,28	1.168,77	1.088,42	1,0	1,0	1.088,42	1,0	1.088,42	S
Reisewitzer Str.	16.08.2021	850.000	498	4,00	1.706,83	1.587,35	997,99	1,0	1,0	997,99	1,0	997,99	S
Reisewitzer Str.	16.08.2021	1.900.000	1.375	3,00	1.381,82	1.285,09	1.052,10	1,0	1,0	1.052,10	1,0	1.052,10	S
Moritzburger Str.	04.11.2021	1.900.000	2.038	2,00	932,29	876,35	1.028,14	1,0	1,0	1.028,14	1,0	1.028,14	
Leisniger Str.	11.11.2021	200.000	530	1,90	377,36	354,72	434,99	1,0	1,0	434,99	1,0	434,99	S
Rehefelder Str.	03.03.2023	408.000	510	2,00	800,00	800,00	938,57	1,0	1,0	938,57	1,0	938,57	S
							Mittel:	962,65			<i>11,0</i>	<i>10.568,11</i>	
* S - Sanierungsgebiet							Ausreißer > Mittel +	75%	1.684,63				
							Ausreißer < Mittel -	75%	240,66				
							Mittel ohne Ausreißer:				962,65 Euro/m²		
										Standardabweichung der Stichprobe:		330,46 Euro/m²	

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Alle elf Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **962,65 Euro/m²**.

5.2.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren

Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit Stand 1. Juli 2016 (siehe Abschnitt 4.4.2.2, Abs. 2) und die Bodenrichtwerte aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.2, Abs. 3) werden nicht für die Ermittlung des zonalen Endwertes herangezogen.

5.2.2.1.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus den Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 beziehungsweise 1. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit mittlerer Wohnlage. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung Euro/m ²	900	930	900	920	930	915	930	917,86

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **917,86 Euro/m²**.

5.2.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 2

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,9“. Es können alle elf Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden. Die Streuung innerhalb der Stichprobe ist noch moderat. Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen zum Wertermittlungstichtag treffend ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Es können alle 16 Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist moderat. Der einzelne Verfahrenswert liegt allerdings größenordnungsmäßig deutlich über den anderen Verfahrensergebnissen.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen streuen geringfügig und der Mittelwert befindet sich in der Größenordnung des Vergleichswertes unbebauter Grundstücke.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	962,65 Euro/m ²	0,9	866,39 Euro/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.258,36 Euro/m ²	0,2	251,67 Euro/m ²
intersubjektive Schätzung	917,86 Euro/m ²	0,4	367,14 Euro/m ²
		1,5	1.485,20 Euro/m ²
		Ergebnis:	990,13 Euro/m²

Der gewogene Mittelwert von 990,13 Euro/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 2 - „geschlossene Bauweise“ - am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

990,00 Euro/m².

5.2.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Anfangswertzone 2a (Kerngebiet)

5.2.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegt der aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.1) in der folgenden Tabelle ausgewiesene sanierungsunbeeinflusste Kaufpreis unbebauter Grundstücke vor.

Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung mit Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Anfangswertzone 2a - „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) zur Anfangswertqualität zumindest teilweise, insbesondere hinsichtlich des Zustandes der Erschließungsanlagen in unmittelbarer Nähe oder der Lärmbelastung durch den Verkehr, repräsentieren. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Das Vergleichsgrundstück unterscheidet sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichung in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle													unbebaut	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung wGFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wert-tabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	Euro	m²		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²		Lageanpassungsfaktor		p			
Torgauer Str.	05.02.2020	230.650	317	2,6	727,60	727,60	677,58		1,0	1,0	677,58	1,0	677,58	S
										Mittel:	677,58	<i>1,0</i>	<i>677,58</i>	
* S - Sanierungsgebiet								Ausreißer > Mittel +		75%	1.185,77			
								Ausreißer < Mittel -		75%	169,40			
										Mittel ohne Ausreißer:		677,58 Euro/m²		
Standardabweichung der Stichprobe:												#DIV/0!		

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **677,58 Euro/m²**.

5.2.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Anfangswertzone 2a - „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **6 Euro/m²** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen und die damit verbundene Aussicht auf Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse einstellen und es so den privaten Eigentümern lohnenswert erscheinen lassen, zu investieren (Initialeffekt).

Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch den Ausbau und die Umgestaltung der Straßen, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Einteilung der Straßen durch Parkbuchten, die Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, den Gehwegeneubau, neue Straßenbaumpflanzungen und die Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit Neugestaltung beziehungsweise Einrichtung von öffentlichen Freiflächen haben sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Anfangswertzone 2a - „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) und des Sanierungsgebiets deutlich verbessert.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen privater Grundstücke, konnten der Versiegelungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen oder Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das erweiterte und aufgewertete Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Begegnungsräume) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

In ihrer Gesamtheit haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die dadurch ausgelösten privaten Investitionen einen Imagewandel Löbtaus vom ehemals gemiedenen Stadtteil zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für junge Menschen und Familien, bewirkt.

Die Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer „**schlechteren mittleren Wohnlage**“ auf eine „**bessere mittlere Wohnlage**“.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit dem relativen Wertunterschied zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1) - also mit 10,04 % - quantifiziert.

Der unter Abschnitt 5.2.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die Verbesserung der Wohnlage darin bereits enthalten. Der aus der Verbesserung der Wohnlage resultierende Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$990 \text{ Euro/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 10,04}\right) = 90,33 \text{ Euro/m}^2.$$

Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zu:

zonaler Endwert	990,00 Euro/m ²
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	90,33 Euro/m ²
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	6,00 Euro/m ²
zonaler Anfangswert Komponentenverfahren	893,67 Euro/m²

5.2.2.2.3 „Modell Niedersachsen“

Mit dem „Modell Niedersachsen“ erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch Abschnitt 4.4.5.2). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

In der Spalte „Klasse“ in der nachstehenden Tabelle ist das Mittel der Einschätzungen aller Gutachter dargestellt. In den Spalten „Missstände“ und „Maßnahmen“ sind die „Klassen“ ausformuliert. Liegt der Wert in der Spalte „Klasse“ deutlich zwischen zwei Klassen, so werden in der Regel beide genannt.

Im Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau erfolgte sowohl für die Zone „offene Bauweise“ (Kerngebiet) als auch für die Zone „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) die gleiche Einstufung in die Bewertungsrahmen für „Missstände“ und „Maßnahmen“, da ähnliche Missstände sowohl in der offenen als auch in der geschlossenen Bauweise (Kerngebiet) vorhanden waren und die Wirkung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf beide Bewertungszonen (Kerngebiet) als jeweils gleich einzuschätzen sind.

Komplexe	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (6)	6,25	umfassende Modernisierung und Instandsetzung (6)	5,92
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1)	1,25	einzelne Maßnahmen (1)	1,08
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen (2), geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	2,67	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2)	2,17
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (4)	4,08	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4)	3,92
	Summe:	14,25	Summe:	13,09
	Mittel:	3,56	Mittel:	3,27

Mit dem Wertepaar (3,56|3,27) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (siehe Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen beziehungsweise berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.2.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter Abschnitt 4.4.5.2 (Seite 73) genannten Formel. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität zu:

zonaler Endwert	990,00 Euro/m ²
klassifizierte Misstände im Mittel	3,56
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,27
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	6,57 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor 1,02 (4.4.5.2)	6,70 % 62,16 Euro/m ²
zonaler Anfangswert Modell Niedersachsen	927,84 Euro/m²

5.2.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 beziehungsweise 1. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten „schlechterer mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Bei der Auswahl der Kaufpreise wurde darauf geachtet, dass in ihrer unmittelbaren Nähe der Zustand der Erschließungsanlagen oder die Lärmbelastung durch den Verkehr zumindest teilweise der Anfangswertqualität entsprechen. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle bebaut															
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	VGfZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrigerter Bodenwert	korrigerter Bodenwert	VGfZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	TT/MM/JJ	Euro	m²		Euro		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	2,4	Anpassungsfaktor		p		
Fritz-Schulze-Str.	25.02.2021	5.500.000	1.930	1,98	3.030.398,18	1,81	834,00	783,96	927,78	1,00	1,00	927,78	1,0	927,78	
Leipziger Str.	26.05.2021	1.020.000	330	2,71	785.186,32	1,30	982,00	913,26	819,49	1,00	1,00	819,49	1,0	819,49	
Leipziger Str.	09.02.2022	1.425.000	380	2,86	987.560,89	1,44	1.230,00	1.168,50	998,90	1,00	1,00	998,90	1,0	998,90	
Leipziger Str.	05.11.2022	1.850.000	380	2,86	1.074.326,12	1,72	1.469,00	1.439,62	1.230,67	1,00	1,00	1.230,67	1,0	1.230,67	
Mittel:												994,21	4,0	3.976,8	
Ausreißer > Mittel +										75%	1.739,87				
Ausreißer < Mittel -										75%	248,55				
Mittel ohne Ausreißer:												994,21 Euro/m²			
Standardabweichung des Mittels: +/-														174,04 Euro/m²	

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe Abschnitt 5.2.2.2.1). Alle vier Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **994,21 Euro/m²**.

5.2.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts – Anfangswertzone 2a (Kerngebiet)

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird verworfen und erhält deshalb das Gewicht „Null“. Es steht lediglich ein Vergleichspreis zur Verfügung, zudem werden die Verfahrensergebnisse der anderen Verfahren signifikant verfehlt.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Es können lediglich vier Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist moderat. Allerdings liegt der einzelne Verfahrenswert größenordnungsmäßig über den anderen Verfahrensergebnissen.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,9“. Der allgemeine Sanierungsvorteil wurde (nur) intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert des „Modells Niedersachsen“ erhält das Gewicht „0,9“. Einige Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	677,58 Euro/m ²	0	0,00 Euro/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	994,21 Euro/m ²	0,1	99,42 Euro/m ²
Komponentenverfahren	893,67 Euro/m ²	0,9	804,30 Euro/m ²
„Modell Niedersachsen“	927,84 Euro/m ²	0,9	835,06 Euro/m ²
		1,9	1.738,78 Euro/m ²
		Ergebnis:	915,15 Euro/m ²

Der gewogene Mittelwert von 915,15 Euro/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert der Anfangswertzone 2a - „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

916,00 Euro/m².

5.2.2.2.6 Berücksichtigung der nicht sanierungsbedingten Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße

Auch für die geschlossene Bebauung des Kerngebiets gelten die Ausführungen bezüglich der Auswirkungen der Umgestaltung der Zentralhaltestelle entsprechend. Auf Abschnitt 5.1.2.2.6 wird verwiesen.

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung geschieht mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Anfangswertzone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus siehe Abschnitt 5.2.2.2.3), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Missstände und Maßnahmen bei dem Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ übernommen und bei den drei Komplexen „Bebauung“, „Struktur“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit wird die Ausstattung mit der umgestalteten Zentralhaltestelle und deren Wirkungen vor Beginn und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (1,02|0,98) ergibt sich bei dem zonalen Endwert von 990,00 Euro/m² eine aus dem Umfeld - Verkehr, Infrastruktur - resultierende Bodenwerterhöhung von insgesamt 1,86 % beziehungsweise 18,08 Euro/m². Der Einfluss der Zentralhaltestelle auf den Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ wird durch den Gutachterausschuss auf ein Viertel geschätzt. Die entsprechende Bodenwerterhöhung ergibt 4,52 Euro/m²; der Einfluss wird gerundet mit 5,00 Euro/m² in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich der **endgültige zonale Anfangswert der Anfangswertzone 2a – „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet)** zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zu

$$916,00 \text{ Euro/m}^2 + 5,00 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{921,00 \text{ Euro/m}^2}.$$

5.2.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – „geschlossene Bauweise“

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Anfangswertzone 2a - „geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet) ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.2.2.1.5) und des endgültigen zonalen Anfangswerts (5.2.2.2.6) zu

$$990,00 \text{ Euro/m}^2 - 921,00 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{69,00 \text{ Euro/m}^2}.$$

6 Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 26. September 2024 für das Sanierungsgebiet „Dresden S6/1 Dresden-Löbtau“ zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 die in der Tabelle aufgeführten zonalen Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m ²]	zonaler Endwert [Euro/m ²]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m ²]
1a	„offene Bauweise“ (Kerngebiet)	643,00	691,00	48,00
1b	„offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet)	662,00		29,00
1c	„offene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet „Soziale Spange“)	-----	-----	vollständig abgelöst
2a	„geschlossene Bauweise“ (Kerngebiet)	921,00	990,00	69,00
2b	„geschlossene Bauweise“ (Erweiterungsgebiet)	-----	-----	vollständig abgelöst
3	Gewerbebebauung Tharandter Straße (Erweiterungsgebiet)	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Mischbebauung Kesselsdorfer Straße (Kern- und Erweiterungsgebiet)	-----	-----	vollständig abgelöst

26. September 2024,

Töpfer

Vorsitzende des Gutachterausschusses



7 Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 2: Maßnahmenplan

Anlage 3: Besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. Juli 2016

Anlage 4: Besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. Juli 2016

Anlage 5: Bewertungszonen zum 21. April 2023 - Anfangswert

Anlage 6: Bewertungszonen zum 21. April 2023 - Endwert

Anlage 7: Zonale Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023

Anlage 8: Zonale Endwerte zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023

Anlage 9: „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Missstände

Anlage 10: „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Anlage 11: Gesetzliche Grundlagen und Fachliteratur

Anlage 12: Bildnachweis



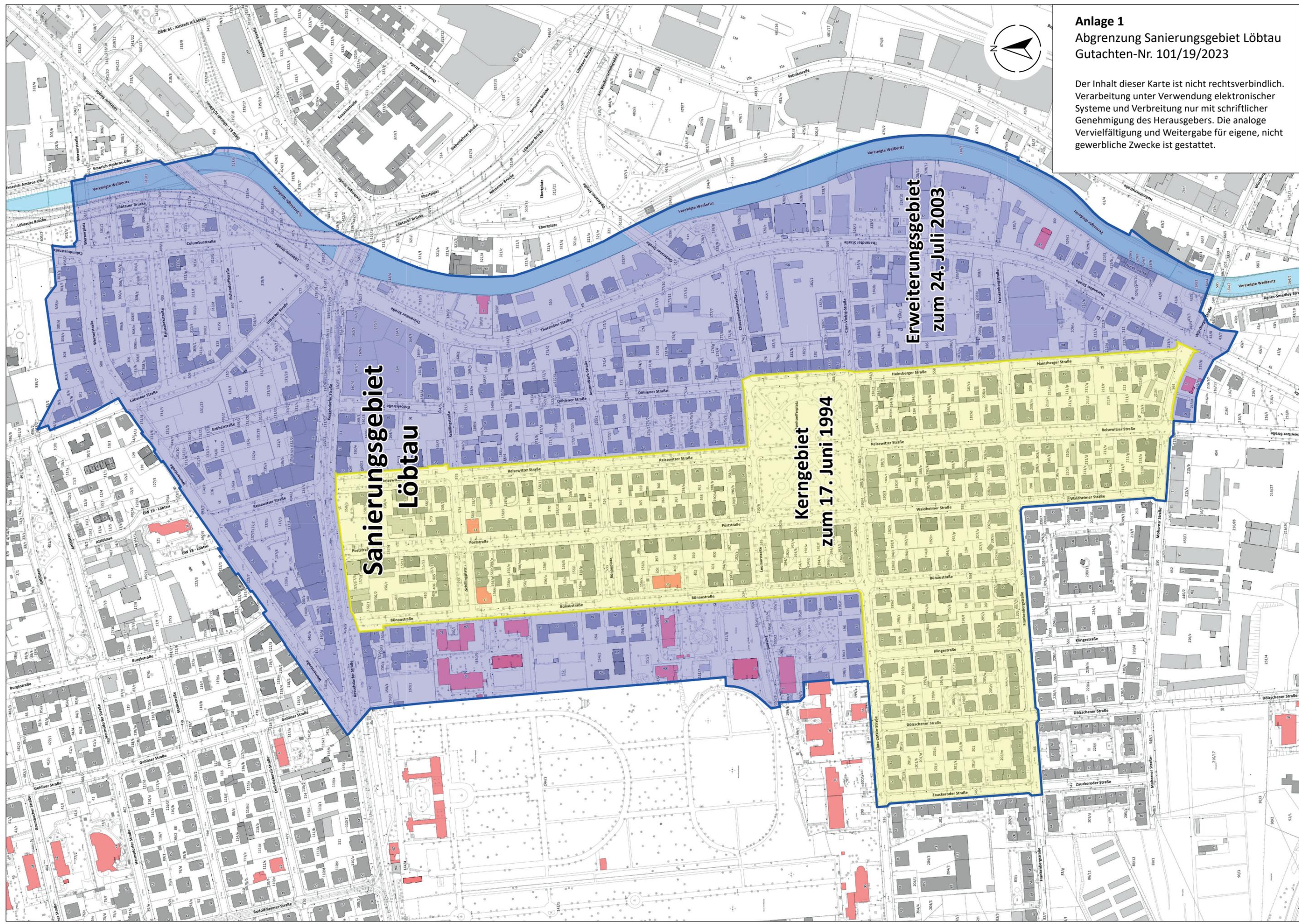
Anlage 1
Abgrenzung Sanierungsgebiet Löbtau
Gutachten-Nr. 101/19/2023

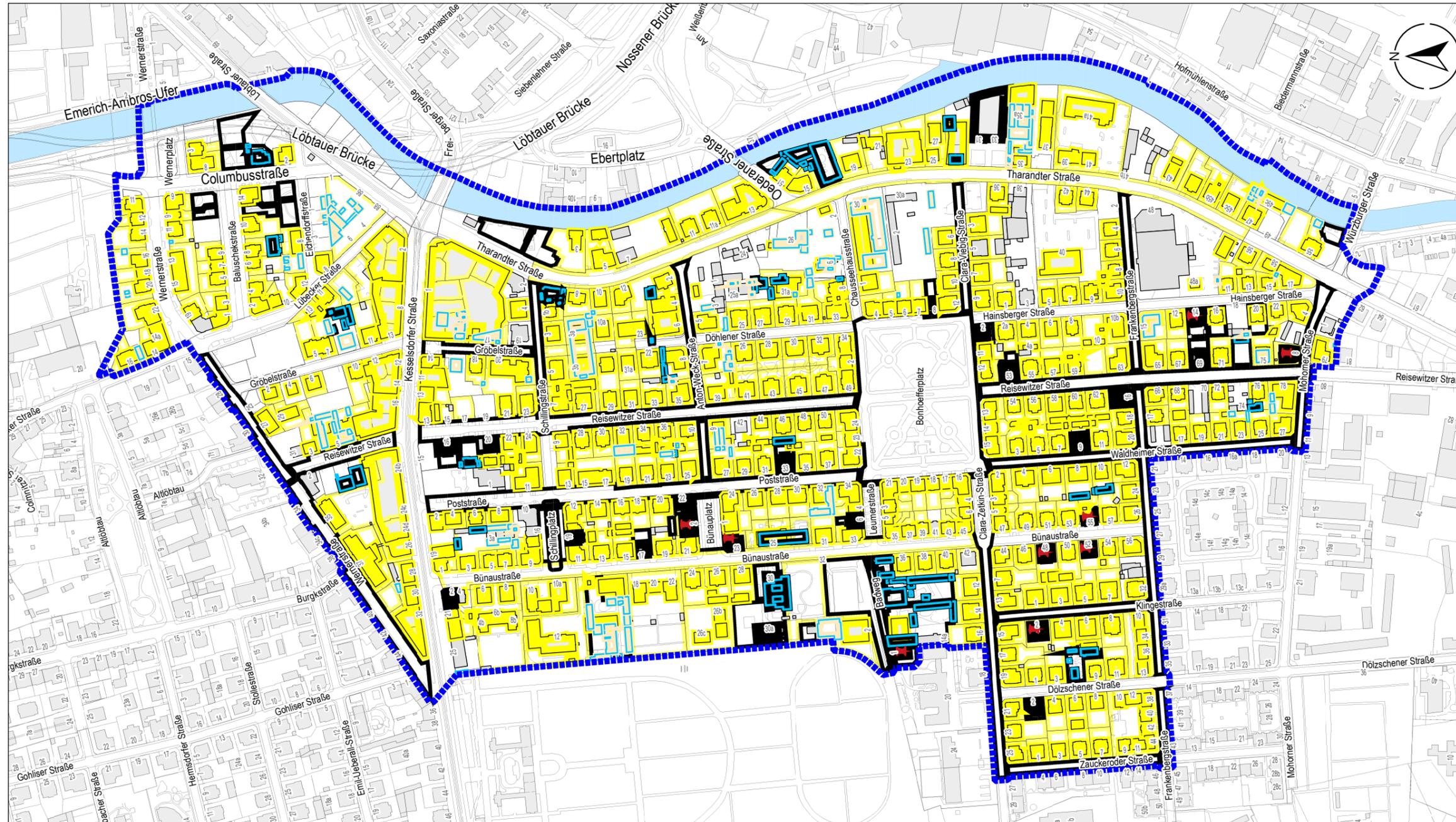
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich. Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.

**Sanierungsgebiet
Löbtau**

**Kerngebiet
zum 17. Juni 1994**

**Erweiterungsgebiet
zum 24. Juli 2003**





Anlage 2
Maßnahmenplan
 Gutachten-Nr. 101/19/2023

Legende

-  Grenze des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB
-  fertiggestellte Maßnahmen gefördert
-  freifinanzierte Maßnahmen Gebäude
-  freifinanzierte Maßnahmen Freiraum
-  Abbruch gefördert
-  Abbruch freifinanziert
-  Sicherungsmaßnahmen 1991 ff

Auf die Nummerierung der Maßnahmen wurde zu Gunsten der besseren Lesbarkeit verzichtet. Die Orientierung kann entsprechend der beiliegenden Maßnahmenliste anhand von Straßen und Hausnummer erfolgen.



Abschließende Maßnahmenübersicht
Sanierungsgebiet
 Dresden S6/1 Dresden-Löbtau

Übersichtskarte Maßnahmen

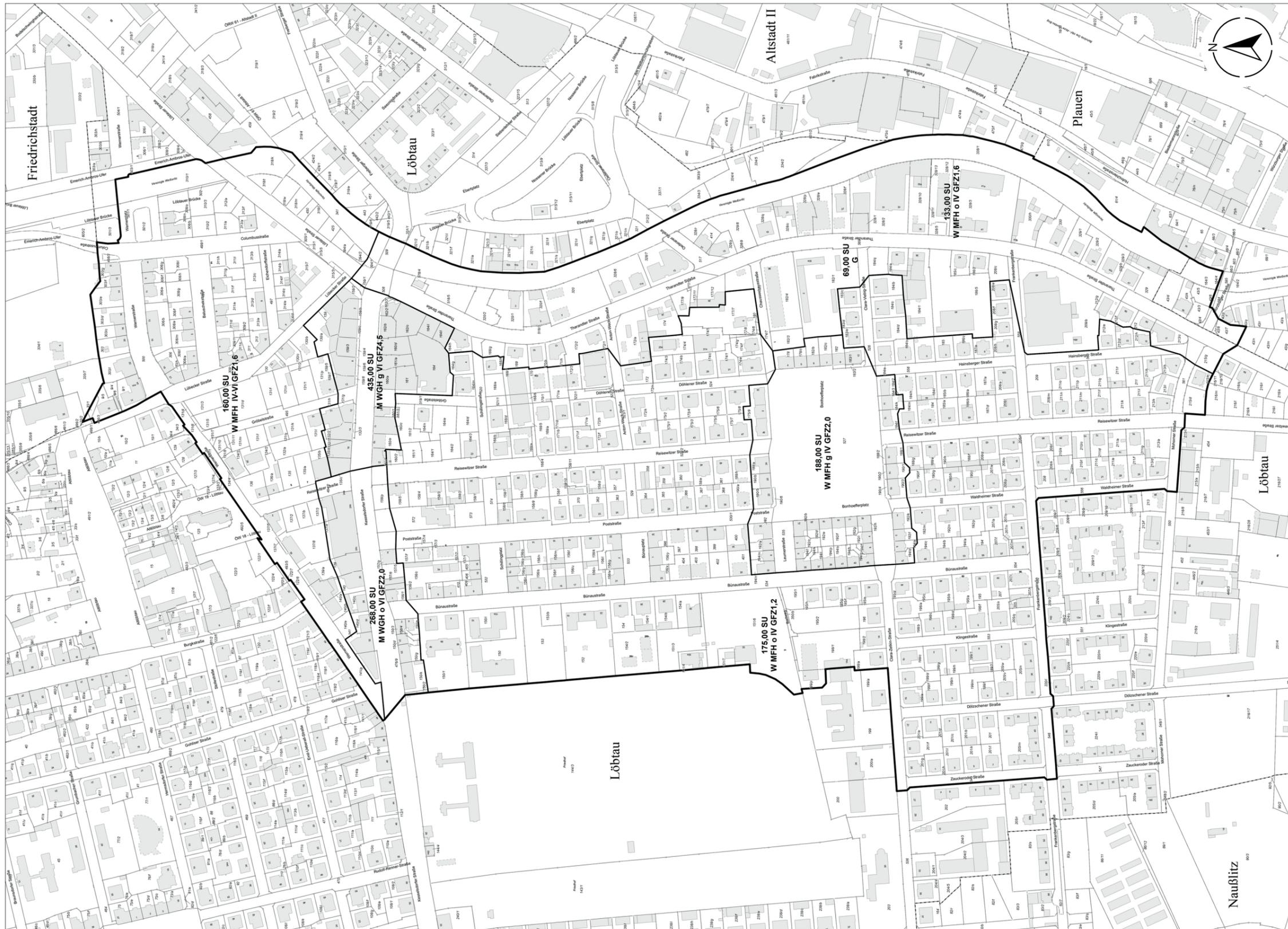
Herausgeber: Amt für Stadtplanung und Mobilität
 Abteilung Stadterneuerung

Maßstab: 1:2.000

Stand: Dezember 2021

Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.

Die dargestellten Flurstücksgrenzen und Gebäude sind zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen und Grenzabständen nicht geeignet.



Anlage 3
 Besondere sanierungsunbeeinflusste
 Bodenrichtwerte zum 1. Juli 2016
 Gutachten-Nr. 101/19/2023

DRESDEN

Maßstab 1:2000

Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte
 6. Fortschreibung
 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN - LÖBTAU

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
 im unbebauten Zustand
 Stand: 01.07.2016

Zeichenerklärung

- Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
- 175,00 SU
WMFH o IV 1,2
- SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert
- W Art der baulichen Nutzung
W Wohnbaufläche
M gemischte Baufläche
G gewerbliche Baufläche
- MFH Ergänzung der Art der Nutzung
MFH Mehrfamilienhäuser
WGH Wohn- und Geschäftshäuser
- o Bauweise und Bauart
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
- IV Anzahl der gebietstypischen Vollgeschosse gemäß SächsBO in aktueller Fassung, § 90 Abs. 2
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- Wertgrenze zwischen Bodenrichtwertzonen

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle: Landeshauptstadt Dresden
 Amt für Geodaten und Kataster
 Abt. Grundstücksvermittlung
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 PF 12 00 20, 01001 Dresden
 E-Mail: grundstuecksvermittlung@dresden.de
 www.dresden.de/gutachterausschuss

Sitz: Ammonstr. 74
 5. OG, Zimmer 5802
 Telefon (03 51) 4 88 40 71
 Telefax (03 51) 4 88 39 61

Einsichtnahme: www.dresden.de/bodenrichtwerte, Kundenservice s. u.

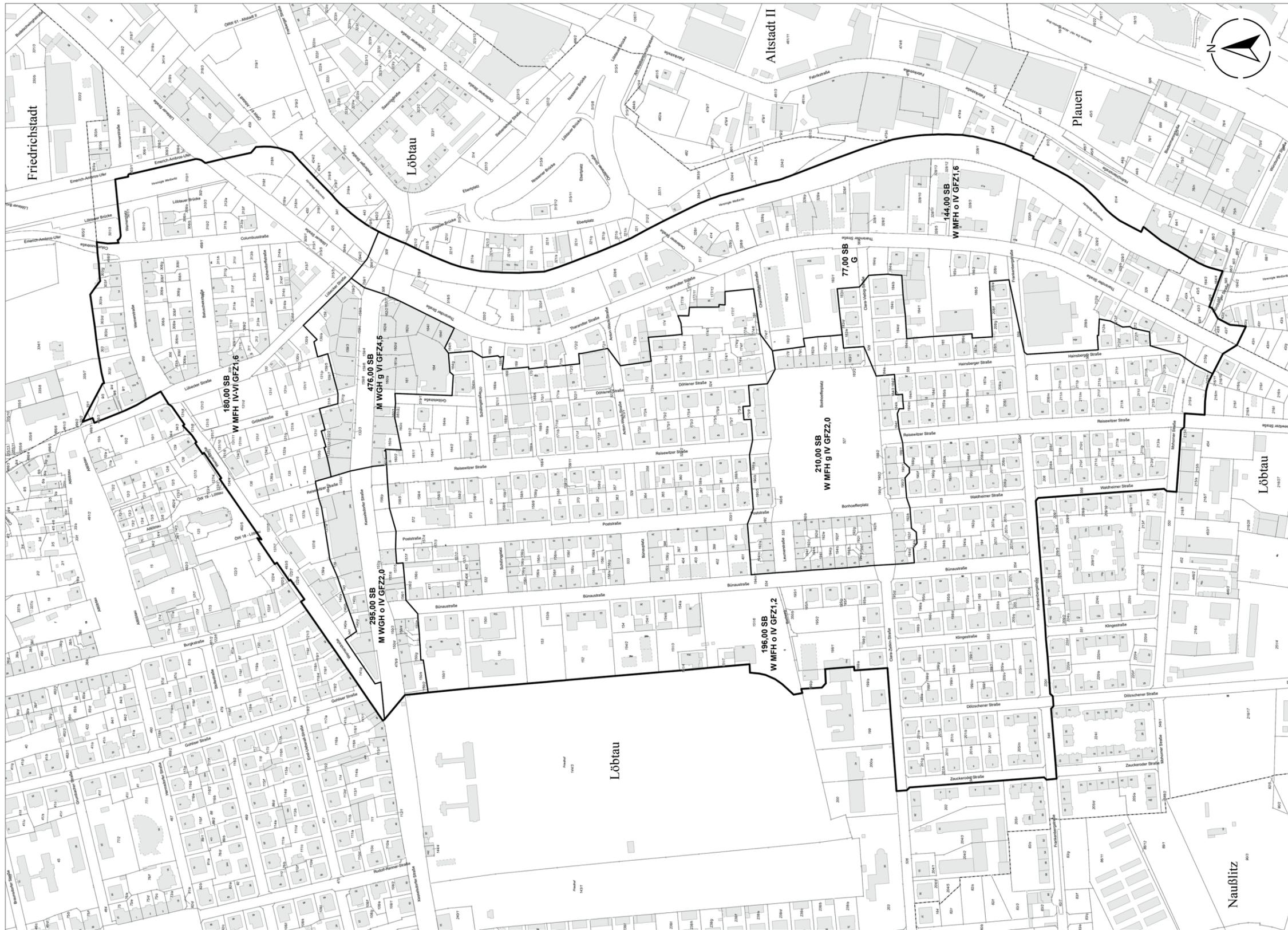
Versand: Landeshauptstadt Dresden
 Amt für Geodaten und Kataster
 PF 12 00 20
 01001 Dresden
 E-Mail: geodaten-kundenservice@dresden.de
 www.dresden.de/online-shop

Abholung: Kundenservice
 Ammonstr. 72
 2. OG, Zimmer 2852
 Telefon (03 51) 4 88 41 16
 Telefax: (03 51) 4 88 39 64

Kartographie: Amt für Geodaten und Kataster der Landeshauptstadt Dresden
 Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.

Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme. Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.
 Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ist gestattet.
 Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.



Anlage 4
 Besondere sanierungsbeeinflusste
 Bodenrichtwerte zum 1. Juli 2016
 Gutachten-Nr. 101/19/2023

DRESDEN

Maßstab 1:2000

Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte
 1. Fortschreibung
 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN - LÖßTAU

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
 im unbebauten Zustand
 Stand: 01.07.2016

Zeichenerklärung

	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
196,00 SB W MFH o IV GFZ1.2	196,00 Bodenwert EUR/m ² Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert
W	Art der baulichen Nutzung
W	Wohnbaufläche
M	gemischte Baufläche
G	gewerbliche Baufläche
MFH	Ergänzung der Art der Nutzung
MFH	Mehrfamilienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
o	Bauweise und Bauart
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
IV	Anzahl der gebietstypischen Vollgeschosse gemäß SächsBO in aktueller Fassung, § 90 Abs. 2
GFZ1.2	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
	Wertgrenze zwischen Bodenrichtwertzonen

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle: Landeshauptstadt Dresden
 Amt für Geodaten und Kataster
 Abt. Grundstückswertermittlung
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 PF 12 00 20, 01001 Dresden
 E-Mail: grundstueckswertermittlung@dresden.de
 www.dresden.de/gutachterausschuss

Sitz: Ammonstr. 74
 5. OG, Zimmer 5802
 Telefon (03 51) 4 88 40 71
 Telefax (03 51) 4 88 39 61

Einsichtnahme: www.dresden.de/bodenrichtwerte, Kundenservice s. u.

Versand: Landeshauptstadt Dresden
 Amt für Geodaten und Kataster
 PF 12 00 20
 01001 Dresden
 E-Mail: geodaten-kundenservice@dresden.de
 www.dresden.de/online-shop

Abholung: Kundenservice
 Ammonstr. 72
 2. OG, Zimmer 2852
 Telefon (03 51) 4 88 41 16
 Telefax: (03 51) 4 88 39 64

Kartographie: Amt für Geodaten und Kataster der Landeshauptstadt Dresden
 Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN

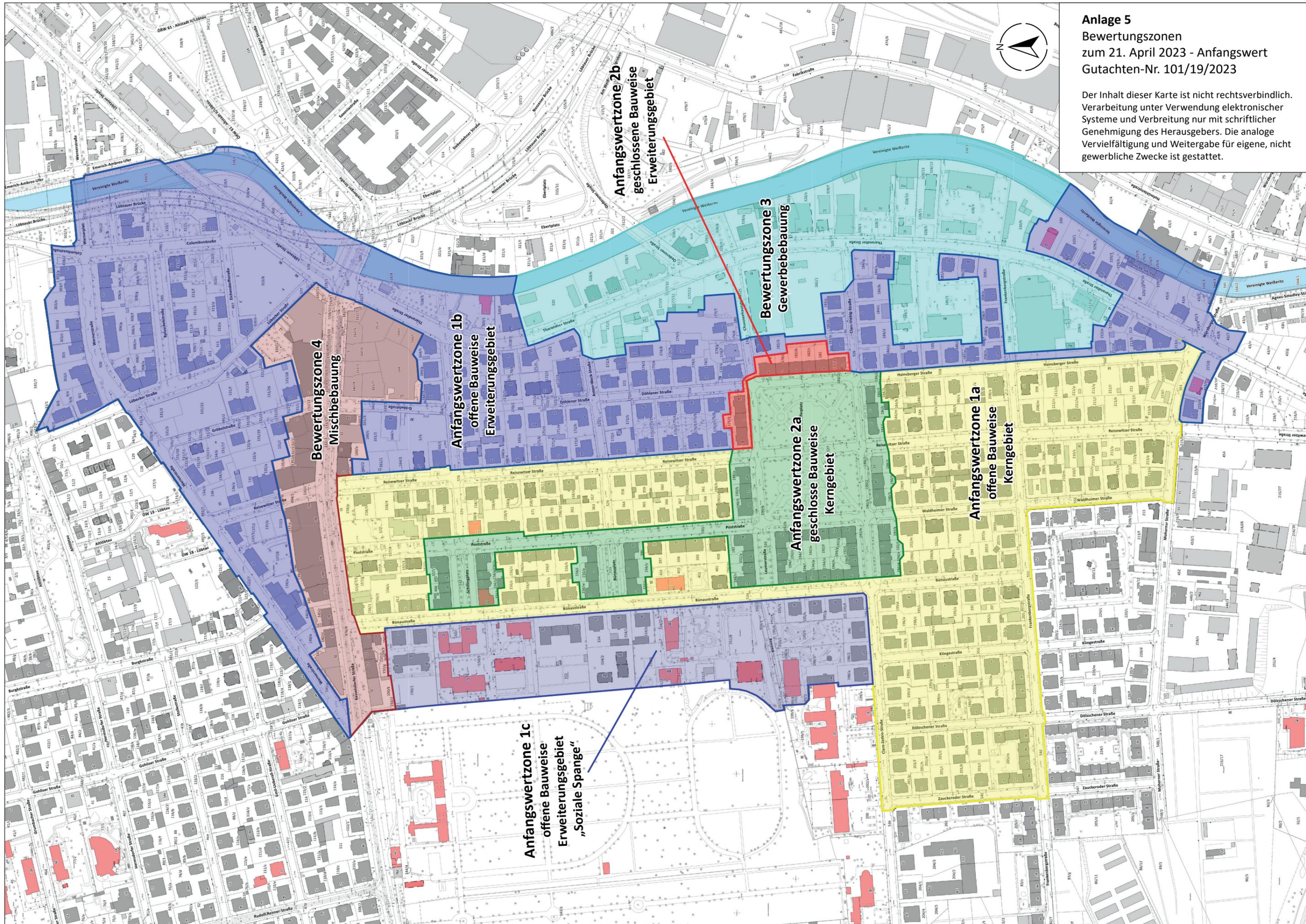
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.

Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.
 Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ist gestattet.
 Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.



Anlage 5
Bewertungszonen
zum 21. April 2023 - Anfangswert
Gutachten-Nr. 101/19/2023

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer
Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers. Die analoge
Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke ist gestattet.



Anfangswertzone 1c
offene Bauweise
Erweiterungsgebiet
„Soziale Spange“

Anfangswertzone 1b
offene Bauweise
Erweiterungsgebiet

Bewertungszone 4
Mischbauung

Anfangswertzone 2b
geschlossene Bauweise
Erweiterungsgebiet

Bewertungszone 3
Gewerbebauung

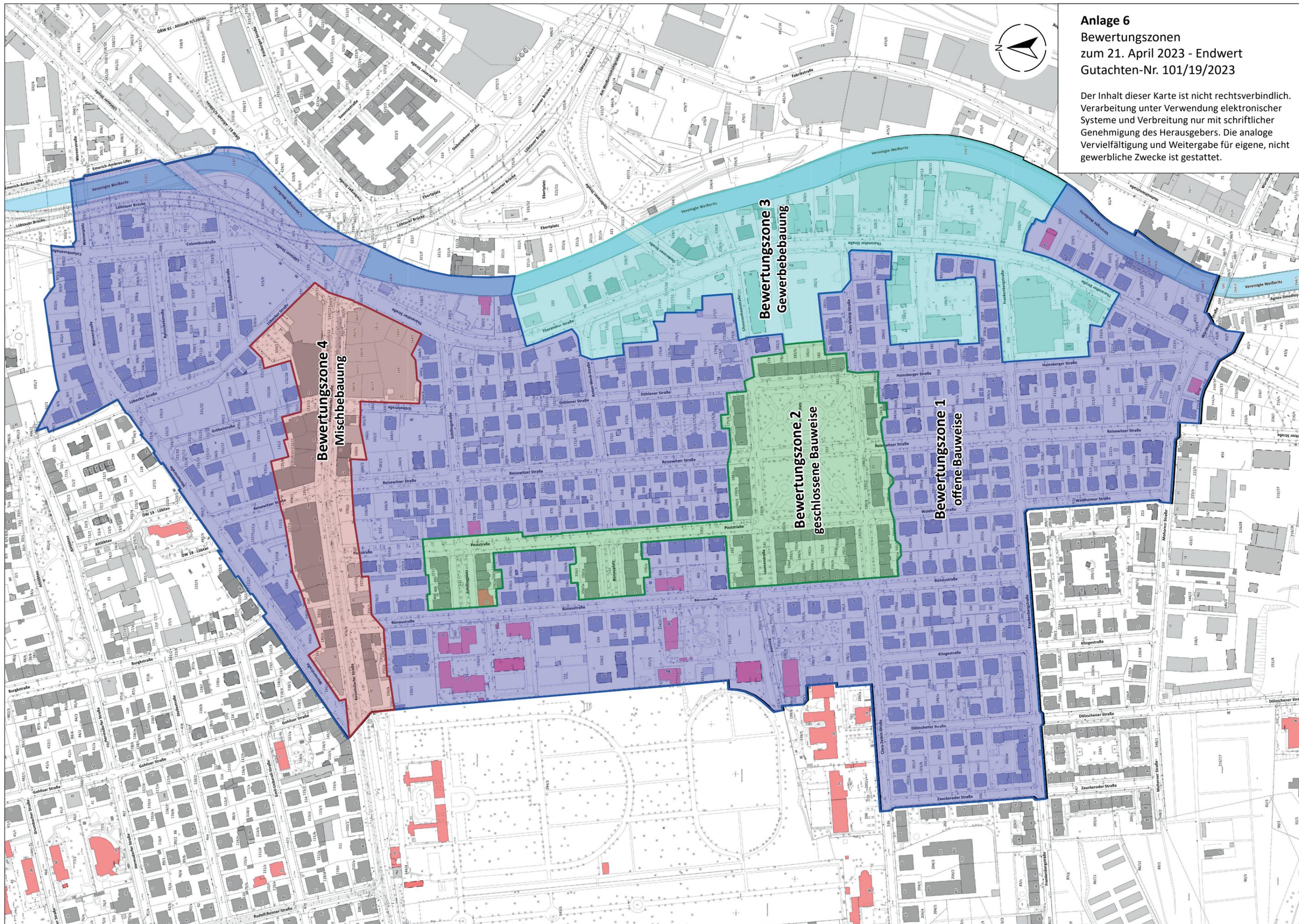
Anfangswertzone 2a
geschlossene Bauweise
Kerngebiet

Anfangswertzone 1a
offene Bauweise
Kerngebiet



Anlage 6
Bewertungszonen
zum 21. April 2023 - Endwert
Gutachten-Nr. 101/19/2023

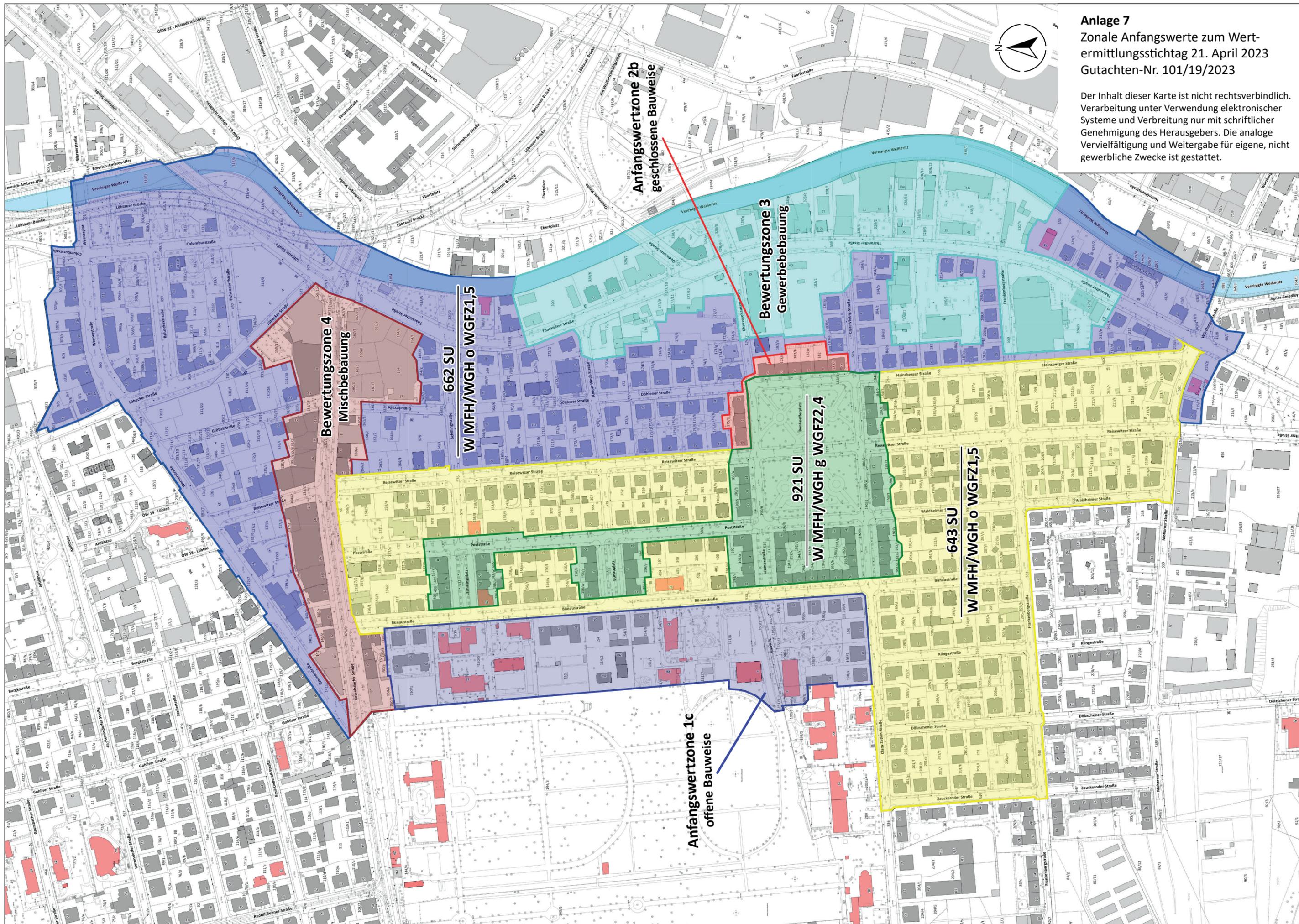
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer
Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers. Die analoge
Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke ist gestattet.





Anlage 7
Zonale Anfangswerte zum Wert-
ermittlungsstichtag 21. April 2023
Gutachten-Nr. 101/19/2023

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer
Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers. Die analoge
Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke ist gestattet.



Anfangswertzone 1c
offene Bauweise

Anfangswertzone 2b
geschlossene Bauweise

Bewertungszone 3
Gewerbebauung

Bewertungszone 4
Mischbauung

662 SU
W MFH/WGH 0 WGFZ1,5

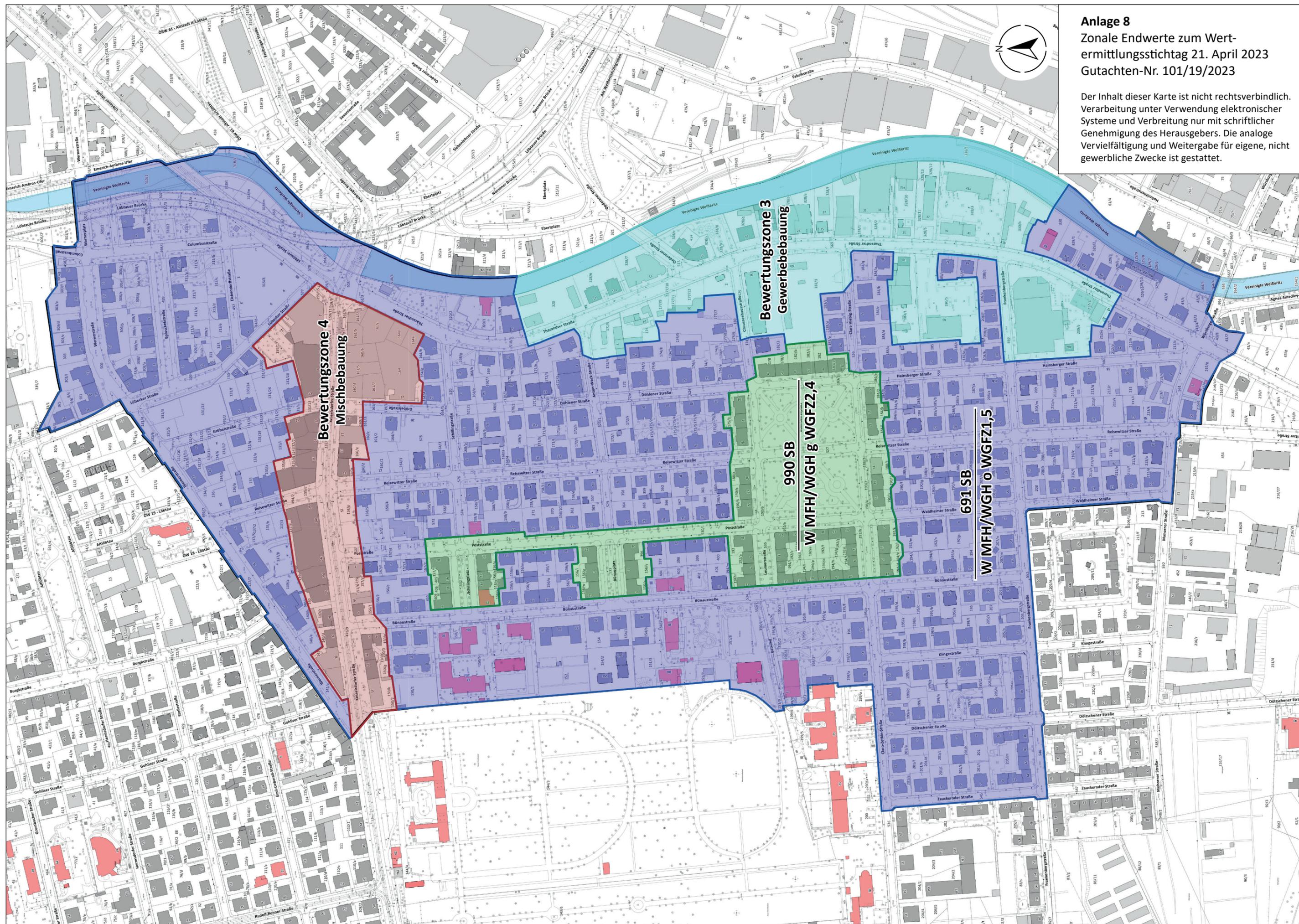
921 SU
W MFH/WGH 8 WGFZ2,4

643 SU
W MFH/WGH 0 WGFZ1,5



Anlage 8
Zonale Endwerte zum Wert-
ermittlungsstichtag 21. April 2023
Gutachten-Nr. 101/19/2023

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer
Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers. Die analoge
Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke ist gestattet.



Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Misstände

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur - Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung - Verdichtung, Gemengelage	Umfeld - Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	überwiegend gut
2	geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	mangelhafte Gesamtsituation	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	unzumutbare Gesamtsituation	unzumutbare Verhältnisse	keine funktionsgerechte Ausstattung

Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur - Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung - Verdichtung, Gemengelage	Umfeld - Verkehr, Infrastruktur
0	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
1	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne, kleinere Maßnahmen
2	gezielte Behebung der Mängel	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Ergänzungen
3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
7	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
10	Neubebauung	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Rechtsvorschriften in der jeweils aktuellen Fassung

1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
5. 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

Literatur

1. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, 10. Auflage 2023
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2023
3. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 1. Januar 2022
4. Landeshauptstadt Dresden: Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 (Stand 10. Dezember 1998)
5. Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 (Stand 22. Oktober 2020)
6. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet www.dresden.de, Stand 31. Dezember 2022
7. Ruzyzka-Schwob; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

Bildnachweis

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

Amt für Stadtplanung und Mobilität, Abteilung Stadterneuerung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Bilder 1 bis 75