

## Gutachten

über die Aktualisierung der Anfangs- und Endwerte  
im Sanierungsgebiet „Altstadt I“  
in 04860 Torgau



Dezember 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Gegenstand und Inhalt des Gutachtens .....	3
1.3	Ortsbesichtigung .....	3
1.4	Wertermittlungsstichtag 20.09.2016 .....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Die Große Kreisstadt Torgau .....	4
2.2	Das Sanierungsgebiet „Altstadt I“ .....	5
2.3	Mängel und Missstände .....	7
2.4	Sanierungsziele und städtebauliche Maßnahmen .....	9
<b>3</b>	<b>Vorbereitung der Wertermittlung</b> .....	<b>14</b>
3.1	Erläuterung zu den Grundlagen .....	14
3.2	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	16
<b>4</b>	<b>Durchführung der Wertermittlung</b> .....	<b>22</b>
4.1	Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen .....	22
4.2	Vergleichsmaterialien.....	23
4.3	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....	26
<b>5</b>	<b>Ergebnis</b> .....	<b>37</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>38</b>
6.1	Unterlagen .....	38
6.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	39

Titelbild: Rathauskomplex, Blickrichtung Westen

# **1 Vorbemerkung**

## **1.1 Auftrag**

Am 15.12.2015 wurde die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH von der Oberbürgermeisterin der Stadt Torgau, Frau Romina Barth, beauftragt, dieses Gutachten über die Aktualisierung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Sanierungsgebiet „Altstadt I“ in Torgau zu erstellen.

Bereits am 27.03.2006 und am 28.04.2011 wurden Herrn Dr.- Ing. Jürgen E. Koch entsprechende Aufträge von der Stadt Torgau erteilt, die zu den Gutachten August 2006 und November 2011 geführt haben. Das hier vorliegende Gutachten ist eine Fortschreibung dieser Vorgutachten.

## **1.2 Gegenstand und Inhalt des Gutachtens**

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwert-erhöhungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt I“ in Torgau.

## **1.3 Ortsbesichtigung**

Das Sanierungsgebiet wurde von unserer Mitarbeiterin, Frau Katrin Enz, zusammen mit Herrn Dr.- Ing. Jürgen E. Koch, fachlicher Leiter der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, am 20.09.2016 besichtigt.

Die im Gutachten enthaltenen Fotoaufnahmen wurden teilweise von der STEG Stadtentwicklung GmbH zur Verfügung gestellt bzw. bei den Besichtigungen aufgenommen.

## **1.4 Wertermittlungsstichtag 20.09.2016**

Die Anfangs- und Endwerte werden in diesem Gutachten auf die Wertverhältnisse vom 20.09.2016 bezogen.

## 2 Beschreibung

### 2.1 Die Große Kreisstadt Torgau

Torgau liegt im Nordwesten von Sachsen am westlichen Ufer der Elbe ca. 50 km nordöstlich von Leipzig zwischen Eilenburg und Falkenberg. Die Stadt gehört zur Landesdirektion Sachsen, liegt in der Region Westsachsen und ist zweitgrößte Stadt im Landkreis Nordsachsen mit ca. 20.000 Einwohnern<sup>1</sup>. Im Regionalplan ist sie als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Leipzig – Cottbus.

Zur Stadt Torgau gehören heute neben der Kernstadt 15 Stadtteile. Der Name der Stadt leitet sich von dem slawischen Wort Turguo für Marktort ab. Die Stadt wurde im 10. Jahrhundert an einem slawischen Handelsplatz errichtet, die Altstadt und das Schloss Hartenfels in sicherer Lage auf einem Felsen. Von 1486 bis zum Anfang des 17. Jahrhunderts war Torgau Residenz der Wettiner Landesherrn. Die damalige Bedeutung der Stadt ist bis heute an der ausgedehnten Altstadt mit vielen neugotischen- und Renaissancebauwerken zu erkennen. Im 19. Jahrhundert wurde die Stadt auf Geheiß Napoleons zur Festung ausgebaut. Davon zeugen heute noch Bauwerke und die gesamte Stadtanlage, so das zum Stadtpark gewordene Glacis. Die Verteidigungsanlagen behinderten die städtebauliche Entwicklung der Stadt bis in die Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts. Erst danach dehnte sich die Stadt mit Wohn- und Industriegebieten über ihren historischen, befestigten Grundrissbereich aus.

Torgau verfügt über eine gute Infrastruktur. Das Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist sehr gut und es gibt vielseitige Sport- und Freizeitangebote. Die drei größten Arbeitgeber sind ein Autozuliefererbetrieb mit ca. 550 Mitarbeitern, eine Porzellanmanufaktur und die Justizvollzugsanstalt Torgau.



Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.4

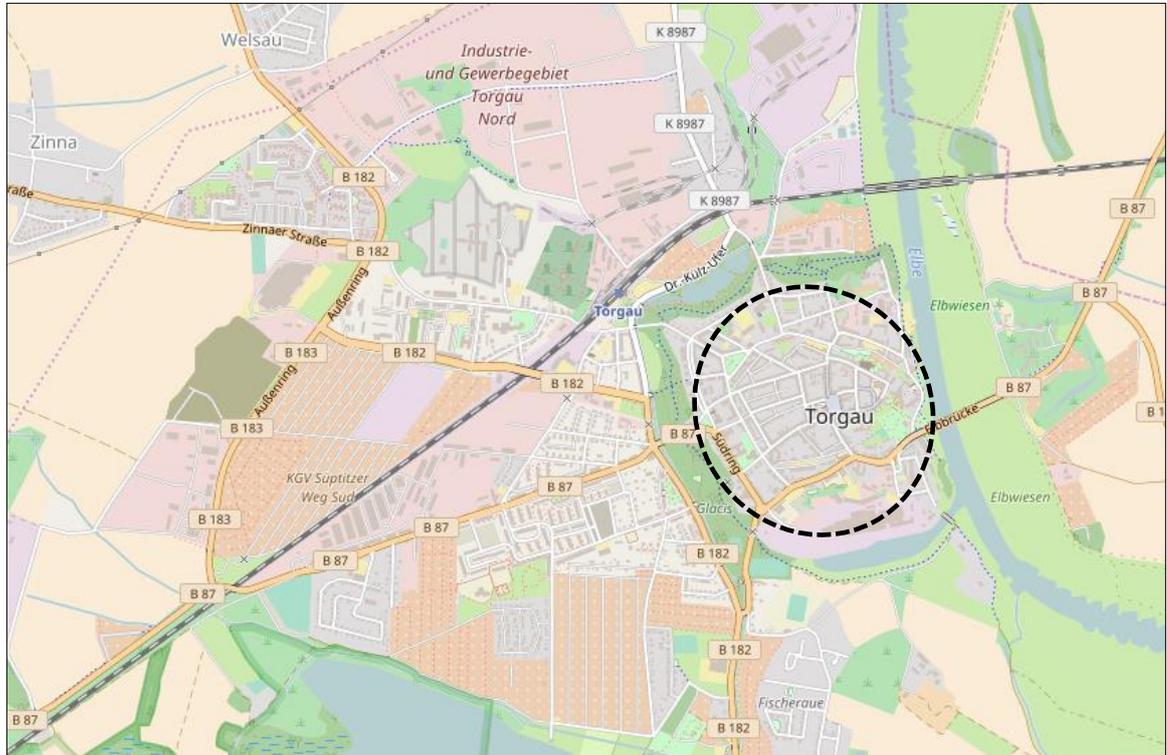
In Torgau kreuzen sich die Bundesstraßen B 87 (Leipzig – Frankfurt/Oder), B 182 (Wittenberg – Riesa) und B 183 (Köthen – Bad Liebenwerda). Die nächste Autobahnanschlussstelle „Leipzig Nordost“ an die Bundesautobahn A 14 (Magdeburg – Döbeln) ist in ungefähr 45 Minuten mit dem Auto erreichbar, der Flughafen Leipzig/Halle in knapp einer Stunde.

Über den Bahnhof ist die Stadt an die Bahnstrecke Leipzig – Cottbus angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird vom Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) organisiert. Seit Dezember 2013 verkehrt eine S-Bahnlinie in die Leipziger Innenstadt.

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2015, siehe Nr. 6.1.6

## 2.2 Das Sanierungsgebiet „Altstadt I“

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet „Altstadt I“, deren Anfangs- und Endwerte zu aktualisieren sind, befinden sich in der Altstadt und im südlich angrenzenden Bastionsbereich.



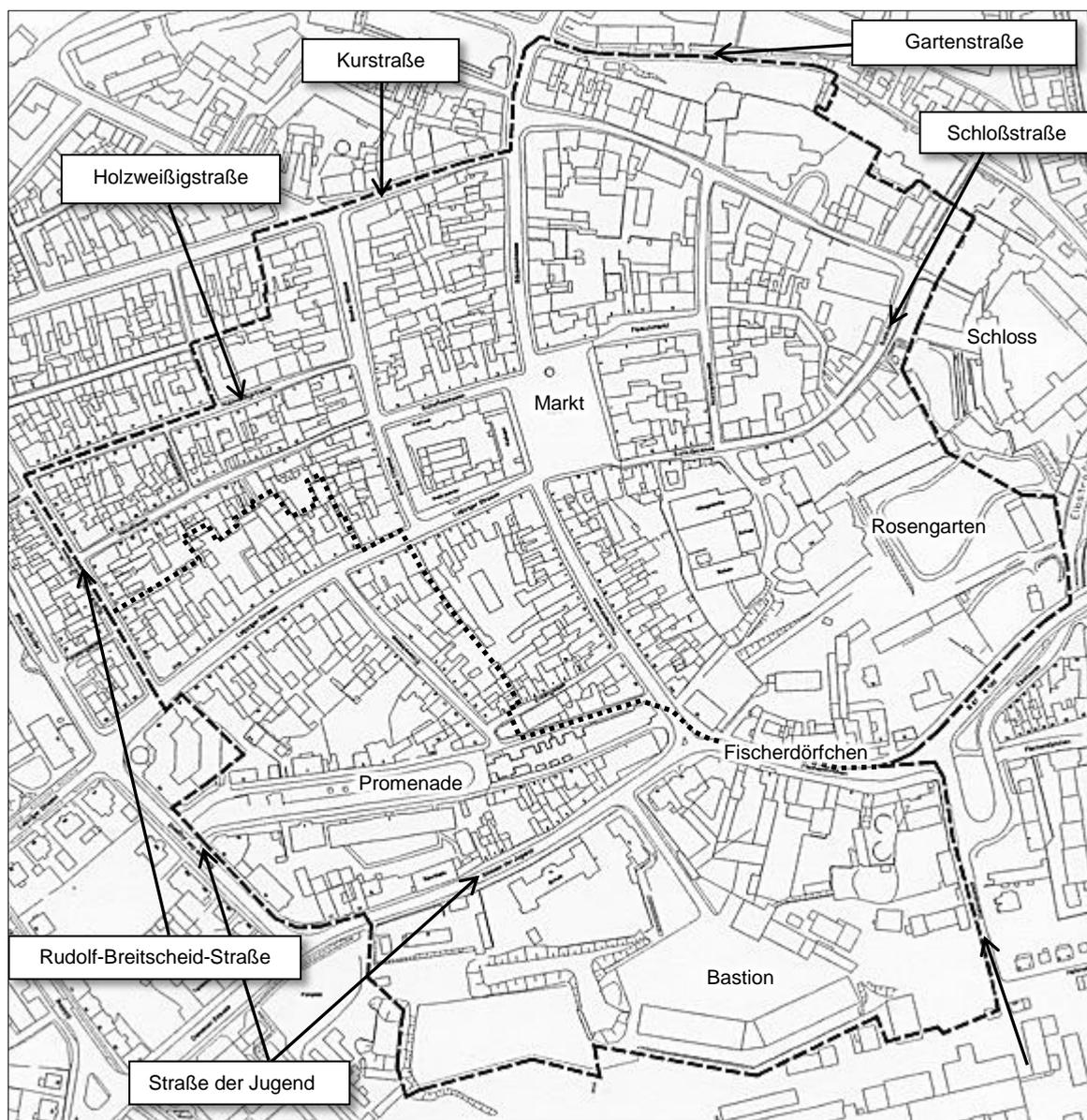
Auszug aus OpenStreetMap, siehe Nr. 6.1.4

Das Sanierungsgebiet wurde in zwei Abschnitten förmlich festgelegt. Der nördliche Bereich durch Satzung vom 26.08.1992, die mit ihrer Veröffentlichung am 03.06.1993 in Kraft getreten ist, das Erweiterungsgebiet im südlichen Bereich durch Satzung vom 24.11.2004, die mit ihrer Veröffentlichung am 27.12.2004 in Kraft getreten ist.

Dementsprechend sind die nachfolgenden Darlegungen über Mängel, Missstände und Sanierungsziele in verschiedenen Berichten erstellt worden und werden getrennt für die beiden Bereiche wiedergegeben.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist im Lageplan auf der nächsten Seite dargestellt.

Das ca. 31 ha große Sanierungsgebiet (schwarz gestrichelt) wird durch die Straße der Jugend und die Rudolf-Breitscheid-Straße im Westen, die Holzweißigstraße, die Kurstraße und die Gartenstraße im Norden, die Schloßstraße und den Rosengarten im Osten und durch die Bastion im Süden begrenzt. Die schwarz gepunktete Linie zeigt die Grenze zwischen dem ursprünglichen Sanierungsgebiet im Norden „Altstadt I“ und dem Erweiterungsgebiet im Süden.



Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets, siehe Nr. 6.1.2

## 2.3 Mängel und Missstände

### 2.3.1 Bereich „Altstadt I“

Im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen der STEG Stadtentwicklung GmbH aus dem Jahr 1992 wurden als Resultat die Mängel und Missstände beschrieben. Der sich daraus ergebende Zustand des Bereichs „Altstadt I“ ist maßgeblich für die Ermittlung des Anfangswertzustands.

Das Gebiet besteht hauptsächlich aus den zentralen Teilen der historischen Altstadt und einem südöstlich vorgelagerten, nutzungs- und gebäudemäßig stark vermischtem Wohn- und Gewerbegebiet namens „Fischerdörfchen“. Ein Großteil der Wohnungen lag hinsichtlich des Ausstattungsstandards „unter dem Niveau des sozialen Wohnungsbaus“. Sie hatten keine oder nur unzureichende Sanitärausstattungen. Die Heizung bestand zumeist aus Einzelöfen, die mit Braunkohlebriketts zu beheizen waren.

- Von den 244 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet haben ca. 150 Gebäude erhebliche bis substanzielle bauliche Mängel aufgewiesen (dunkelblaue Gebäude). Die vielen Nebengebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und in den Blockinnenbereichen wurden dabei nicht mitgezählt. Sie wiesen überwiegend einen noch schlechteren Zustand auf.
- Die Innenhofbebauungen behinderten die Belichtung und Belüftung der Hauptgebäude und verunstalteten die Quartiere teilweise (grüne Kreise mit grünen Pfeilen). Es gab keine Erweiterungsmöglichkeiten und die Lage war eingeeengt (rote Kreise mit roten Punkten).
- Den Bewohnern fehlten wohnungsnahe Freiflächen oder diese waren nicht gestaltet und gepflegt.
- In manchen Altstadtteilen hatten sich störende Betriebe in den Blockinnenbereichen angesiedelt (grüne Kreise) oder die Bereiche sind ungeordnet (gelb schraffierte Markierungen).
- Im gesamten Untersuchungsbereich fehlte es in hohem Maße an Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (gelbe Kreise mit gelben Pfeilen).
- An Straßenkreuzungen kam es immer wieder zu Konflikten zwischen Fußgängern und dem Verkehr. Zudem waren die Kreuzungsbereiche unzureichend gestaltet (orangefarbene Sterne).

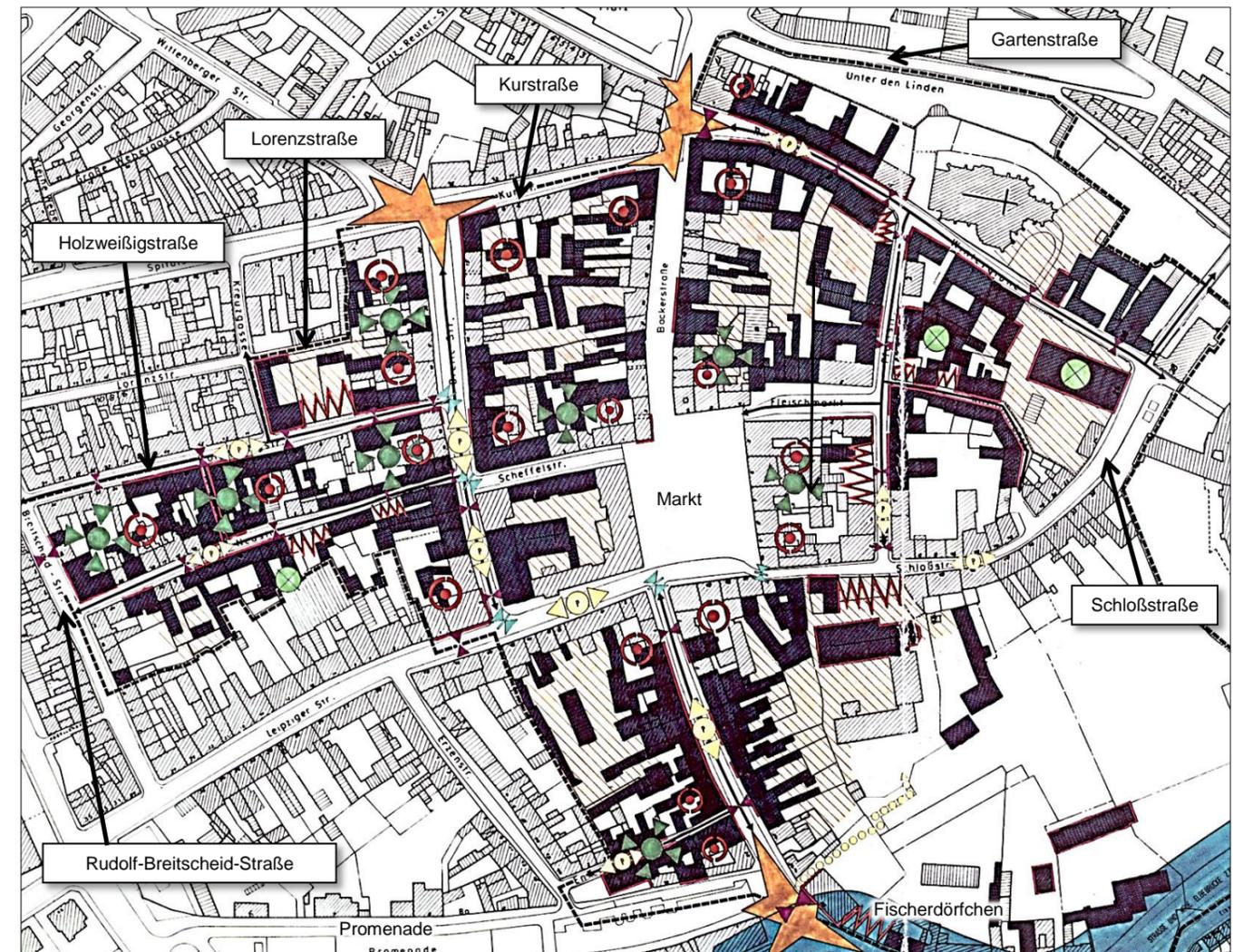


Im Fischerdörfchen



Lorenzstraße

Im Untersuchungsbericht der STEG sind weitere Karten und Informationen enthalten. Bei gründlicherem Informationsbedarf muss dieser Bericht selbst eingesehen werden.



Plan über die städtebaulichen Missstände, siehe Nr. 6.1.2

Legende:

#### STÄDTEBAULICHE MÄNGEL

- FEHLENDE RAUMKANTE / STÖRENDE BAULÜCKEN
- GESTALTUNGSDEFIZIT IM PLATZBEREICH
- GESTALTUNGSDEFIZIT IM STRASSENBEREICH

#### GEBÄUDEBEZOGENE MÄNGEL

- MÄNGEL IN DER BAUSUBSTANZ
- MÄNGEL IM FASSADENBEREICH - STÄDTEBAULICH UND/ODER SUBSTANTIELL

#### FUNKTIONALE MÄNGEL - GEBIETSBEZOGEN

- IMMISSIONSBELASTUNG
- RÄUMLICH TECHNISCHER KONFLIKTBEREICH
- AUFZUWERTENDE FUSSWEGVERBINDUNG
- GEFAHRENZONE FUSSGÄNGER/FAHRVERKEHR
- FEHLENDE PARKIERUNGSMÖGLICHKEITEN

#### FUNKTIONALE MÄNGEL - GRUNDSTÜCKSBEOZUGEN

- EINGEENGTE LAGEN / FEHLENDE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN
- NICHT STANDORTGERECHTE NUTZUNG
- UNGEORDNETE BEREICHE
- BEEINTRÄCHTIGUNG DER BESONNUNG UND BELÜFTUNG

### 2.3.2 Bereich „Erweiterungsgebiet Altstadt I“

Im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen der STEG Stadtentwicklung GmbH aus dem Jahr 2004 wurden als Resultat die Mängel und Missstände im Erweiterungsgebiet (schwarz gestrichelt) beschrieben. Der sich daraus ergebende Zustand ist maßgeblich für die Ermittlung des Anfangszustands.

Auch hier wurden bei über einem Drittel der Gebäude erhebliche bis substanzielle bauliche Mängel festgestellt. Dies betrifft besonders die Gebäude in der Leipziger Straße, Erzenstraße und Entengasse, also in den Bereichen, die zur historischen Altstadt gehören und von denkmalpflegerischer Bedeutung sind. Auch dort sind viele Nebengebäude vorhanden, die dieselben Mängel wie im übrigen Altstadtbereich erzeugen, nämlich Verunstaltung, schlechte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, Mangel an Freiflächen für die Bewohner und Mangel an Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Besonders schmerzhaft wird der Leerstand gleich mehrerer nebeneinander liegender, historischer Gebäude in der Leipziger Straße empfunden.

Das Erweiterungsgebiet weist südlich der Promenade ganz andersartige Strukturen auf, die seit dem 19. Jahrhundert außerhalb der historischen Altstadt entstanden sind. Es handelt sich um baulich und nutzungsmäßig stark durchmischte Bereiche mit Schulen, Wohnhäusern, Gewerbe- und öffentlichen Versorgungsbetrieben, zum Teil auf Flächen und in Gebäuden der ehemaligen Bastion. Dazwischen wurden lieblos neuere, betriebliche Zweckbauten eingefügt. In dem Gebiet befinden sich außerdem große, befestigte oder auch unbefestigte, dafür verwilderte Freiflächen. Durch das Gebiet verläuft zudem die Bundesstraße B 87 mit beträchtlichem Lärm und Gefährdungspotential.



Blick nach Osten in die Straße „Fischerdörfchen“



Bastion

Im Untersuchungsbericht der STEG sind weitere Karten und Informationen enthalten. Bei gründlicherem Informationsbedarf muss dieser Bericht selbst eingesehen werden.



Plan über die städtebaulichen Missstände, siehe Nr. 6.1.2

#### Legende:

##### Mängel im Stadtbild

-  Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich
-  Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
-  Gestaltungsmängel im Hof- und Grundstücksbereich mit z. T. nicht adäquater Nutzung
-  Gestalterische Mängel an Fassaden in städtebaulich markant wichtigen Bereich
-  Ortsuntypische Bebauung - Unmaßstäblich
-  Ungeordnetes Parken
-  Bereich nicht einsehbar ggf. zu ordnender, zu gestaltender Bereich
-  Markant städtebaulich wichtige Gebäude mit fehlender Nutzung oder mangelnder Nutzungsstruktur

-  Störende Gewerbebetriebe
- Funktionale Mängel**
-  Durchgangs- und Zielverkehr: Emissionen und Barrierewirkung
-  Gefahrenzone Fußgänger / Fahrverkehr, erschwerte Fußgängerverbindung
-  Fehlende / ungestaltete Wegeverbindung
-  Eingegengte Lagen, Beeinträchtigung der Besonnung, Belüftung und Belichtung
-  Funktionale Mängel im Erschließungsbereich
- Mängel im Gebäudebereich**
-  Teilweise erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz
-  Leerstand Erdgeschoß
-  Leerstand Gebäude

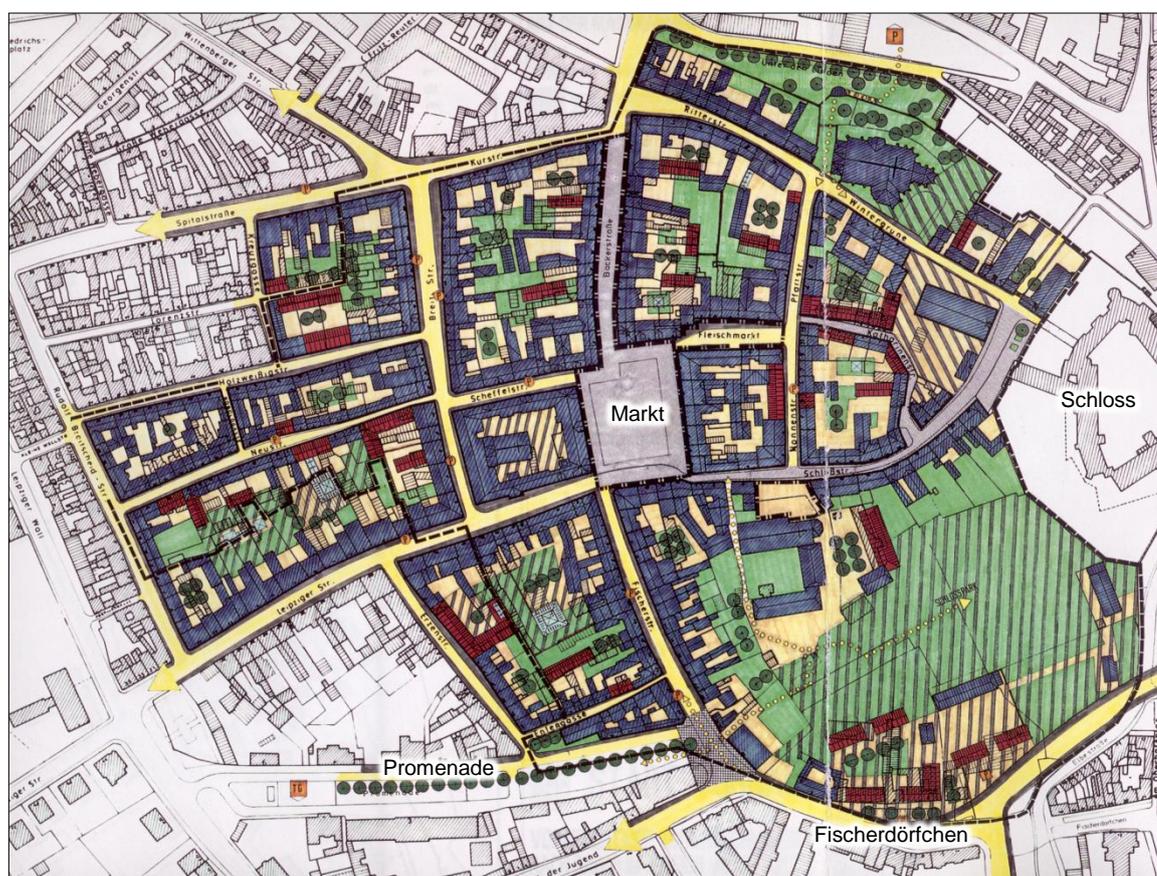
## 2.4 Sanierungsziele und städtebauliche Maßnahmen

### 2.4.1 Neuordnungskonzepte

Abgeleitet aus den städtebaulichen Mängeln und Missständen (siehe Nr. 2.3) wurden die Sanierungsziele in den Berichten der STEG Stadtentwicklung GmbH von 1992 und 2004 formuliert und in den Neuordnungskonzepten dargestellt. In den Jahren 2000 und 2011 wurden die Ziele der Sanierung überarbeitet.

#### Bereich „Altstadt I“ 1992

Als Hauptziel der Sanierungsmaßnahmen in Torgau wurde im Bericht von 1992 die Wiederherstellung einstiger städtebaulicher Qualitäten genannt, das heißt eine behutsame Stadtreparatur unter Beibehaltung der historischen Strukturen. Lediglich im städtebaulich ungeordneten Bereich „Fischerdörfchen“ sollte eine völlige Neuordnung stattfinden.

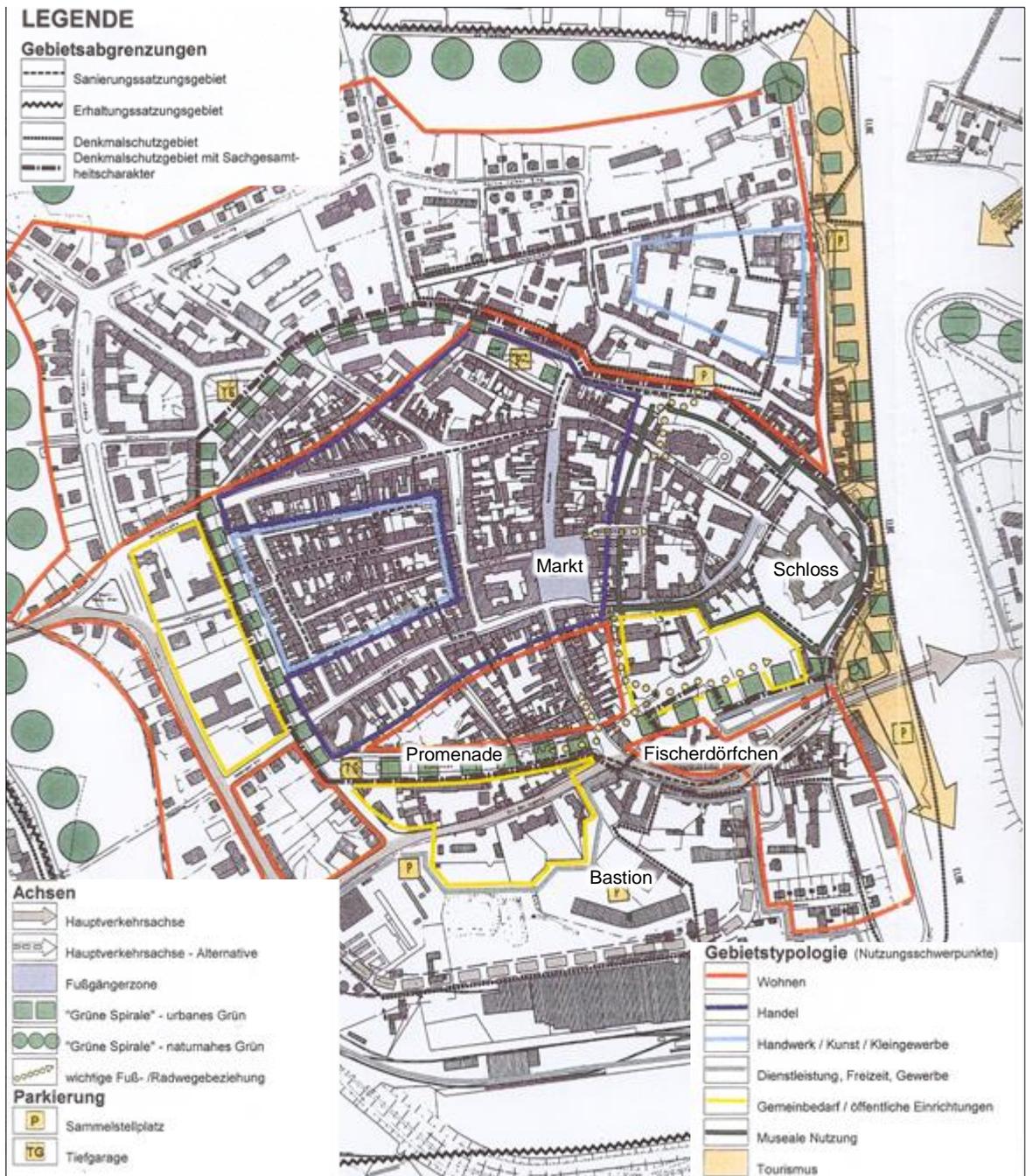


Neuordnungskonzept 1992, siehe Nr. 6.1.2

GEBÄUDE	FREIFLÄCHEN	ERSCHLIESSUNG
BESTAND	SCHWERPUNKT STRASSEN- UND PLATZGESTALTUNG (EVTL. ÜBER WETTBEWERB)	HAUPT- UND INNERÖRTLICHE ERSCHLIESSUNG/GEHWEG
PLANUNG NEUBAU/ERSATZBAU	INSGESAMT NEU ZU ORDNERNDEN/ZU GESTALTENDEN BEREICH	BEIBEHALTUNG DER NIVEAUUNTERSCHIEDE ZWISCHEN FAHRBAHN UND FUSSWEG
WICHTIGE RAUMKANTE	NEU ZU GESTALTENDER GRÜNBEREICH	FUSSGÄNGERZONE PFLASTERUNG STRASSEN/GEHWEG NIVEAUGLEICH
	GRÜNFLÄCHEN	GEHWEGE/FUSSWEG
	HOFFLÄCHEN	AUFZUWERTENDE FUSSWEGVERBINDUNG
	STADTBILDPRÄGENDE BÄUME BESTAND/PLANUNG	PARKPLATZ / PARKPLÄTZE IM STRASSENRAUM

## Überarbeitung der Sanierungsziele 2000

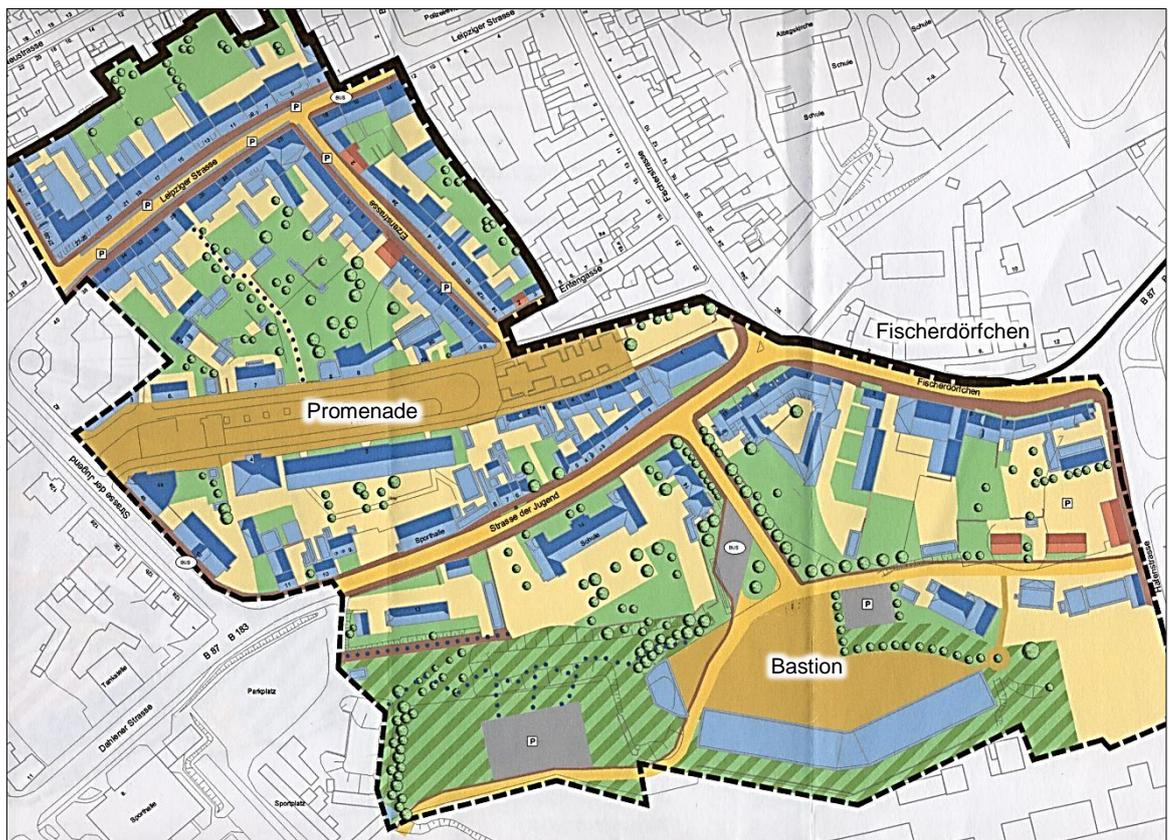
Nach fast zehnjähriger Erfahrung mit der Sanierungsplanung und -durchführung wurden im Jahre 2000 die Sanierungsziele überprüft und neu formuliert. Die bisher verfolgten Ziele einer „behutsam erhaltenden Stadterneuerung“ wurden bestätigt und in Details näher bestimmt. Daneben trat das unten dargestellte Raumgefüge unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte als Leitbild der städtebaulichen Entwicklung.



Auszug aus der Überarbeitung der Sanierungsziele vom 17.04.2000, siehe Nr. 6.1.2

## Bereich „Erweiterungsgebiet Altstadt I“ 2004

Soweit das Erweiterungsgebiet Teile der Altstadt umfasst, gelten dieselben Ziele, wie auf der vorigen Seite beschrieben. Allerdings hat sich durch Zeitablauf und Erfahrung die Dringlichkeit der direkten Erreichbarkeit von Geschäften in der Altstadt gezeigt und damit der Anlage von noch mehr Kurzzeitparkplätzen. Außerdem besteht ein dringender Bedarf für die Errichtung neuer Sammelstellplatzanlagen, insbesondere auch für Touristen. Die Promenade soll als öffentlicher Freiraum gestaltet, das gesamte Gebiet südlich der Straße der Jugend und der Straße „Fischerdörfchen“ soll als gemischtes Gebiet geordnet und aufgewertet werden. Das Gelände der Bastion soll unter Nutzung der Kasematten als Zentrum für Kultur-, Freizeit- und Jugendeinrichtungen entwickelt werden.



Neuordnungskonzept 2004, siehe Nr. 6.1.2

Gebäude			
	Bestand		Unversiegelte Hoffläche / Grünfläche
	Planung Neubau / Ersatzbau		Gestalteter Grünbereich
Freiflächen			Stadtbildprägende Mauer
	Straßen- und Platzgestaltung		Bestand / Planung
	Hoffläche versiegelt / teilversiegelt	Erschließung	
	Stadtbildprägende Bäume Bestand / Planung		Fußweg - Radweg Haupterschließung
			Öffentlicher Parkplatz / Parken im Straßenraum
			Bushaltestelle
			Fußwegeverbindung

## Überarbeitung der Sanierungsziele 2011

Das Leitbild der „behutsamen erhaltenden Stadterneuerung“ steht weiter im Vordergrund. Der Erhalt der besonderen Vielfalt der historischen Altstadt Torgaus mit seinen mannigfaltigen Strukturen im Bereich Stadtbild, Naturlandschaft, Kultur, Historie und Naherholung bleibt als Zielstellung bestehen. Die Aufteilung der räumlichen Strukturen in Gebietstypologien erfolgt weiter nach den schon vorhandenen Schwerpunkten (siehe Seite 10) und bedeutet nicht zwanghaft ein Umschichten bereits bestehender Nutzungseinheiten in andere Areale.

Folgende Sanierungsziele wurden formuliert:

- Erhalt des historisch gewachsenen Stadtbilds mit seinem städtebaulich-architektonischen und denkmalgeschützten Gepräge
- Sicherung historisch wertvoller Bausubstanz
- Abbruch der nicht aktivierbaren Gebäudesubstanz und gezielte Nachverdichtung mit stil- und maßstabgerechten Neubauten, sofern sie nicht unter Denkmalschutz stehen
- Steigerung des Erlebniswerts der Altstadt durch die Gestaltung der Straßen- und Platzbereiche sowie die Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche
- Behutsame, denkmalgeschützte, stadtbildprägende und sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und Umnutzung historischer Strukturen
- Entkernung der Quartiersinnenbereiche mit anschließender Neugestaltung in Abstimmung mit dem Bedarf der Nutzer
- Minimierung von Konflikten zwischen Wohnen und anderen Nutzungen
- Schaffung neuer bzw. Aufwertung und Gestaltung der vorhandenen privaten und öffentlichen Grünbereiche
- Minimierung der Verkehrsprobleme sowie Schaffung und Aufwertung von Fußwegen
- Verbesserung des Parkplatzangebots in den Schwerpunktbereichen des Handels
- Aufwertung der Kasematten entsprechend ihrer Funktion als kernstadtnaher Standort mit einem vielfältig differenzierten Nutzungsgefüge und einer ausgeprägten baulichen Struktur und Freiflächenstruktur
- Auslagerung störender Gewerbebetriebe in den Quartieren
- Reaktivierung und Nachnutzung wichtiger öffentlicher Gebäude

## 2.4.2 Tatsächlich durchgeführte bzw. noch durchzuführende Maßnahmen

Für die Endwertermittlung sind nur die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen bzw. die noch während der Sanierung durchzuführenden Maßnahmen von Bedeutung. Der nebenstehende Plan stellt die bereits realisierten und die noch geplanten Maßnahmen dar. Der Plan zeigt weiterhin, dass, losgelöst von der Städtebauförderung, zahlreiche Grundstücke durch private und sonstige Investitionen aufgewertet wurden.

### Bereits durchgeführte Maßnahmen bis 2010:

Die Fördermittel aus dem Programm „Städtebauliche Erneuerung“ flossen dabei insbesondere in den öffentlichen Grunderwerb (z. B. Stadtbibliothek, Wintergrüne 5), in Ordnungsmaßnahmen (z. B. Gestaltung Schloßstraße, innerstädtische Fußwege) sowie in Abbruchvorhaben im öffentlichen/privaten Bereich und in insgesamt 69 Sanierungsmaßnahmen (private Grundstücke).

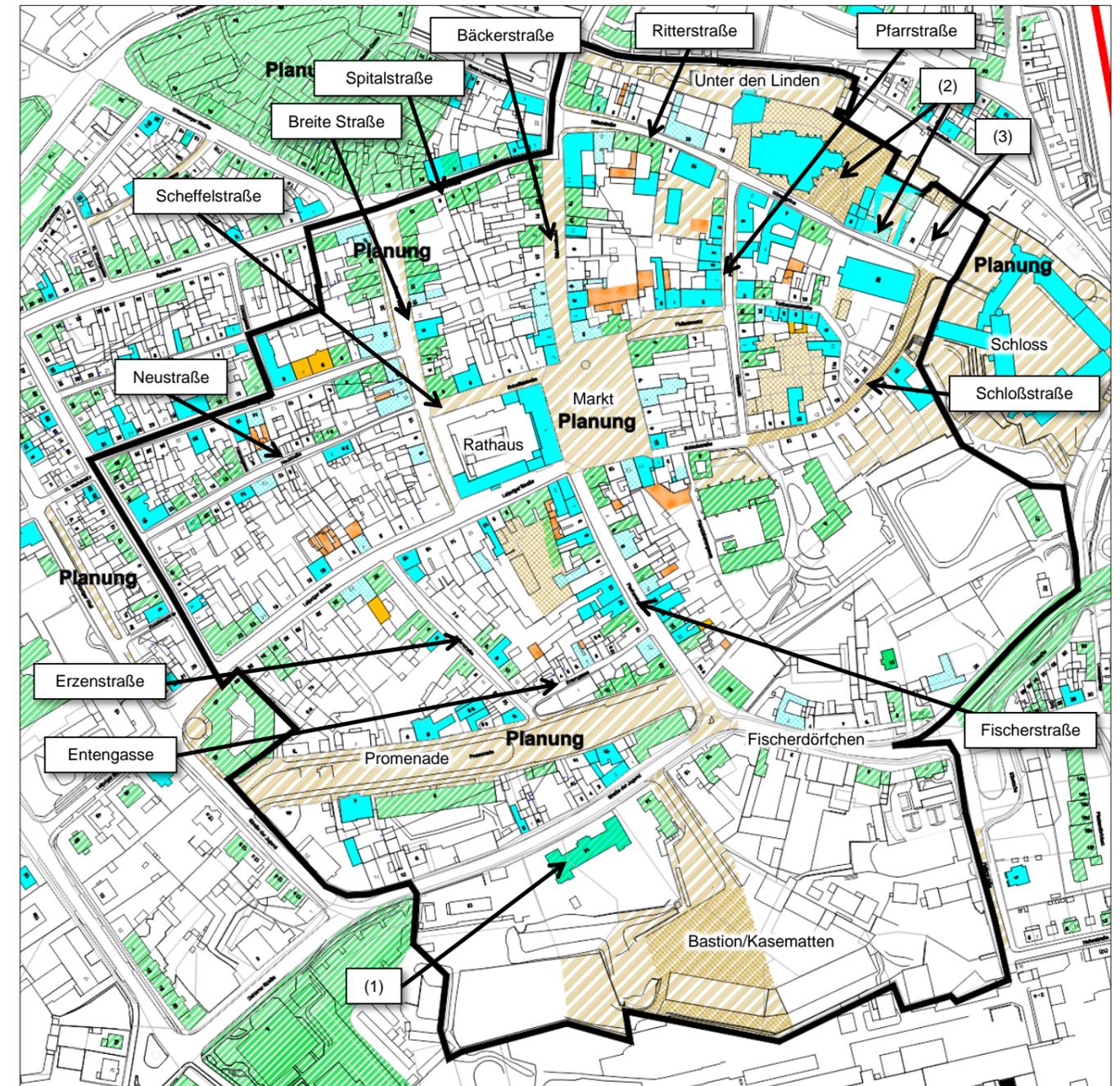
Mit dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurden unter anderem öffentliche Bauvorhaben (z. B. Rathauskomplex, soziokulturelles Zentrum in der Bastion/Kasematten), Ordnungsmaßnahmen wie die Gestaltung von historischen Straßen- und Platzflächen und die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von 140 privaten Grundstücken unterstützt.

### Bereits durchgeführte bzw. begonnene Maßnahmen 2011 bis heute:

- Modernisierung der Mittelschule „Katharina-von-Bora“ in fünf Bauabschnitten (1)
- Neugestaltung der Breite Straße, Neustraße, Scheffelstraße, Schloßstraße, Bäckerstraße und Fischerstraße sowie die Erneuerung der Gehwege in der Ritterstraße, der Pfarrstraße und der Nonnenstraße
- Neugestaltung des Platzes an der Marienkirche und umfassende Modernisierung des Kanzleihauses (Wintergrüne 5) (2)
- umfassende Modernisierung des Gebäudekomplexes Schloßstr. 28/29 und Umnutzung zur Jugendherberge sowie Sicherung der Stützmauer im rückwärtigen Bereich zum Schloss Hartenfels (3)
- Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden (z. B. Fischerstraße, Pfarrstraße, Bäckerstraße, Fischerdörfchen)

### geplante Maßnahmen:

- Ausbau und Neugestaltung der Erzenstraße und der Entengasse
- weitere Modernisierung und Instandsetzung des Rathauskomplexes
- Neugestaltung der Promenade, des Marktes und Unter den Linden
- Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden (u. a. in der Breite Straße, der Spitalstraße und der Bäckerstraße)



Übersichtsplan der realisierten und noch geplanten Maßnahmen, siehe Nr. 6.1.12

### Legende:

	Abgrenzung Sanierungsgebiet		<b>Bisher durchgeführte und z.T. abgeschlossene Einzelmaßnahmen (private/sonstige)</b> <i>(Beispiele, Vollständigkeit kann nicht gewährleistet werden)</i>
	<b>Bisher durchgeführte und z.T. abgeschlossene Einzelmaßnahmen (SDP/SDAO)</b> <i>(u.a. Vorbereitung/Ordnungs- und Baumaßnahmen/Sicherung)</i>		<b>Bisher durchgeführte und z.T. abgeschlossene Einzelmaßnahmen (SEP/LSP)</b> <i>(u.a. Vorbereitung/Ordnungs- und Baumaßnahmen/Sicherung)</i>
	Straßen / Grün- und Freiflächen		Straßen / Grün- und Freiflächen
	Gebäude		Gebäude
	Abriss von Gebäuden		Abriss von Gebäuden

### 3 Vorbereitung der Wertermittlung

#### 3.1 Erläuterung zu den Grundlagen

##### 3.1.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, Ausgleichsbetrag

Nach § 154 Abs. 1 und 2 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht 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 Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

In diesem Gutachten werden nicht die Ausgleichsbeträge ermittelt, sondern die Anfangs- und Endwerte und damit die eventuelle sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Die darauf basierende Bemessung der Ausgleichsbeträge ist eine Verwaltungsaufgabe, die von der Gemeinde oder ihren Beauftragten unter Berücksichtigung von Abschlägen und Anrechnungstatbeständen durchgeführt wird.

##### 3.1.2 Was ist „sanierungsbedingt“?

Maßstab für die Anfangs- und Endwertermittlung sind die Zustandsmerkmale des Sanierungsgebiets, die vor dem Sanierungsverfahren bestanden haben und z. B. durch die Berichte über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert sind, und die am Ende des Sanierungsverfahrens bestehen (werden), unabhängig von welchen öffentlichen oder privaten Akteuren die Veränderungen bewirkt, mit welchen Mitteln und aus welchen Förderprogrammen sie ggf. bezahlt worden sind. Die Werte, die sich aus den Zustandsmerkmalen ergeben, sind auf einen gemeinsamen Wertermittlungstichtag zu beziehen, hier auf den 20.09.2016. Dadurch bleiben rein zeitbedingte (konjunkturelle) Wertänderungen zwischen Anfang und Ende der Sanierung ohne Auswirkung.

##### 3.1.3 Wertermittlung für einzelne Grundstücke oder für Wertzonen

Anfangs- und Endwerte sind grundsätzlich für das einzelne Grundstück zu ermitteln. In der Regel werden die Anfangs- und Endwerte jedoch für Zonen ermittelt, in denen die den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen (Wertzonen), denn mit zonalen Anfangs- und Endwerten können viele der erforderlichen Verwaltungshandlungen erledigt werden (siehe Nr. 3.1.6), z. B. die Kaufpreisprüfung oder die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags. Bei Bedarf können aus den zonalen Anfangs- und Endwerten die Werte für einzelne Grundstücke abgeleitet werden. Dabei werden die abweichenden Merkmale des Einzelgrundstücks durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Schriftliche Einzelgutachten sind insbesondere bei der Anforderung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid notwendig (§ 154 Abs. 4 BauGB).

Oft lässt sich für größere räumliche Bereiche des Sanierungsgebiets eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung insgesamt ausschließen. Auch dies muss gutachterlich festgestellt werden.

##### 3.1.4 Berücksichtigung vorhandener Bebauung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks bezieht sich immer auf Bau und Boden als Gesamtheit. Anfangs- und Endwerte beziehen sich aber nur auf den Wert des Bodens, d. h. der Wert einer auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ist weder im Anfangs- noch im Endwert enthalten. Anfangs- und Endwerte sind daher keine Verkehrswerte, sondern Bemessungswerte für die Geldleistung des Grundstückseigentümers.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass Art und Zustand der Bebauung eines Grundstücks, einer Wertzone oder eines Sanierungsgebiets unmittelbare Wirkung auf die Bodenwerte haben. So wie eine Ruine oder eine störende Nutzung auf dem Nachbargrundstück den Wert eines Grundstücks beeinträchtigen kann, kann die Verbesserung des Zustands von Gebäuden oder die Beseitigung störender Nutzungen zu einer Erhöhung der Bodenwerte der benachbarten Grundstücke führen.

### 3.1.5 Bewertung von öffentlichen Bedarfsflächen

Unter öffentlichen Bedarfsflächen sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zu verstehen oder sonstige Flächen, die für öffentliche Zwecke bestimmt sind, z. B. das Rathaus- oder Schulgrundstück. Solche Flächen sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ dauerhaft entzogen. Das bedeutet aber nicht, dass diese Flächen keinen Wert haben, sondern nur, dass sich diese Werte nicht nach den Bestimmungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermitteln lassen. Wenn im Zuge der Sanierung private Flächen zu öffentlichen Flächen werden, gilt für sie der Anfangswert wie für vergleichbare, jedoch privat bleibende Flächen (z. B. als Kaufpreis oder Entschädigungswert), bei bebauten Grundstücken gilt der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert. Der Bestimmung eines Endwerts bedarf es nicht.

### 3.1.6 Zwecke der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

In einem Sanierungsgebiet können mehrere der folgenden Zwecke nebeneinander verfolgt werden. Häufig ergibt sich der Zweck auch erst aus dem Ergebnis der Wertermittlung, z. B. ob die Gemeinde wegen der Geringfügigkeit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beschließt, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen.

- Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 BauGB)
- Genehmigung von Rechtsgeschäften (§§ 144 Abs. 2, 145 Abs. 2, 153 BauGB)
- Grunderwerb durch Gemeinde oder Träger (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)
- Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
  - nach Abschluss der Sanierung (§ 154 Abs. 1 – 5 BauGB)
  - für einzelne Grundstücke (§§ 162, 163 BauGB)
  - als Vorauszahlung (§ 154 Abs. 6 BauGB)
  - als Teil von Kaufgeschäften (§§ 153 Abs. 4, 155 Abs. 3 BauGB)
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 155 Abs. 3 BauGB)
- Wertermittlung für die Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- Übertragung von Grundstücken in das Treuhandvermögen (§ 160 Abs. 5 BauGB)

## 3.2 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nachfolgend werden Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vorgestellt. Grundsätzlich gelten auch hierfür die Wertermittlungsvorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

### 3.2.1 Direktes Vergleichsverfahren

Im Idealfall können Anfangs- und Endwerte durch Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte ermittelt werden.

#### Kaufpreise, Vergleichspreise

Kaufpreise von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet selbst oder aus anderen Gebieten werden zu Vergleichspreisen im Sinne des § 15 ImmoWertV, indem Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale der gehandelten Grundstücke durch Umrechnung auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sonstige Zu- und Abschläge ausgeglichen und dadurch vergleichbar gemacht werden. Erst die umgerechneten Kaufpreise sind Vergleichspreise.

#### Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Bodenrichtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie bilden nicht den Bodenwert ab, sondern dienen als Grundlage zu dessen Ableitung. Bodenrichtwerte werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen aus der amtlichen Kaufpreissammlung abgeleitet und zusammen mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks veröffentlicht (§§ 195 – 197 BauGB). Die den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Kaufpreise sind zuvor zu Vergleichspreisen umgerechnet worden.

#### Ermittlung von Anfangs- und Endwerten durch direkten Vergleich

Der Anfangswert ist aus Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten aus Gebieten abzuleiten, die dem sanierungsunbeeinflussten Zustand des Sanierungsgebiets entsprechen. Der Endwert ist aus Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten aus Gebieten abzuleiten, die dem Zustand des Sanierungsgebiets entsprechen, der durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung eingetreten ist oder eintreten wird. In der Realität sind solche globalen Gebietsvergleiche jedoch kaum einmal möglich.

### 3.2.2 Multifaktorenanalyse

Es wurden deshalb Verfahren entwickelt, die nur bestimmte sanierungsbedingte Veränderungen bewerten. Ein solches Verfahren ist die sogenannte Multifaktorenanalyse, ein Zielbaumverfahren nach Aurnhammer<sup>2</sup>. Zahlreiche Praxisanwendungen und Gerichtsurteile bestätigen die Einsatzmöglichkeit des Verfahrens<sup>3</sup>, nicht nur bei der Bemessung der Wertminderung infolge Bauschäden, was Aurnhammer bezweckte.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eignet sich das Verfahren, wenn sich die sanierungsbedingten Veränderungen nur auf die Zustandsmerkmale des Bestands beziehen, z. B. die Verbesserung von Art und Zustand der Bebauung oder des öffentlichen Umfelds. Es ist nicht geeignet, wenn sich das Sanierungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung oder der Entwicklungsstufe ändert, z. B. von einem Gewerbe- zu einem Wohngebiet oder von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauland.

<sup>2</sup> Aurnhammer, H. E.: „Verfahren z. Bestimmung v. Wertminderungen bei (Bau-)Mängeln u. (Bau-)Schäden“, Baurecht Heft 5, 1978

<sup>3</sup> Wikipedia, <https://de.wikipedia.org/wiki/Zielbaumverfahren>

Zum Verfahren gehören ein Arbeitsschema (siehe unten) und ein Beurteilungskatalog (siehe nächste Seite). Die Benotung (Spalte B im Arbeitsschema) der Zustandsmerkmale (Kriterien und Teilziele) erfolgt anhand des Beurteilungskatalogs und bezieht sich auf den Zustand eines Vergleichsgrundstücks. Die Benotung (B) von 5,0 (= schlechteste Note) bis 15,0 (= beste Note) kann zweimal gewichtet ( $G_K$ ,  $G_T$ ) und durch Multiplikation mit ihren Gewichtungen sowie Addition der Produkte zu einem Vergleichsfaktor (f) zusammengefasst werden. Die Zustandsmerkmale und deren Gewichte können für jeden Anwendungsfall neu bestimmt werden.

Zustandsbeurteilung für den Vergleichsfaktor							75 €/m <sup>2</sup>	
Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	∑ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	∑ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>	
<b>Bebauung</b>								
Art	7,50	0,6	4,50	Bebauung	7,50	0,2	1,50	
Zustand	7,50	0,4	3,00					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	7,50	0,6	4,50	Struktur	7,50	0,3	2,25	
Anordnung	7,50	0,4	3,00					
<b>Nutzung</b>								
Lage	7,50	0,6	4,50	Nutzung	7,50	0,3	2,25	
Konflikte	7,50	0,4	3,00					
<b>Umfeld</b>								
öffentlich	7,50	0,6	4,50	Umfeld	7,50	0,2	1,50	
Verkehr	7,50	0,4	3,00					
							Faktor f:	7,50

Die durchgeführte Benotung soll sich auf den Zustand eines Vergleichswertgrundstücks mit dem bekannten Bodenwert 75 €/m<sup>2</sup> beziehen. Aus der Relation  $7,50 = 75 \text{ €/m}^2$  kann dann im Dreisatzverfahren für Faktoren, die aus der Bewertung anderer Grundstücke hervorgehen, der jeweilige Bodenwert ermittelt werden. Hier wird der Vergleichsfaktor  $f = 7,50$  dem Anfangswert gleichgesetzt. Daraus wird beispielsweise der gesuchte Endwert, dessen Benotung den Faktor  $f_E = 8,00$  ergeben hat (siehe Arbeitsschema unten), abgeleitet.

Zustandsbeurteilung für den Endwert								
Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	∑ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	∑ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>	
<b>Bebauung</b>								
Art	8,75	0,6	5,25	Bebauung	8,75	0,2	1,75	
Zustand	8,75	0,4	3,50					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	7,50	0,6	4,50	Struktur	7,50	0,3	2,25	
Anordnung	7,50	0,4	3,00					
<b>Nutzung</b>								
Lage	7,50	0,6	4,50	Nutzung	7,50	0,3	2,25	
Konflikte	7,50	0,4	3,00					
<b>Umfeld</b>								
öffentlich	8,75	0,6	5,25	Umfeld	8,75	0,2	1,75	
Verkehr	8,75	0,4	3,50					
							Faktor f <sub>E</sub> :	8,00
Endwert	= 8,00 / 7,50 * Bodenrichtwert				75 €/m <sup>2</sup>		= 80 €/m <sup>2</sup>	

So können durch Benotung und Dreisatz aus jedem bekannten Wert, hier dem Anfangswert, der gesuchte Endwert, ermittelt werden.

## Beurteilungskatalog für die Multifaktorenanalyse

Kriterien		Beschreibung	Benotung
<b>Bebauung</b>	Art	Ruinen, Provisorien, Nebengebäude, Leerstände, Fehlnutzung	5,0
		vorwiegend Altbauten, sehr viele Nebengebäude, auch Fehlnutzung	7,5
		alte und neuere Gebäude mit Nebengebäuden	10,0
		gute Alt- und Neubauten, w enig Nebengebäude	12,5
		repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude	15,0
	Zustand	verfallen, Brache	5,0
	ungepflegt, deutliche Schäden	7,5	
	ordentlich, leichte Mängel, Instandhaltungsrückstau	10,0	
	gut gepflegt, kaum Mängel	12,5	
	hochwertig oder neu	15,0	
<b>Struktur</b>	Grundstücke	viele Kleingrundstücke, meist ungünstiger Zuschnitt	5,0
		sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger Zuschnitt (unregelmäßige oder Handtuchform)	7,5
		verschiedene Größen, Zuschnitt nicht optimal	10,0
		gut nutzbare Grundstücke mit unterschiedlicher Größe	12,5
		regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke	15,0
	Erschließung, Anordnung der Grundstücke	historische Struktur mit großen Unregelmäßigkeiten	5,0
		Randstruktur mit problematischem Innenbereich	7,5
		befriedigende Anordnung der Grundstücke mit einzelnen Problemen	10,0
	befriedigende Anordnung ohne Probleme	12,5	
	günstige Anordnung aller Grundstücke	15,0	
<b>Nutzung</b>	Lage	Lage für den Nutzungszweck ungünstig	5,0
		einfache Wohn- und/oder Geschäftslage	7,5
		mittlere Wohn- und/oder Geschäftslage	10,0
		gute Wohn- und/oder Geschäftslage, Teil des Zentrums (1b-Lage)	12,5
		sehr gute Wohn- und/oder Geschäftslage (1a-Lage)	15,0
	Konflikte	erhebliche Störungen durch benachbarte Nutzungen (Brachen, Ablagerungen, Fehlnutzung, erheblich störende Betriebe und Anlagen)	5,0
		einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	7,5
		gebietstypische hinzunehmende, geringe Nutzungskonflikte	10,0
	ohne Nutzungskonflikte	12,5	
	sich gegenseitig ergänzende Nutzungen	15,0	
<b>Umfeld</b>	auf den öffentlichen Flächen	Reine Verkehrsflächen, unterschiedliche Beläge mit Schäden, kaum Bepflanzungen	5,0
		verbesserungsbedürftige, ältere Straßen- und Platzbefestigungen, kümmerliche Grünflächen	7,5
		ordentliche Fahrbahn- und Gehwegbefestigungen, einfache Grünanlagen	10,0
		befestigte Flächen für unterschiedliche Verkehrs- und Nutzungszwecke mit Pflanz- und Grünflächen	12,5
		besonders gestaltete Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und gärtnerische Anlagen	15,0
	Verkehrsverhältnisse	ständiger starker Verkehr, Gefahr, Lärm, Abgase, keine Parkplätze	5,0
		Störungen durch starken Verkehr, großer Parkplatzmangel	7,5
		Störungen durch Anlieger- und Kundenverkehr, zu wenig Parkplätze	10,0
		geringe Störungen durch Anliegerverkehr, Parkplätze knapp	12,5
		keine Störungen, genügend Parkplätze	15,0

Bei der Benotung geht im Einzelfall der Notencharakter dem Text vor: die Note 10,0 entspricht immer mittleren Verhältnissen. Die Notenschritte betragen 2,5 Punkte. 5,0 ist die schlechteste Note, 15,0 ist die beste Note. Zur feineren Unterscheidung können auch kleinere Beurteilungsschritte gemacht werden, z. B. von 7,5 auf 8,75.

### 3.2.3 Modell Niedersachsen

Gegenstand dieses Wertermittlungsmodells ist die Quantifizierung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch ein mathematisch-statistisches Verfahren, welches in der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung u. a. durch Kanngieser und Bodenstern, entwickelt wurde. Die erarbeitete Regressionsfunktion wurde im Jahr 1988 erstmalig veröffentlicht. Im Jahr 2005 beschäftigten sich Kanngieser und Schuhr noch einmal mit der Thematik des Modells Niedersachsen; diesmal mit erweiterten, neuesten Auswertungsdaten. Die Untersuchungen ergaben, dass das Modell so konzipiert ist, dass es auf die ganze Bundesrepublik übertragen werden kann und nicht, wie bisher angenommen, auf das Bundesland Niedersachsen beschränkt werden musste.

Das Modell Niedersachsen hat sich in der Praxis und Rechtsprechung bewährt, auch wenn der eigentliche Bewertungsvorgang auf einer mathematischen Funktion mit drei Variablen beruht und für den Laien nicht nachvollziehbar ist. Im Jahr 2006 hat eine Arbeitsgruppe auf Grundlage des EUROs eine überprüfte Regressionsfunktion erarbeitet. Die Funktion wird nachfolgend dargestellt. Sie wurde unsererseits für eine bessere Anwendbarkeit mathematisch umgestellt.

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

- E = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %
- A = Anfangswert
- M<sub>i</sub> = Mittelwert der Missstände
- M<sub>a</sub> = Mittelwert der Maßnahmen

Zu dem Modell gehören ein Arbeitsschema (siehe unten) und die im Jahr 2009 überarbeiteten Klassifikationsrahmen (siehe nachfolgende Seiten), die es ermöglichen Missstände und Mängel einzustufen und Mittelwerte zu bilden. Setzt man diese Mittelwerte und das Anfangswertniveau in die ermittelte Regressionsformel ein, so kann damit die prozentuale Bodenwertsteigerung explizit ermittelt werden:

#### Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M <sub>i</sub> )	Bewertung Maßnahmen (M <sub>a</sub> )	
Bebauung	6,0	3,0	
Struktur	6,0	0,0	
Nutzung	5,0	0,0	
Umfeld	5,0	3,0	
Mittelwert	5,50	1,50	
Bodenwerterhöhung:	9,1%	des Anfangswerts von	75 €/m <sup>2</sup>
		ergibt einen Endwert von	82 €/m <sup>2</sup>

Das Modell Niedersachsen wird in diesem Gutachten nach der Multifaktorenanalyse angewendet. Stimmen die Ergebnisse beider Verfahren überein, ist gesichert, dass die Bewertung schlüssig und zumindest in statistischem Sinne auch marktbezogen ist. Die Anwendung beider Verfahren dient also der Kontrolle und der Plausibilität der gesamten Wertermittlung.

## Modell „Niedersachsen“ – Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

Klasse	Kriterien			
	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- + 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- + modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht ausreichend
7	grundlegend instandsetzungs- + modernisierungsbedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instandsetzungs- + modernisierungsbedürftig (keine zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsverhältnisse)	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	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

Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht oder nur teilweise zutreffen, sollte vom Benotungs-Charakter ausgegangen werden: 10 ist schlechteste Note für einen Sachverhalt, 5 ist der Mittelwert, 1 ist Bestnote.

## Modell „Niedersachsen“ – Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

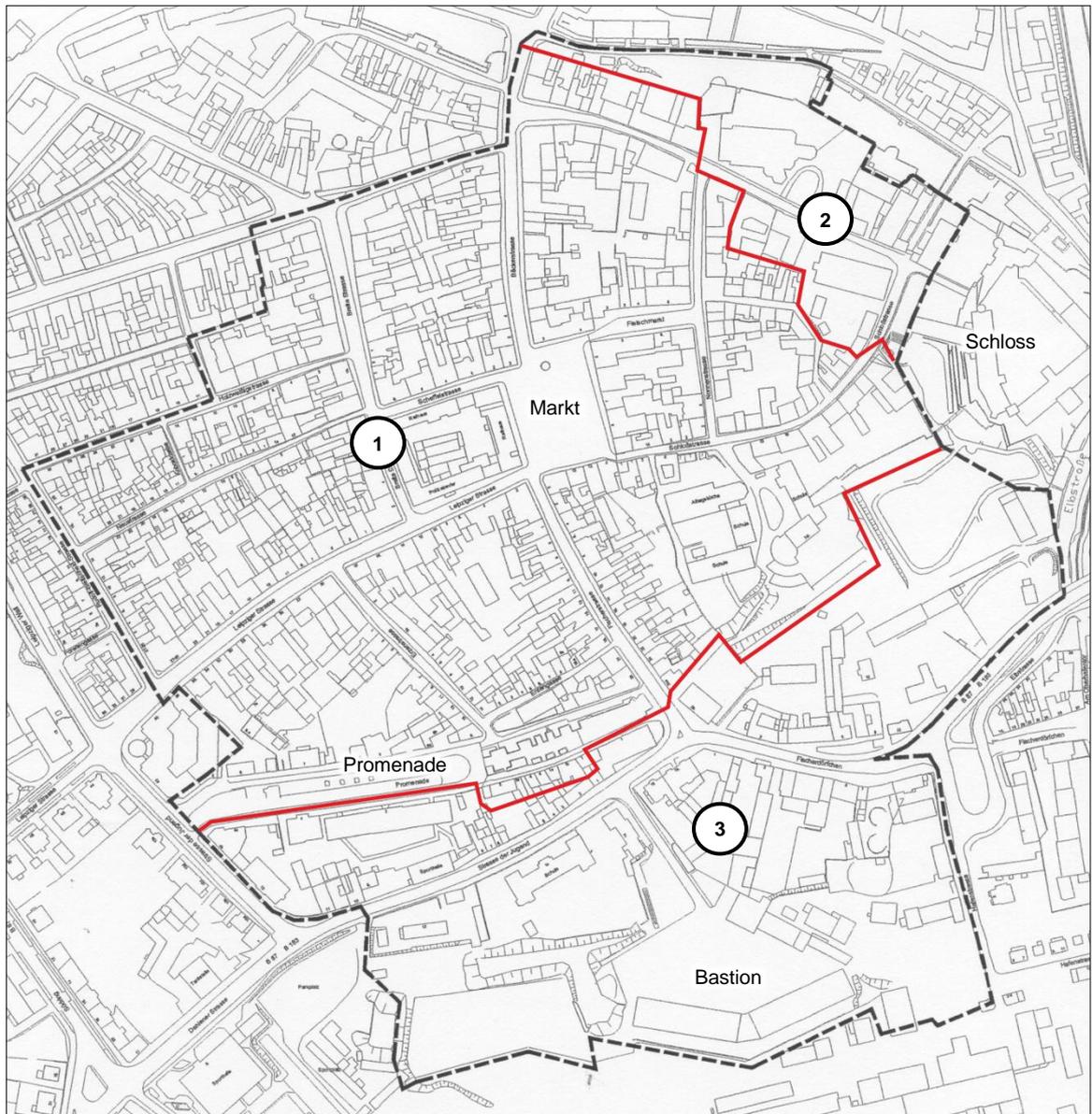
Klasse	Kriterien			
	Bebauung	Struktur Eigentumsverhältnisse innere Erschließung	Nutzung Verdichtung Gemengelage	Umfeld Verkehr Infrastruktur
0	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
1	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne, 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 + Beseitigung störender baul. Nebenanlagen	gezielte Ergänzungen der Infrastruktur
4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- + 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 Verkehrsnetzes, Verbesserung d. Anschlussmöglichkeit f. d. Individualverkehr, 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 hin. Art + Maß d. baul. Nutzung, Maßnahmen z. Beseitigung/ Verringerung v. Emissionen, Freilegung, Begrünung	Schaffung v. Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumlenkungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hin. Art + Maß d. baul. 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

Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht oder nur teilweise zutreffen, sollte vom Benotungs-Charakter ausgegangen werden: 10 ist die Maßnahme mit dem größten Gewicht, 5 ist eine mittlere Maßnahme, 1 ist die Maßnahme mit dem geringsten Gewicht.

## 4 Durchführung der Wertermittlung

### 4.1 Einteilung des Sanierungsgebiets in Wertzonen

Wertzonen sind Bereiche, in denen die den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen. Zu diesen Umständen gehören auch die jeweiligen Sanierungsziele und deren Umsetzung (siehe Nr. 3.1.3).



Abgrenzungsplan mit Darstellung der Wertzonen

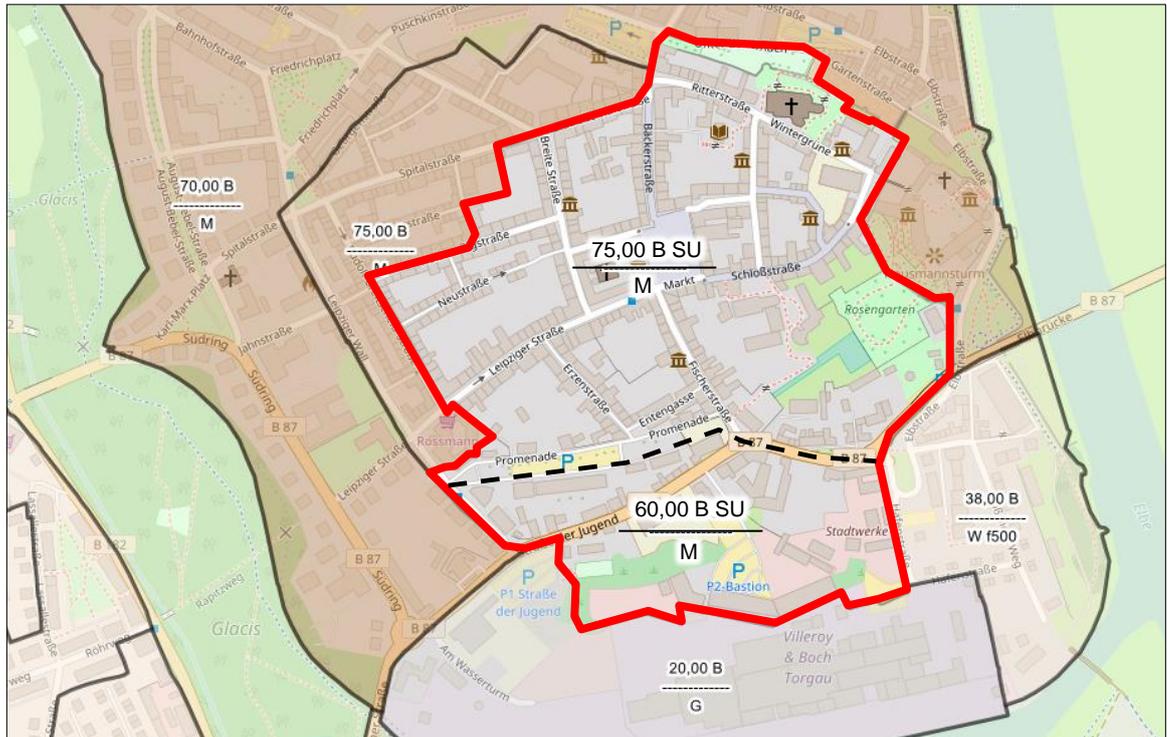
Nr.	Bezeichnung
Wertzone 1	Altstadt
Wertzone 2	Wintergrüne
Wertzone 3	Straße der Jugend

Die Wertzonen in diesem Gutachten entsprechen den Wertzonen des Vorgutachtens aus dem Jahr 2011.

## 4.2 Vergleichsmaterialien

### 4.2.1 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen hat zuletzt die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte kann im Internet über das Geoportal des Landkreises Nordsachsen abgerufen werden.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2014, siehe Nr. 6.1.13

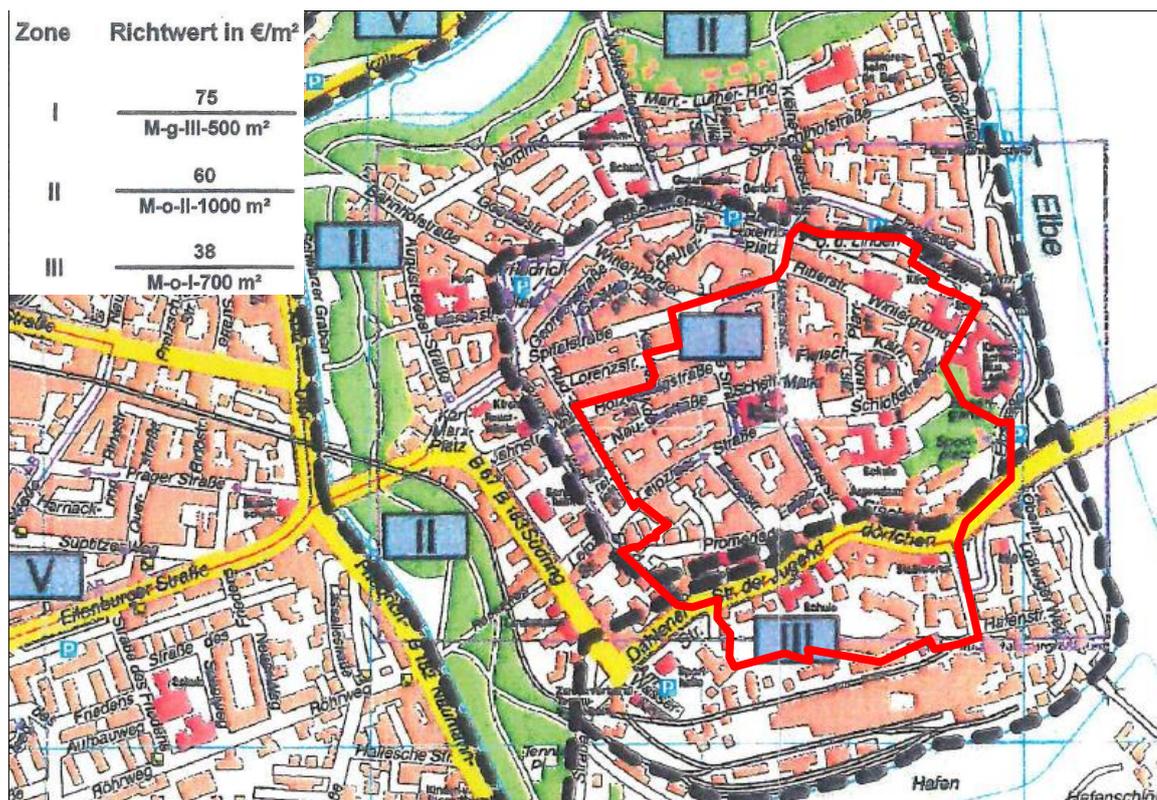
Für das gesamte Sanierungsgebiet (rot umrandet) wurden zwei sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt und veröffentlicht. Diese Werte beziehen sich jeweils auf ein „fiktiv“ unbebautes, baureifes Grundstück mit Mischgebietsnutzung. Für die historische Altstadt wurde ein Bodenrichtwert von 75 €/m<sup>2</sup> ermittelt, für den Bereich südlich der Promenade bzw. der B 87 ein Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup>.

### 4.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Von 1998 bis 2008 sind die Bodenrichtwerte im Bereich des Sanierungsgebiet gleich geblieben. Für die Altstadt wurde ein Bodenrichtwert von 75 €/m<sup>2</sup>, für die im Norden und Westen angrenzenden Flächen inklusive der Fläche zwischen Promenade und der Straße der Jugend (B 87) ein Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> und für die Flächen südlich der B 87 ein Bodenrichtwert von 38 €/m<sup>2</sup> (siehe Karte auf der nächsten Seite).

Grundstücksmerkmale:

M	=	gemischte Baufläche
g/o	=	geschlossene bzw. offene Bauweise,
II	=	Anzahl der Vollgeschosse, die zulässig sind
500 m <sup>2</sup>	=	durchschnittliche Grundstücksgröße



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2004, siehe Nr. 6.1.14

Zum Stichtag 31.12.2010 wurden die Bodenrichtwerte und die Zonenabgrenzungen angepasst. Es wurden neue Bodenrichtwertzonen (BRW-Zonen) gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Diese Vorgehensweise ist aus den Vorschriften der ImmoWertV bzw. des BauGB entstanden.

Die bisherige BRW-Zone I wurde unterteilt in einen Bereich innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets, der Bodenrichtwert von 75 €/m<sup>2</sup> wurde für beide Bereiche unverändert fortgeschrieben und erhielt im Sanierungsgebiet den Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“. Die bisherige BRW-Zone III mit einem Bodenrichtwert von 38 €/m<sup>2</sup> wurde in drei neue Zonen unterteilt: Sanierungsgebiet „Südlich der Promenade“ mit 60 €/m<sup>2</sup> (gemischte Baufläche, sanierungsunbeeinflusst), südlich der Bastion mit 20 €/m<sup>2</sup> (gewerbliche Baufläche) und östlich der Hafenstraße mit 38 €/m<sup>2</sup> (Wohngebietsfläche, Grundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>). Zudem wurde dem Bereich Sanierungsgebiet „Südlich der Promenade“ die Fläche zwischen Promenade und der Straße der Jugend zugeordnet. Diese „neuen“ Bodenrichtwerte und Abgrenzungen wurden bis zum Stichtag 31.12.2014 unverändert fortgeschrieben (siehe Nr. 4.2.1).

#### 4.2.3 Kaufpreise, Vergleichspreise

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen ist für den Zeitraum 2010 bis 2016 nur ein Kaufpreis für ein unbebautes Grundstück im Sanierungsgebiet bekannt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Arrondierungsfläche von 105 m<sup>2</sup>, deshalb kann dieser Kaufpreis nicht zum Vergleich herangezogen werden.

#### 4.2.4 Schlussfolgerung aus den Vergleichsdaten

Die Ableitung eines Bodenwerts als Grundlage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte aus Kaufpreisen ist nicht möglich, da keine geeigneten Vergleichsdaten vorliegen. Deshalb dienen die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 als Grundlage für die Bewertung. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag 20.09.2016 und dem Stichtag der Bodenrichtwerte 31.12.2014 lassen sich keine zeitlich bedingten Wertunterschiede feststellen, so dass eine Anpassung der Werte aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig ist. Die Preisverhältnisse sind in Torgau seit 1997 stabil, dies zeigt auch die Entwicklung der Bodenrichtwerte (siehe Nr. 4.2.2).

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich die für das Sanierungsgebiet veröffentlichten Bodenrichtwerte auf den Zustand zu Beginn der Sanierung beziehen. Wie bereits im Vorgutachten aus dem Jahr 2006 dargestellt, sind die Bodenwerte seit 1997 gleichgeblieben und beziehen sich auf den Zustand, als die Sanierungsmaßnahmen noch kaum ihre Wirkung gezeigt haben.

Die Änderung des Anfangswertniveaus in der Wertzone 3 von 38 €/m<sup>2</sup> auf 60 €/m<sup>2</sup> ergibt sich aus der neuen Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen. Da es bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nicht auf die absolute Höhe der Werte, sondern auf die Differenz zwischen den beiden Werten ankommt, bleibt diese Änderung ohne Auswirkung auf das Ergebnis.

#### Vergleichswerte für den Anfangswertzustand:

Wertzone 1 „Altstadt“	75 €/m <sup>2</sup>
Wertzone 2 „Wintergrüne“	75 €/m <sup>2</sup>
Wertzone 3 „Straße der Jugend“	60 €/m <sup>2</sup>

Die Endwerte werden mit Hilfe der Multifaktorenanalyse (siehe Nr. 3.2.2) und des Modells Niedersachsen (siehe Nr. 3.2.3) auf der Grundlage der durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen aus den Vergleichswerten für den Anfangswertwertzustand abgeleitet. Die Zustandsmerkmale der jeweiligen Wertzone werden aus den Vorgutachten übernommen.

## 4.3 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

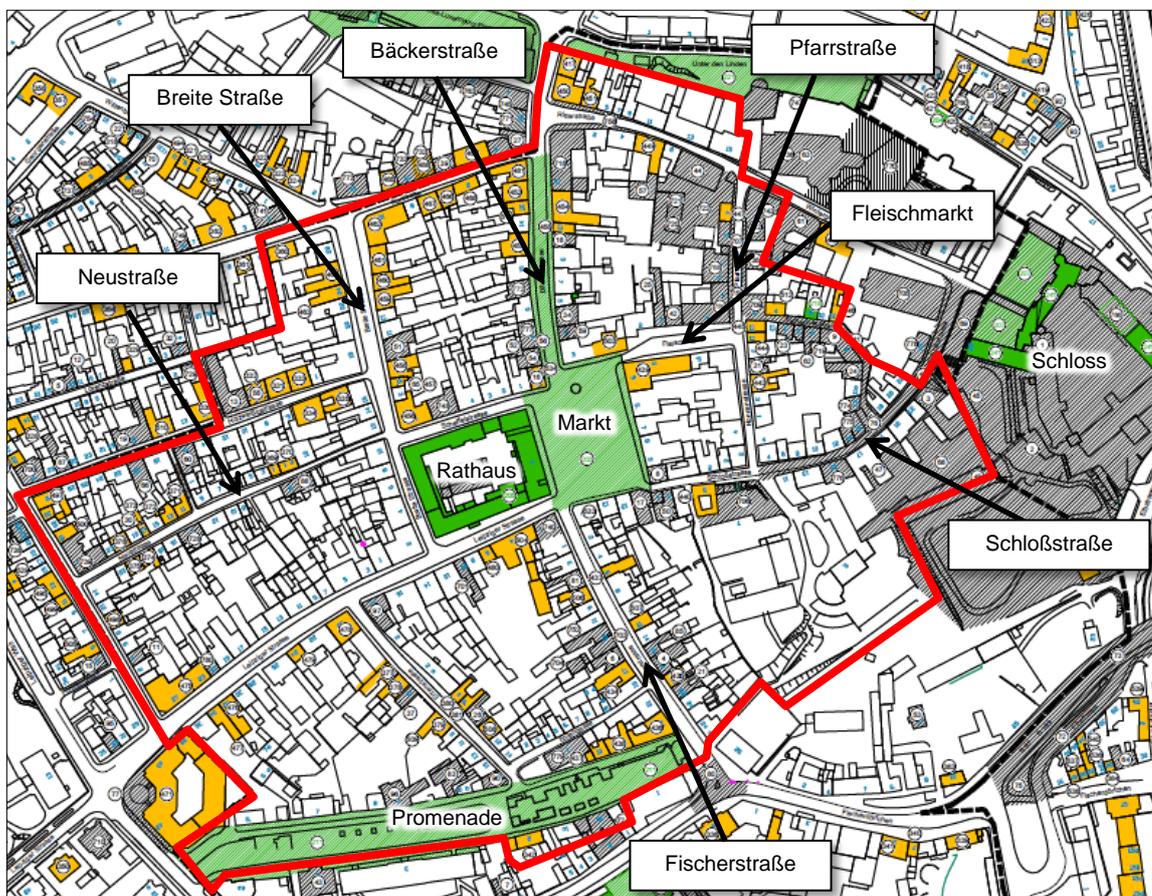
### 4.3.1 Wertzone 1 „Altstadt“

#### Beschreibung der Wertzone

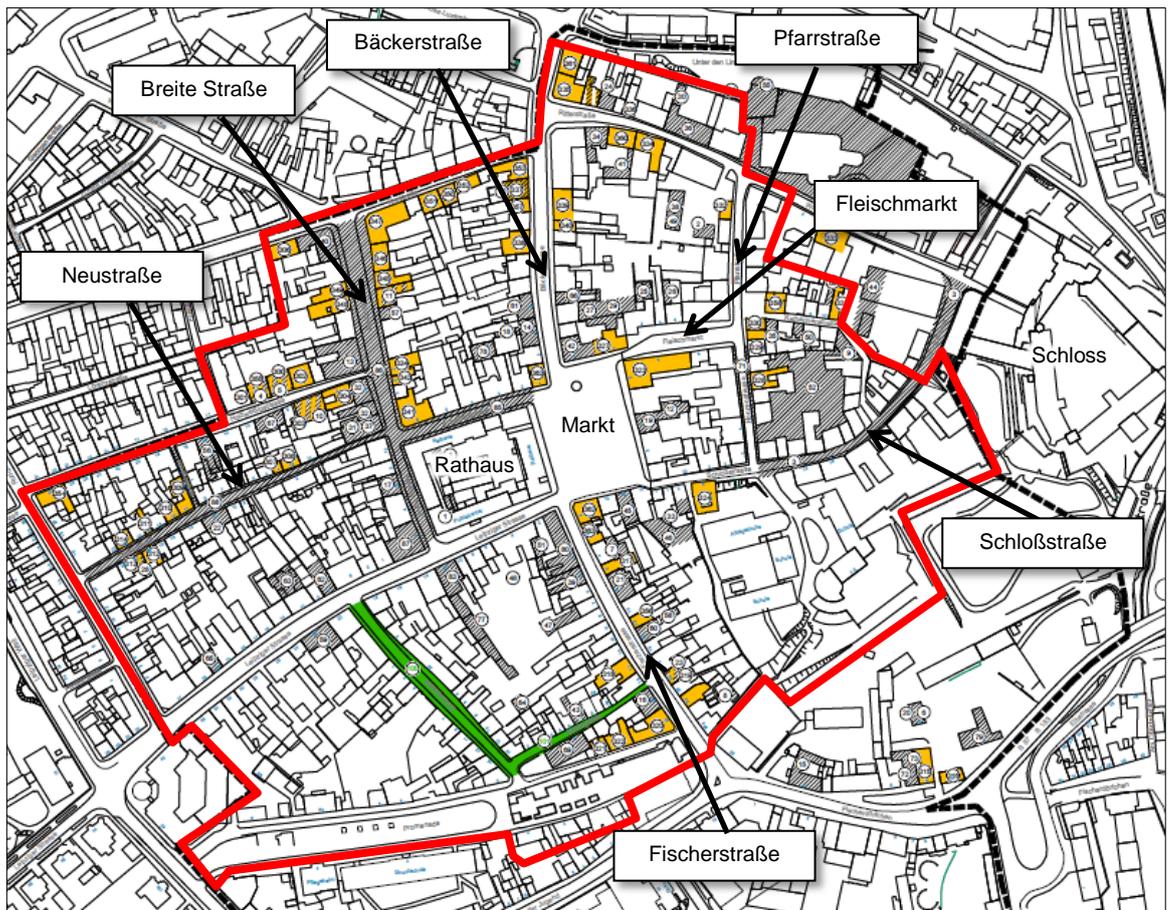
Die Wertzone 1 (rot umrandet) umfasst die wesentlichen und typischen Teile der Altstadt, soweit sie nicht besondere Merkmale wie die Bereiche Wintergrüne, Rosengarten, Fischerdörfchen oder Bastion/Kasematten aufweisen.

Im Zug der Sanierung wurden viele private und öffentliche Gebäude modernisiert und instandgesetzt, u. a. der Rathauskomplex, das Hahnemannhaus (Pfarrstr. 3) sowie das Senioren-Selbsthilfe-Zentrum an der Ecke Fleischmarkt/Pfarrstraße. Es gibt jedoch weiterhin nicht sanierte und leerstehende Gebäude. Im geringen Umfang ist der Abbruch von Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen sowie die Beseitigung von städtebaulichen Konflikten erfolgt. Darunter wird die Beseitigung von wilden Parkierungsflächen, Leerständen und Brachen verstanden, sowie die Verlagerung von störenden Betrieben aus Blockinnenbereichen. Wegen des geringen Umfangs fallen diese Maßnahmen bei der Bewertung nicht ins Gewicht. Das öffentliche Umfeld wurde durch vielfältige Neugestaltungen und Ausbauten der öffentlichen Straßen und Plätze verbessert.

In den nachfolgenden Kartenauszügen sind die bisher durchgeführten und abgeschlossenen Maßnahmen schwarz schraffiert und die mit privaten Mittel abgeschlossenen Maßnahmen orange markiert. Bei den grünen Markierungen handelt es sich um geplante Maßnahmen. Bei der Bewertung spielen diese Unterscheidungen keine Rolle (siehe Nr. 3.1.2).



Auszug aus der Karte zum Fortsetzungsantrag SDP für das Jahr 2016, siehe Nr. 6.1.8



Auszug aus der Karte zum Fortsetzungsantrag SEP für das Jahr 2016, siehe Nr. 6.1.9

Als weitere Maßnahmen in dieser Wertzone sind unter anderem die weitere Modernisierung des Rathauskomplexes, die Neugestaltung des Marktes, der Promenade, der Erzenstraße und der Entengasse sowie die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geplant. Gegenüber dem Gutachten aus dem Jahr 2011 ergeben sich keine Abweichungen von den damals geplanten Maßnahmen. Es wurden zwischenzeitlich einige Gebäude modernisiert und instandgesetzt, die Breite Straße, die Scheffelstraße, die Neustraße, die Koboldgasse sowie die Bäcker-, Fischer- und Schloßstraße ausgebaut und neugestaltet.

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

- Verbesserung in Art und Zustand der Bebauung durch Modernisierungen mit geringer Intensität und Umnutzungen
- Verbesserung des öffentlichen Umfelds sowie der Verkehrsverhältnisse durch Neugestaltung von Straßen und Plätzen

Nachfolgend werden der Anfangs- und Endwert ausgehend vom Vergleichswert für den Anfangswertzustand mit 75 €/m<sup>2</sup> für die Wertzone 1 mit Hilfe der Multifaktorenanalyse und des Modells Niedersachsen ermittelt.

## Bilder der Wertzone 1



Ritterstraße, Blickrichtung Osten



Bäckerstraße, Blickrichtung Süden



Breite Straße, Blickrichtung Süden



Holzweißigstraße, Blickrichtung Südwesten



Leipziger Straße, Blickrichtung Südwesten



Erzenstraße, Blickrichtung Südosten



Schloßstraße, Blickrichtung Nordosten



Fleischmarkt, Blickrichtung Westen

**Multifaktorenanalyse Teil 1:  
Zustandsbeurteilung für den Anfangswert**

Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	Σ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	Σ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>	
<b>Bebauung</b>								
Art	7,50	0,6	4,50	Bebauung	7,50	0,2	1,50	
Zustand	7,50	0,4	3,00					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	7,50	0,6	4,50	Struktur	7,50	0,3	2,25	
Anordnung	7,50	0,4	3,00					
<b>Nutzung</b>								
Lage	7,50	0,6	4,50	Nutzung	7,50	0,3	2,25	
Konflikte	7,50	0,4	3,00					
<b>Umfeld</b>								
öffentlich	7,50	0,6	4,50	Umfeld	7,50	0,2	1,50	
Verkehr	7,50	0,4	3,00					
							Faktor f <sub>A</sub> :	7,50

Anfangswert = 7,50 / 7,50 \* Vergleichswert 75 €/m<sup>2</sup> = 75 €/m<sup>2</sup>

**Multifaktorenanalyse Teil 2:  
Zustandsbeurteilung für den Endwert**

Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	Σ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	Σ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>	
<b>Bebauung</b>								
Art	8,75	0,6	5,25	Bebauung	8,75	0,2	1,75	
Zustand	8,75	0,4	3,50					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	7,50	0,6	4,50	Struktur	7,50	0,3	2,25	
Anordnung	7,50	0,4	3,00					
<b>Nutzung</b>								
Lage	7,50	0,6	4,50	Nutzung	7,50	0,3	2,25	
Konflikte	7,50	0,4	3,00					
<b>Umfeld</b>								
öffentlich	8,75	0,6	5,25	Umfeld	8,75	0,2	1,75	
Verkehr	8,75	0,4	3,50					
							Faktor f <sub>E</sub> :	8,00

Endwert = 8,00 / 7,50 \* Vergleichswert 75 €/m<sup>2</sup> = 80 €/m<sup>2</sup>

**Modell "Niedersachsen":  
Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts**

	Bewertung Missstände (M <sub>i</sub> )	Bewertung Maßnahmen (M <sub>a</sub> )
Bebauung	6,0	3,0
Struktur	6,0	0,0
Nutzung	5,0	0,0
Umfeld	5,0	3,0
Mittelwert	5,50	1,50

Bodenwerterhöhung: 9,1% des Anfangswerts von 75 €/m<sup>2</sup> ergibt einen Endwert von 82 €/m<sup>2</sup>

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	<b>Anfangswert:</b> <b>Endwert:</b>	<b>75 €/m<sup>2</sup></b> <b>80 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------------------

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: 5 €/m<sup>2</sup>

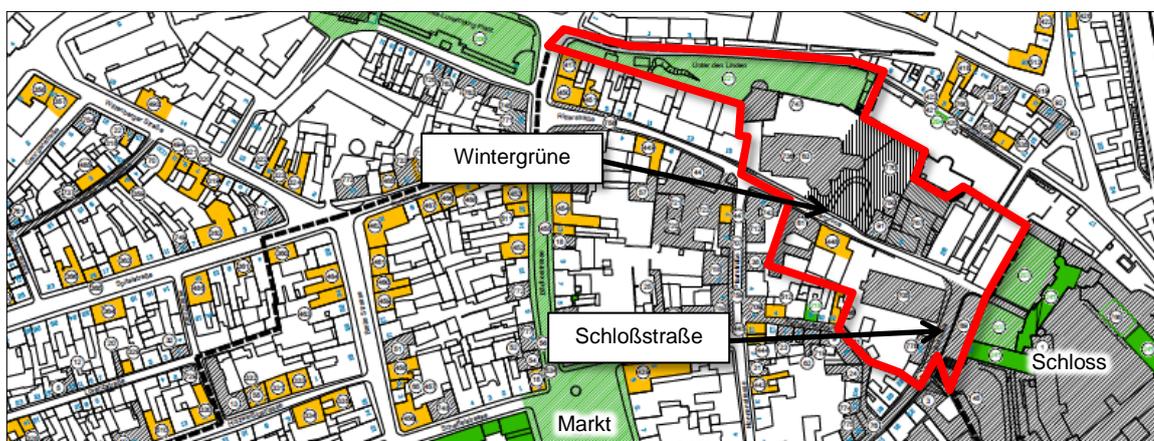
#### 4.3.2 Wertzone 2 „Wintergrüne“

##### Beschreibung der Wertzone

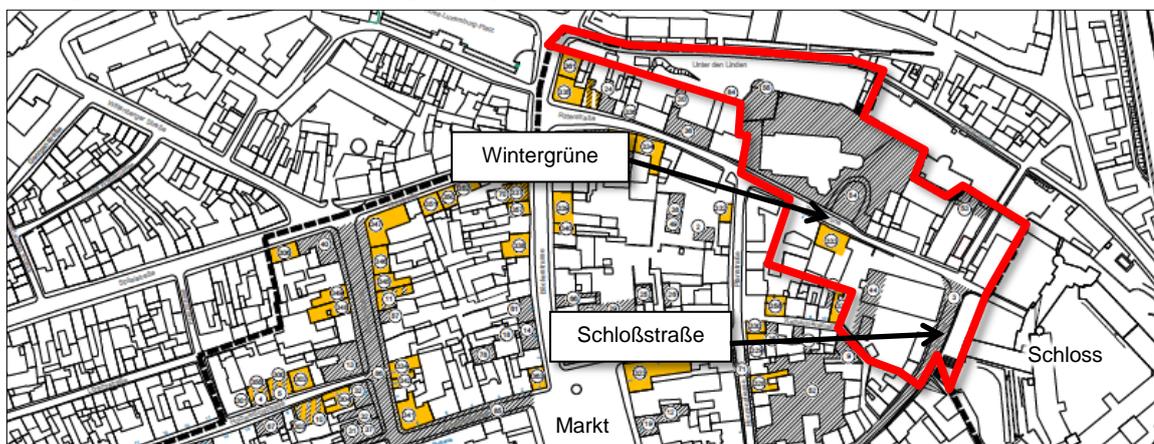
Dieser Bereich (rot umrandet) unterscheidet sich wesentlich von den sonstigen Altstadtbereichen. Er ist von Freiflächen und großen öffentlichen und kirchlichen Bauten geprägt und hat eher eine öffentliche als private Atmosphäre.

Im Zug der Sanierung wurden bzw. werden sämtliche Gebäude modernisiert und instandgesetzt. Zudem wurden der Platz rund um die Marienkirche, der Schlossvorplatz und die Schloßstraße neu gestaltet und Stellplätze geschaffen. Reste der mittelalterlichen Stadtmauer nordwestlich des Schlosses wurden im Zug der Sanierung gesichert, durch Bohreranker stabilisiert sowie neu verputzt und verputzt. Der noch sichtbare Turm im Bereich Unter den Linden wurde instandgesetzt. Umfassend modernisiert wurden unter anderem das ehemalige Zeughaus (Schloßstr. 26) sowie das ehemalige kurfürstliche Kanzleihaus (Wintergrüne 5), das heute das Stadtmuseum beherbergt. Das Gebäude Schloßstr. 28/29 wird zurzeit modernisiert und zur Jugendherberge umgebaut. Eine weitere aktuelle Maßnahme ist die Sanierung der Bärengrabenmauer, eine unterhalb des Gebäudes Schloßstr. 28/29 befindliche Stützmauer.

In den nachfolgenden Kartenauszügen sind die bisher durchgeführten und abgeschlossenen Maßnahmen schwarz schraffiert und die mit privaten Mittel abgeschlossenen Maßnahmen orange markiert. Bei den grünen Markierungen handelt es sich um geplante Maßnahmen. Bei der Bewertung spielen diese Unterscheidungen keine Rolle (siehe Nr. 3.1.2).



Auszug aus der Karte zum Fortsetzungsantrag SDP für das Jahr 2016, siehe Nr. 6.1.8



Auszug aus der Karte zum Fortsetzungsantrag SEP für das Jahr 2016, siehe Nr. 6.1.9

Als weitere Maßnahmen in dieser Wertzone sind unter anderem die Neugestaltung des Bereichs „Unter den Linden“ sowie die Modernisierung des Gebäudes Wintergrüne 4 geplant. Die Neugestaltung der Straße „Wintergrüne“ wurde nicht realisiert. Gegenüber dem Gutachten aus dem Jahr 2011 ergeben sich Abweichungen von den damals geplanten Maßnahmen. Die umfassende Modernisierung des Gebäudekomplexes Schloßstr. 28/29 und die damit verbundene Umnutzung zur Jugendherberge wurde bisher nicht berücksichtigt.

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

- Verbesserung im Zustand der Bebauung durch Modernisierungen
- Verbesserung des öffentlichen Umfelds durch Neugestaltung von Straßen und Platzflächen

Nachfolgend werden der Anfangs- und Endwert ausgehend vom Vergleichswert für den Anfangswertzustand mit 75 €/m<sup>2</sup> für die Wertzone 2 mit Hilfe der Multifaktorenanalyse und des Modells Niedersachsen ermittelt.

#### Bilder der Wertzone 2



Marienkirche, Blickrichtung Westen



Wintergrüne 3 (rechtes Gebäude) und 3a (linkes Gebäude)



Wintergrüne, Blickrichtung Südosten, linker Bildrand: Wintergrüne 5 (Kanzleihaus)



Schlossvorplatz mit Blick auf die Schloßstraße

**Wertzone 2: Wintergrüne**

**Multifaktorenanalyse Teil 1:  
Zustandsbeurteilung für den Anfangswert**

Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	Σ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	Σ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>	
<b>Bebauung</b>								
Art	12,50	0,6	7,50	Bebauung	10,50	0,2	2,10	
Zustand	7,50	0,4	3,00					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	10,00	0,6	6,00	Struktur	10,00	0,3	3,00	
Anordnung	10,00	0,4	4,00					
<b>Nutzung</b>								
Lage	10,00	0,6	6,00	Nutzung	10,00	0,3	3,00	
Konflikte	10,00	0,4	4,00					
<b>Umfeld</b>								
öffentlich	7,50	0,6	4,50	Umfeld	7,50	0,2	1,50	
Verkehr	7,50	0,4	3,00					
							Faktor f <sub>A</sub> :	9,60

Anfangswert = 9,60 / 9,60 \* Vergleichswert 75 €/m<sup>2</sup> = 75 €/m<sup>2</sup>

**Multifaktorenanalyse Teil 2:  
Zustandsbeurteilung für den Endwert**

Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	Σ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	Σ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>	
<b>Bebauung</b>								
Art	12,50	0,6	7,50	Bebauung	12,50	0,2	2,50	
Zustand	12,50	0,4	5,00					
<b>Struktur</b>								
Grundstücke	10,00	0,6	6,00	Struktur	10,00	0,3	3,00	
Anordnung	10,00	0,4	4,00					
<b>Nutzung</b>								
Lage	10,00	0,6	6,00	Nutzung	10,00	0,3	3,00	
Konflikte	10,00	0,4	4,00					
<b>Umfeld</b>								
öffentlich	11,25	0,6	6,75	Umfeld	9,75	0,2	1,95	
Verkehr	7,50	0,4	3,00					
							Faktor f <sub>E</sub> :	10,45

Endwert = 10,45 / 9,60 \* Vergleichswert 75 €/m<sup>2</sup> = 82 €/m<sup>2</sup>

**Modell "Niedersachsen":  
Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts**

	Bewertung Missstände (M <sub>i</sub> )	Bewertung Maßnahmen (M <sub>a</sub> )
Bebauung	5,0	4,0
Struktur	3,0	0,0
Nutzung	3,0	0,0
Umfeld	5,0	4,0
Mittelwert	4,00	2,00

Bodenwerterhöhung: 8,9% des Anfangswerts von 75 €/m<sup>2</sup> ergibt einen Endwert von 82 €/m<sup>2</sup>

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	<b>Anfangswert:</b>	<b>75 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Endwert:</b>	<b>82 €/m<sup>2</sup></b>

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: 7 €/m<sup>2</sup>

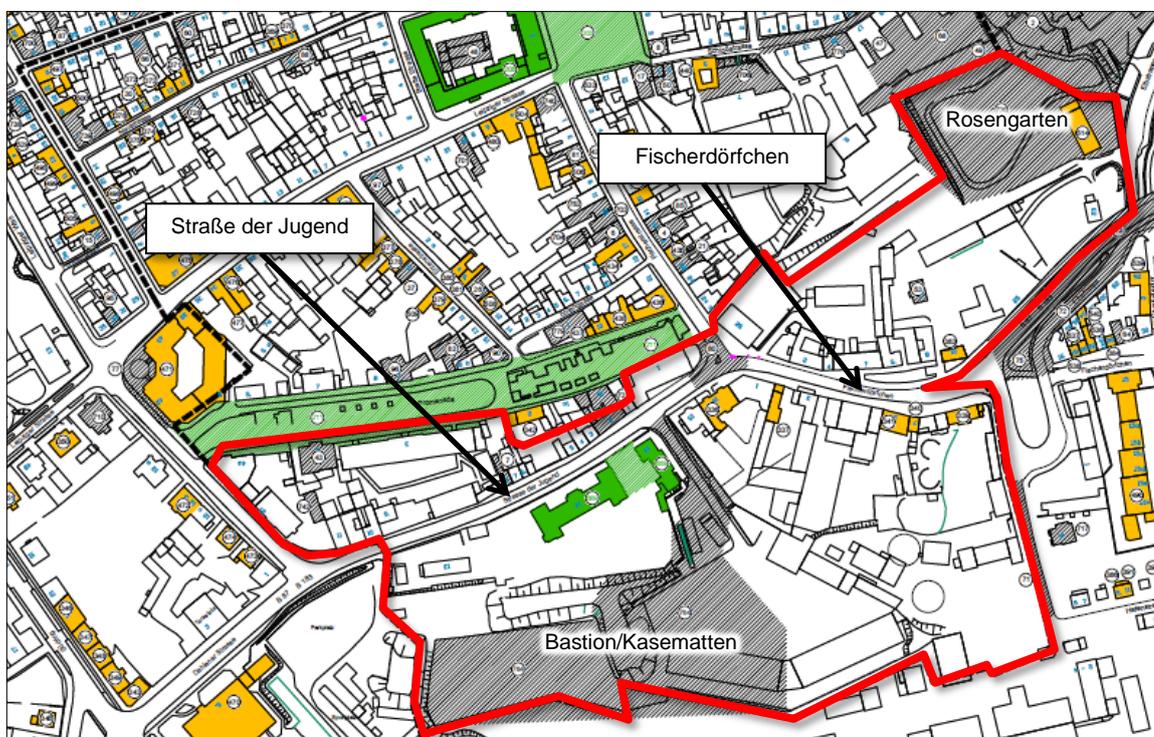
#### 4.3.3 Wertzone 3 „Straße der Jugend“

##### Beschreibung der Wertzone

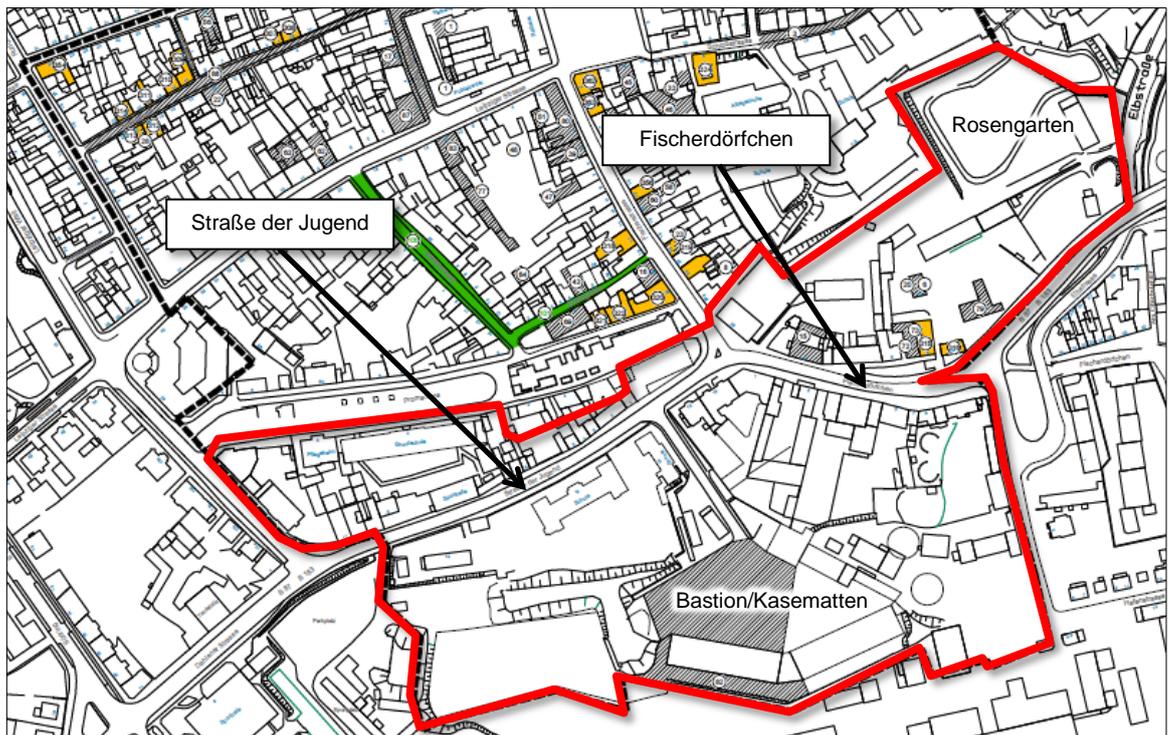
Dieser Bereich (rot umrandet) südlich der Promenade und beidseits der Straße „Fischerdörfchen“ ist schon durch seine Höhenlage von der Altstadt getrennt. Er unterscheidet sich auch durch die Mischung von Gewerbegebäuden, Wohngebäuden und Schulen sowie das Maß des Substanzverfalls am Anfang der Sanierung von der übrigen Altstadt. Er umfasst auch den öffentlichen Grünbereich „Rosengarten“ an der östlichen Grenze des Sanierungsgebiets. Die Nutzungen werden sehr stark vom Verkehr belastet. Eine Verlagerung der Durchgangsstraße wird nicht erfolgen.

Im Zug der Sanierung wurden an Gebäuden im Bereich der Straße „Fischerdörfchen“ und im Bereich südlich der Promenade Modernisierungen mit geringer Intensität und vereinzelt Gebäudeabbrüche durchgeführt. Die Katharina-von-Bora-Schule südlich der Straße der Jugend wurde bzw. wird in fünf Bauabschnitten umfassend modernisiert. Im Bereich der Bastion/Kasematten wurde das soziokulturelle Zentrum „Kulturbastion“ gegründet, die Gebäude umfassend modernisiert, Parkplätze für PKWs und Busse hergestellt sowie das Umfeld neu gestaltet. Der im Jahr 1958 angelegte Rosengarten, der südwestlich an das Schloss Hartenfels angrenzt, wurde während der Sanierung um- bzw. zum Teil in Form eines Renaissancegartens neu gestaltet. Zudem wurde die ehemalige Stadtmauer hinter der Schloßstraße bis hin zum Rosengarten instandgesetzt.

In den nachfolgenden Kartenauszügen sind die bisher durchgeführten und abgeschlossenen Maßnahmen schwarz schraffiert und die mit privaten Mittel abgeschlossenen Maßnahmen orange markiert. Bei den grünen und roten Markierungen handelt es sich um geplante Maßnahmen. Bei der Bewertung spielen diese Unterscheidungen keine Rolle (siehe Nr. 3.1.2).



Auszug aus der Karte zum Fortsetzungsantrag SDP für das Jahr 2016, siehe Nr. 6.1.8



Auszug aus der Karte zum Fortsetzungsantrag SEP für das Jahr 2016, siehe Nr. 6.1.9

Die umfassende Neuordnung des Bereichs „Fischerdörfchen“ und die damit verbundene Aufwertung zum Wohngebiet durch Entkernung der Innenhöfe und Verlagerung von störenden Betrieben wird im Zug der Sanierung nicht realisiert. Das Fischerdörfchen ist ein Mischgebiet mit vorwiegend gewerblichem Charakter. Deshalb und wegen der strukturellen Beeinträchtigung durch den Verkehr wirken sich die durchgeführten Maßnahmen nur in geringem Umfang aus. Des Weiteren war der gesamte Bereich der Bastion/Kasematten als Gemeinbedarfseinrichtung geplant. Weil der Gewerbebetrieb im östlichen Bereich nicht verlagert wurde, konnte dies nur im westlichen Bereich realisiert werden.

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

- Verbesserung in Art und Zustand der Bebauung durch Modernisierungen mit geringer Intensität und Gebäudeabbrüche
- Verbesserung des öffentlichen Umfelds durch die Neugestaltung im Bereich der Bastion II/Kasematten und des Rosengartens

Gegenüber dem Gutachten aus dem Jahr 2011 ergeben sich keine Abweichungen von den damals geplanten Maßnahmen. Es wurden zwischenzeitlich im Bereich des Fischerdörfchens zwei weitere Gebäude modernisiert und ein Gebäude abgebrochen.

Nachfolgend werden der Anfangs- und Endwert ausgehend vom Vergleichswert für den Anfangswertzustand für die Wertzone 3 mit 60 €/m<sup>2</sup> mit Hilfe der Multifaktorenanalyse und des Modells Niedersachsen ermittelt.

### Bilder der Wertzone 3



StraÙe der Jugend, Blickrichtung Osten



StraÙe der Jugend, Blickrichtung Westen



neugestaltete Parkplätze an der Bastion



Soziokulturelles Zentrum „Kulturbastion“



im Vordergrund: Busparkplätze an der Bastion,  
im Hintergrund: Katharina-von-Bora-Schule



Kreuzungsbereich Fischerdörfchen/Fischerstraße,  
Blickrichtung Nordwesten



nördlich der Straße „Fischerdörfchen“ im  
rückwärtigen Bereich, Blickrichtung Osten



Schloss Hartenfels mit Rosengarten

**Wertzone 3: Straße der Jugend**

**Multifaktorenanalyse Teil 1:**

**Zustandsbeurteilung für den Anfangswert**

Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	Σ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	Σ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>
<b>Bebauung</b>							
Art	7,50	0,6	4,50	Bebauung	7,50	0,2	1,50
Zustand	7,50	0,4	3,00				
<b>Struktur</b>							
Grundstücke	7,50	0,6	4,50	Struktur	7,50	0,3	2,25
Anordnung	7,50	0,4	3,00				
<b>Nutzung</b>							
Lage	7,50	0,6	4,50	Nutzung	7,50	0,3	2,25
Konflikte	7,50	0,4	3,00				
<b>Umfeld</b>							
öffentlich	7,50	0,6	4,50	Umfeld	6,50	0,2	1,30
Verkehr	5,00	0,4	2,00				
						Faktor f <sub>A</sub> :	7,30

Anfangswert = 7,30 / 7,30 \* Vergleichswert 60 €/m<sup>2</sup> = 60 €/m<sup>2</sup>

**Multifaktorenanalyse Teil 2:**

**Zustandsbeurteilung für den Endwert**

Kriterien	B	G <sub>K</sub>	B * G <sub>K</sub>	Teilziele	Σ B * G <sub>K</sub>	G <sub>T</sub>	Σ B * G <sub>K</sub> * G <sub>T</sub>
<b>Bebauung</b>							
Art	8,75	0,6	5,25	Bebauung	8,75	0,2	1,75
Zustand	8,75	0,4	3,50				
<b>Struktur</b>							
Grundstücke	7,50	0,6	4,50	Struktur	7,50	0,3	2,25
Anordnung	7,50	0,4	3,00				
<b>Nutzung</b>							
Lage	7,50	0,6	4,50	Nutzung	7,50	0,3	2,25
Konflikte	7,50	0,4	3,00				
<b>Umfeld</b>							
öffentlich	8,75	0,6	5,25	Umfeld	7,25	0,2	1,45
Verkehr	5,00	0,4	2,00				
						Faktor f <sub>E</sub> :	7,70

Endwert = 7,70 / 7,30 \* Vergleichswert 60 €/m<sup>2</sup> = 63 €/m<sup>2</sup>

**Modell "Niedersachsen":**

**Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts**

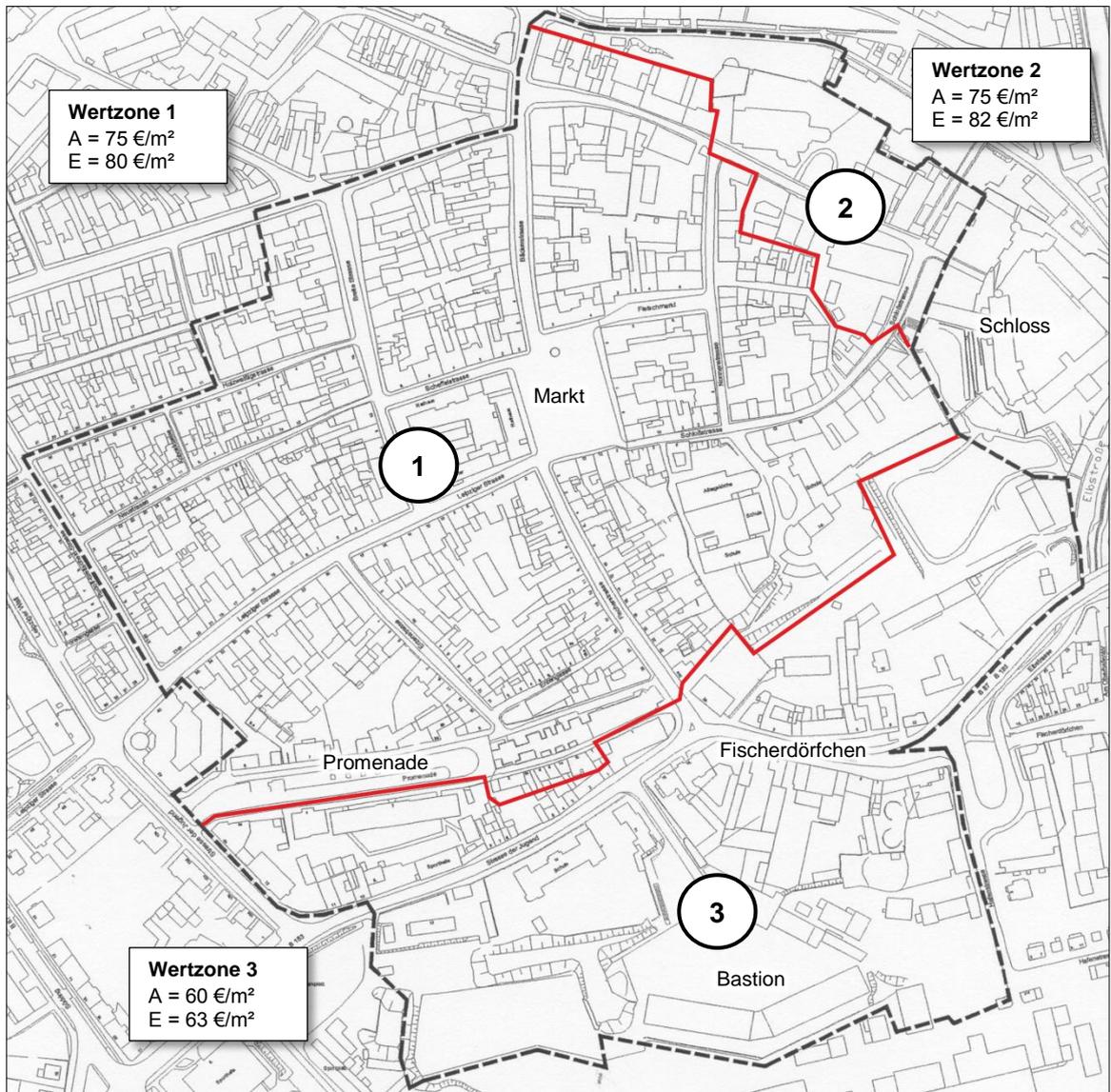
	Bewertung Missstände (M <sub>i</sub> )	Bewertung Maßnahmen (M <sub>a</sub> )
Bebauung	6,0	2,0
Struktur	3,0	0,0
Nutzung	7,0	0,0
Umfeld	9,0	0,5
Mittelwert	6,25	0,63

Bodenwerterhöhung: 6,5% des Anfangswerts von 60 €/m<sup>2</sup> ergibt einen Endwert von 64 €/m<sup>2</sup>

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	<b>Anfangswert:</b>	<b>60 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>Endwert:</b>	<b>63 €/m<sup>2</sup></b>

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: 3 €/m<sup>2</sup>

## 5 Ergebnis



Abgrenzungsplan mit Darstellung der Wertzonen

Wertzone	Beschreibung	Anfangswert	Endwert	Differenz
1	Altstadt	75 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup>
2	Wintergrüne	75 €/m <sup>2</sup>	82 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>
3	Straße der Jugend	60 €/m <sup>2</sup>	63 €/m <sup>2</sup>	3 €/m <sup>2</sup>

Esslingen, 31.12.2016

gez.

Dr.- Ing. Jürgen E. Koch

i. A. Katrin Enz

## **6 Anlagen**

### **6.1 Unterlagen**

- 6.1.1 Gutachten über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet und Erweiterungsgebiet „Altstadt I“ in Torgau, Dr.- Ing. Jürgen E. Koch, Stand: 07/2006
- 6.1.2 Gutachten über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet und Erweiterungsgebiet „Altstadt I“ in Torgau, Dr.- Ing. Jürgen E. Koch, Stand: 11/2011
- 6.1.3 Homepage der Stadt Torgau, <http://www.torgau.eu>, letzter Abruf: 25.11.2016
- 6.1.4 Auszug aus OpenStreetMap (ohne Maßstabsangabe), <http://www.openstreetmap.org>, Abruf: 06.12.2016
- 6.1.5 Wikipedia, <http://www.wikipedia.de>, Stand: 24.11.2016, Abruf: 25.11.2016
- 6.1.6 Regionaldaten, Statistisches Landesamt, <http://www.statistik.sachsen.de>, Stand: 31.12.2015, Abruf: 25.11.2016
- 6.1.7 Regionalplan, Raumstruktur (Maßstab 1 : 200.000), Regionaler Planungsverband Westsachsen, Stand: 01.04.2008
- 6.1.8 Fortsetzungsbericht SDP „Historische Altstadt“ für das Programmjahr 2016, Stadt Torgau/STEG, Stand: 14.01.2016
- 6.1.9 Fortsetzungsantrag SEP „Altstadt I“ für das Programmjahr 2016, Stadt Torgau/STEG, Stand: 20.01.2016
- 6.1.10 Fortsetzungsantrag SDP „\*N\* Altstadt Torgau“ für das Programmjahr 2016, Stadt Torgau/DSK, Stand: 11.02.2016
- 6.1.11 Übersichtplan über die Fördergebiete, Maßstab 1 : 20.000, Stadt Torgau, Stand: 06/2014
- 6.1.12 Broschüre „20 Jahre Stadtsanierung Torgau“ von 1991 bis 2011, Stadt Torgau, Stand: 2011
- 6.1.13 Bodenrichtwertkarten 2010 bis 2014, <http://www.cardomap.landkreis-nordsachsen.de>, Abruf: 07.12.2016
- 6.1.14 Bodenrichtwertkarten 2004 bis 2008, Maßstab 1 : 15.000, Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen
- 6.1.15 Auskunft aus der Kaufpreissammlung über unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet, Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen, Stand: 21.12.2016

## **6.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

- 6.2.1 (BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004
- 6.2.2 (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990
- 6.2.3 (ImmoWertV) Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010
- 6.2.4 Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger-Verlag, Köln
- 6.2.5 Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Loseblattsammlung, Olzog Verlag, München
- 6.2.6 Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Sommer/Kröll/Haack, Loseblattsammlung, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
- 6.2.7 Immobilienwertermittlung, Gottschalk, 3. Auflage 2014, Verlag C.H.Beck, München
- 6.2.8 BauGB-Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Loseblattsammlung, Verlag C. H. Beck
- 6.2.9 Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner/Biedermann,/Steger, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger-Verlag, Köln