

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Görlitz**



**Fortschreibung der „Besonderen Bodenrichtwerte“
gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für die Anfangs- und Endwertqualität
im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau**



Stichtag für die Qualitätsbemessung: für den Anfangswert: 30.06.1993
für den Endwert: 10.12.2021

**Stichtag der allgemeinen
Wertverhältnisse:** für den Anfangs- und Endwert: 10.12.2021

Ortsbesichtigung: 15.05.2024¹

¹ Zeitpunkt für die Erstellung der neuen Objektaufnahmen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Antraggeber:	Stadtverwaltung Große Kreisstadt Zittau vertreten durch den Oberbürgermeister Markt 1 02763 Zittau
Antragnehmer:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land- kreis Görlitz Geschäftsstelle Georgewitzer Straße 42 02708 Löbau
Aufgabenstellung:	Fortschreibung der Gutachten für die Aktionsradien I/II und III zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ermittlung der zonalen An- fangs- und Endwerte i. S. d. § 154 Abs. 2 Bauge- setzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1224), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) ²), im Sanierungs- gebiet "Historischer Stadtkern" Zittau zum Stichtag 10.12.2021 gem. § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB für die Anfangs- und Endqualität (Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Novem- ber 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Stand: 26. Juni 2024

² Anzumerken ist hierzu, dass für die früheren Stichtage auch die damaligen gesetzlichen Grundlagen (z. B. BauGB, BauGB-MaßnahmenG, BauNVO etc.) beachtet und hinzugezogen wurden.

Inhaltsverzeichnis des Gutachtens	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Vorbemerkungen	4
1.1 Zweck des Gutachtens	4
1.2 Wertermittlungsstichtage / Chronologie	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen	4
1.4 Verwendete Literatur	4
2 Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte im Verfahrensgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau	5
2.1 Zoneneinteilung	5
2.2 Zonale Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 31.12.2010 – Aktionsradius I und II	6
2.2.1 Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen	6
2.3 Zonale Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 31.12.2014 – Aktionsradius III.....	8
2.3.1 Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen	8
2.4 Zonale Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 31.12.2018 – Aktionsradius I, II, III	12
2.4.1 Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen	12
2.5 Anpassung an die veränderten allgemeinen Wertverhältnisse	17
2.5.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte / langjähriger Trend	17
2.5.2 Anpassung der Bodenrichtwerte (Anfangswerte) zum 10.12.2021	18
2.5.3 Ergänzung / Änderung der Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsziele zum Qualitätsstichtag 10.12.2021	20
2.5.3.1 Zonen innerhalb der Aktionsradien I und II gemäß der mit Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse vom 31.12.2018 ermittelten Anfangs- und Endwerte	20
2.5.3.2 Zonen innerhalb des Aktionsradius III gemäß der mit Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse vom 31.12.2018 ermittelten Anfangs- und Endwerte	21
2.6 Anpassung der zonalen Anfangswerte.....	23
2.6.1 Aufstellung der zonalen Anfangswerte.....	23
2.7 Ermittlung der zonalen Endwerte	25
2.7.1 Bestimmung der zonalen Endwerte	25
2.7.2 Aufstellung der zonalen Endwerte	29
2.8 Beschluss	32
2.9 Zusammenfassung und Abschlusserklärung.....	32
3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
3.1 Rechtsgrundlagen dieser Wertermittlung	33
3.2 Verwendete Literatur	34
4 Verzeichnis der Anlagen.....	36

1 Vorbemerkungen

1.1 Zweck des Gutachtens

Die Stadt Zittau (nachfolgend als Antragsteller bezeichnet) benötigt dieses Gutachten über die Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau.

In der Fortschreibung zum Stichtag für die Qualitätsbemessung für den Endwert zum 10.12.2021 (Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung) als Grundlage für die Ermittlung der nach Sanierungsabschluss zu erhebenden Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 BauGB (zonale „besondere Bodenrichtwerte“). Mit diesem Gutachten erfolgt die Fortschreibung der bisherigen Ermittlungen der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses, dargestellt im Punkt 1.2. Die Erstellung von Einzelgutachten ist gemäß Antrag vom 04.04.2022 nicht Antragsinhalt.

1.2 Wertermittlungsstichtage / Chronologie

Die Wertermittlungsstichtage in den Vorgutachten für die besonderen Bodenrichtwerte zu Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden wie folgt festgelegt:

Aktionsradius I und II

Stichtag für die Qualitätsbemessung:	für den Anfangswert:	30.06.1993
	für den Endwert:	30.06.2017

Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse: für den Anfangs- und Endwert:	31.12.2010
--	------------

Aktionsradius III

Stichtag für die Qualitätsbemessung:	für den Anfangswert:	30.06.1993
	für den Endwert:	31.12.2017

Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse: für den Anfangs- und Endwert:	31.12.2014
--	------------

Aktualisierung der Gutachten Aktionsradius I, II und III im Jahr 2020

Stichtag für die Qualitätsbemessung:	für den Anfangswert:	30.06.1993
	für den Endwert:	30.06.2021

Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse: für den Anfangs- und Endwert:	31.12.2018
--	------------

Für die beantragte Aktualisierung des Gutachtens gelten nun folgende Stichtage:

Stichtag für die Qualitätsbemessung:	für den Anfangswert:	30.06.1993
	für den Endwert:	10.12.2021

Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse: für den Anfangs- und Endwert:	10.12.2021
--	------------

Die konjunkturelle Entwicklung ist deshalb auf den 10.12.2021 anzupassen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung bzw. die Fortschreibung der zonalen Anfangs- und Endwerte in Gebieten mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen finden als gesetzliche Grundlagen die Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB – Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wurde, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung Anwendung.

1.4 Verwendete Literatur

Die zur Bearbeitung dieser Ausarbeitung verwendeten Unterlagen und Informationen sind in Abschnitt 3 aufgeführt.

2 Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte im Verfahrensgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau

2.1 Zoneneinteilung

Werden Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, so sind die vor Sanierungssatzung erstellten Bodenrichtwertzonen zu überarbeiten und an die Abgrenzung des Sanierungsgebietes anzupassen.

Die Ausarbeitung der Dokumentation der VU erfolgte im Zeitraum von 07/1992 bis 09/1993. Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet in 6 Untersuchungsgebiete

- Neustadt
- Ottokarplatz
- Johanniskirche
- Amalienstraße
- Weberkirche
- Bebauungsplangebiete (Bereich Grüne Straße) und Morawekstraße

gegliedert.

Dabei wurden möglichst Bereiche zusammengefasst, in denen hinsichtlich

- des Entwicklungszustands,
- der Art der baulichen Nutzung,
- des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Grundstücksgröße

gleichartige Verhältnisse herrschten.

Da grundsätzlich Sanierungsbebauungspläne nicht erforderlich sind und es auch im Sinne einer denkmalgerechten Erneuerung des Stadtzentrums liegt, dass sich Ersatzneubauten in die nähere Umgebung einfügen, war zu Beginn der Sanierung der in den vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagene Bebauungsplan nicht aufgestellt worden.

Aufgrund bestehender Erfordernisse wurden jedoch zwischenzeitlich Aufstellungsbeschlüsse über die Bebauungspläne

- „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“ und
- „Fachmarktzentrum Neustadt“

gefasst.

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates über die förmliche Festlegung des gegenüber dem Untersuchungsgebiet auf das Gebiet innerhalb der Fahrbahn um den „Grünen Ring“ eingeschränkten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Zittau“ vom 01.07.1993 wurde am 21.07.1993 durch das Regierungspräsidium Dresden als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Mit der amtlichen Bekanntmachung im „Zittauer Stadtanzeiger“ vom 04.08.1993 erlangte die Sanierungssatzung Rechtskraft.

In der Folgezeit wurden zum Sanierungsgebiet noch die Beschlüsse

- vom 09.07.1999 „Sanierungsergänzungssatzung über Ersatz- und Ergänzungsbiete Karl-Liebknecht-Ring 4 und Dr.-Friedrichs-Straße 5“ sowie ebenfalls
- vom 09.07.1999 „Beginn der vorbereitenden Untersuchung für die Erweiterung des Sanierungsgebietes für Grundstücke am Theaterring“, der jedoch nicht zu einem Folgebeschluss über die Erweiterung des Sanierungsgebietes führte,

gefasst.

2.2 Zonale Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 31.12.2010 – Aktionsradius I und II

2.2.1 Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 2011 im Rahmen des zonalen Gutachtens für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau, Aktionsradius I und II folgende zonale Anfangs- und Endwerte als Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der freiwilligen Ablösebeträge ermittelt:

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Anfangswerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke:

Stichtag für die Qualitätsbemessung³:	30.06.1993
	<i>(beginnender Sanierungseinfluss)</i>
Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse⁴:	31.12.2010
Bautzner Straße (Zone 2)	74,20 B SU MI g WGFZ 2,8 f250
Johannisstraße (Zone 3/1)	55,60 B SU MI g WGFZ 2,7 f250
Brüderstraße (Zone 3/2)	77,90 B SU MI g WGFZ 2,5 f250
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	46,40 B SU MI g WGFZ 2,2 f300
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	50,10 B SU MI g WGFZ 2,3 f350
Schulstraße (Zone 5/2)	80,60 B SU MI g WGFZ 2,3 f250
Theatergässchen (Zone 5/3)	71,40 B SU MI g WGFZ 2,8 f350
Frauenstraße (Zone 6)	86,20 B SU MI g WGFZ 2,5 f300
Salzhaus (Zone 7)	61,10 B SU MI g WGFZ 2,3 f500
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	37,10 B SU MI g WGFZ 2,3 f250
Grüner Ring Schulen Nordwest (Zone 19)	40,00 B SU SO f2500
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	40,00 B SU SO f2500

³ Stichtag für den maßgeblichen Grundstückszustand, insbesondere auch hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc.

⁴ Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Zeichenerklärung:

<u>74,20</u>	Bodenrichtwert in € pro m ² Grundstücksfläche
B	<u>Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)</u> B = baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenwert
Mi	<u>Art der baulichen Nutzung</u> Mi = Mischgebiet
o, g	<u>Bauweise</u> o = offen g = geschlossen
2,8	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
f250	Grundstücksfläche in m ²

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

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Endwerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke:

Stichtag für die Qualitätsbemessung⁵:

31.12.2017

(unter Berücksichtigung der im Verfahrensgebiet seit Beginn der Sanierung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen)

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse⁶:

31.12.2010

Bautzner Straße (Zone 2)	80,00 B SB MI g WGFZ 2,8 f250
Johannisstraße (Zone 3/1)	60,50 B SB MI g WGFZ 2,7 f250
Brüderstraße (Zone 3/2)	84,70 B SB MI g WGFZ 2,5 f250
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	50,10 B SB MI g WGFZ 2,2 f300
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	55,00 B SB MI g WGFZ 2,3 f350
Schulstraße (Zone 5/2)	86,60 B SB MI g WGFZ 2,3 f250
Theatergässchen (Zone 5/3)	78,40 B SB MI g WGFZ 2,8 f350

⁵ Stichtag für den maßgeblichen Grundstückszustand, insbesondere auch hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc.

⁶ Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Frauenstraße (Zone 6)	92,70 B SB
	MI g WGFZ 2,5 f300
Salzhaus (Zone 7)	67,60 B SB
	MI g WGFZ 2,3 f500
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	40,30 B SB
	MI g WGFZ 2,3 f250
Grüner Ring Schulen Nordwest (Zone 19)	42,80 B SB
	SO f2500
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	42,70 B SB
	SO f2500

Zeichenerklärung:

80,00 Bodenrichtwert in € pro m² Grundstücksfläche

B Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)

B = baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV

SB sanierungsbeeinflusster Bodenwert

MI Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet

o, g Bauweise

o = offen

g = geschlossen

2,8 wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

f250 Grundstücksfläche in m²

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

2.3 Zonale Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 31.12.2014 – Aktionsradius III

2.3.1 Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 2015 im Rahmen des zonalen Gutachtens für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtteil“ Zittau, Aktionsradius III folgende zonale Anfangs- und Endwerte als Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der freiwilligen Ablösebeträge ermittelt:

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Anfangswerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke:

Stichtag für die Qualitätsbemessung⁷:

30.06.1993

(beginnender Sanierungseinfluss)

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse⁸:

31.12.2014

Markt (Zone 1/1)

98,00 B SU

MI g GFZ2,80 f350

⁷ Stichtag für den maßgeblichen Grundstückszustand, insbesondere auch hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc.

⁸ Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Rathausplatz (Zone 1/2)	105,00 B SU MI g GFZ3,20 f300
Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)	59,00 B SU MI g GFZ2,40 f200
Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)	98,00 B SU MI g GFZ2,50 f250
Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)	85,00 B SU MI g GFZ2,40 f250
Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)	65,00 B SU MI g GFZ2,60 f300
Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)	46,00 B SU MI g GFZ2,20 f350
Baderstraße / Insel (Zone 11/1)	46,00 B SU MI g GFZ2,40 f300
Außenseite Ring (Zone 11/2)	33,00 B SU MI g GFZ2,70 f300
Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)	33,00 B SU MI g GFZ2,30 f400
Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)	46,00 B SU MI g GFZ2,20 f400
Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)	37,00 B SU MI g GFZ2,50 f250
Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)	39,00 B SU MI o GFZ2,70 f250
Grüne Straße (Zone 14)	48,00 B SU MI g GFZ2,80 f200
Innere Oybiner Straße (Zone 15)	42,00 B SU MI g GFZ2,40 f450
Mandauer Berg (Zone 16)	42,00 B SU MI g GFZ2,40 f450
Innere Weberstraße / Richtung Markt (Zone 17/1)	95,00 B SU MI g GFZ3,00 f400
Innere Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	82,00 B SU MI g GFZ2,60 f400
Grüner Ring (Zone 21)	40,00 B SU MI GFZ0,00 f2.000

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

98,00 Bodenrichtwert in € pro m² Grundstücksfläche

B Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)
B = baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

MI Art der baulichen Nutzung
MI = Mischgebiet

o, g Bauweise
o = offen
g = geschlossen

2,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

f350 Grundstücksfläche in m²

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

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Endwerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke:

Stichtag für die Qualitätsbemessung⁹:

31.12.2017

(unter Berücksichtigung der im Verfahrensgebiet seit Beginn der Sanierung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen)

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse¹⁰:

31.12.2014

Markt (Zone 1/1)

109,70 B SB

MI g GFZ2,80 f350

Rathausplatz (Zone 1/2)

116,30 B SB

MI g GFZ3,20 f300

Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)

63,60 B SB

MI g GFZ2,40 f200

Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)

108,50 B SB

MI g GFZ2,50 f250

Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)

91,60 B SB

MI g GFZ2,40 f250

Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)

69,50 B SB

MI g GFZ2,60 f300

Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)

50,00 B SB

MI g GFZ2,20 f350

Baderstraße / Insel (Zone 11/1)

49,20 B SB

MI g GFZ2,40 f300

⁹ Stichtag für den maßgeblichen Grundstückszustand, insbesondere auch hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc.

¹⁰ Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Außenseite Ring (Zone 11/2)	34,80 B SB
	MI g GFZ2,70 f300
Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)	36,90 B SB
	MI g GFZ2,30 f400
Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)	50,00 B SB
	MI g GFZ2,20 f400
Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)	39,80 B SB
	MI g GFZ2,50 f250
Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)	41,40 B SB
	MI o GFZ2,70 f250
Grüne Straße (Zone 14)	51,70 B SB
	MI g GFZ2,80 f200
Innere Oybiner Straße (Zone 15)	44,60 B SB
	MI g GFZ2,40 f450
Mandauer Berg (Zone 16)	45,80 B SB
	MI g GFZ2,40 f450
Innere Weberstraße / Richtung Markt (Zone 17/1)	102,80 B SB
	MI g GFZ3,00 f400
Innere Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	88,40 B SB
	MI g GFZ2,60 f400
Grüner Ring (Zone 21)	42,50 B SB
	MI GFZ0,00 f2.000

Zeichenerklärung:

109,70	Bodenrichtwert in € pro m ² Grundstücksfläche
B	<u>Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)</u> B = baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenwert
MI	<u>Art der baulichen Nutzung</u> MI = Mischgebiet
o, g	<u>Bauweise</u> o = offen g = geschlossen
2,8 f350	Geschoßflächenzahl (GFZ) Grundstücksfläche in m ²

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Die vorstehenden Werte wurden durch den Gutachterausschuss zwischenzeitlich regelmäßig an die konjunkturellen Änderungen angepasst. Letztmalig erfolgte diese Anpassung zum 31.12.2018, was dem aktuellen Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse entspricht.

2.4 Zonale Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 31.12.2018 – Aktionsradius I, II, III

2.4.1 Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 2020 im Rahmen des zonalen Gutachtens für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau, Aktionsradius I, II und III folgende zonale Anfangs- und Endwerte als Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen der freiwilligen Ablösebeträge ermittelt:

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Anfangswerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius I und II:

Bautzner Straße (Zone 2)	86,00 B SU MI g GFZ2,80 f250
Johannisstraße (Zone 3/1)	63,00 B SU MI g GFZ2,70 f250
Brüderstraße (Zone 3/2)	86,00 B SU MI g GFZ2,50 f250
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	55,00 B SU MI g GFZ2,20 f300
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	60,00 B SU MI g GFZ2,30 f350
Schulstraße (Zone 5/2)	90,00 B SU MI g GFZ2,30 f350
Theatergässchen (Zone 5/3)	79,00 B SU MI g GFZ2,80 f350
Frauenstraße (Zone 6)	100,00 B SU MI g GFZ2,50 f300
Salzhaus (Zone 7)	72,00 B SU MI g GFZ2,30 f500
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	46,00 B SU MI g GFZ2,30 f250
Grüner Ring Schulen Nordwest (Zone 19)	40,00 B SU SO GFZ0,00 f2.500
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	40,00 B SU SO GFZ0,00 f2.500

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Anfangswerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius III:

Markt (Zone 1/1)	108,00 B SU
	MI g GFZ2,80 f350
Rathausplatz (Zone 1/2)	115,00 B SU
	MI g GFZ3,20 f300
Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)	65,00 B SU
	MI g GFZ2,40 f200
Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)	105,00 B SU
	MI g GFZ2,50 f250
Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)	90,00 B SU
	MI g GFZ2,40 f250
Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)	70,00 B SU
	MI g GFZ2,60 f300
Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)	50,00 B SU
	MI g GFZ2,20 f350
Baderstraße / Insel (Zone 11/1)	52,00 B SU
	MI g GFZ2,40 f300
Außenseite Ring (Zone 11/2)	36,00 B SU
	MI g GFZ2,70 f300
Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)	36,00 B SU
	MI g GFZ2,30 f400
Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)	50,00 B SU
	MI g GFZ2,20 f400
Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)	40,00 B SU
	MI g GFZ2,50 f250
Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)	42,00 B SU
	MI o GFZ2,70 f250
Grüne Straße (Zone 14)	54,00 B SU
	MI g GFZ2,80 f200
Innere Oybiner Straße (Zone 15)	45,00 B SU
	MI g GFZ2,40 f450
Mandauer Berg (Zone 16)	45,00 B SU
	MI g GFZ2,40 f450
Weberstraße / Richtung Markt (Zone 17/1)	103,00 SU
	MI g GFZ3,00 f400

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	86,00 B SU
	MI g GFZ2,60 f400

Grüner Ring (Zone 21)	40,00 B SU
	MI GFZ0,00 f2.000

Zeichenerklärung:

108,00 Bodenrichtwert in € pro m² Grundstücksfläche

B Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)
B = baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

MI Art der baulichen Nutzung
MI = Mischgebiet

o, g Bauweise
o = offen
g = geschlossen (GFZ)

2,8 Geschoßflächenzahl

f350 Grundstücksfläche in m²

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

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Endwerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius I und II:

Stichtag für die Qualitätsbemessung¹¹:

30.06.2021

(unter Berücksichtigung der im Verfahrensgebiet seit Beginn der Sanierung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen)

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse¹²:

31.12.2018

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Endwerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius I und II:

Bautzner Straße (Zone 2)

92,60 B SB

MI g GFZ2,80 f250

Johannisstraße (Zone 3/1)

68,40 B SB

MI g GFZ2,70 f250

Brüderstraße (Zone 3/2)

93,40 B SB

MI g GFZ2,50 f250

Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)

59,20 B SB

MI g GFZ2,20 f300

¹¹ Stichtag für den maßgeblichen Grundstückszustand, insbesondere auch hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc.

¹² Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Neustadt-Nord (Zone 5/1)	65,80 B SB
	MI g GFZ2,30 f350
Schulstraße (Zone 5/2)	96,50 B SB
	MI g GFZ2,30 f350
Theatergässchen (Zone 5/3)	86,60 B SB
	MI g GFZ2,80 f350
Frauenstraße (Zone 6)	107,30 B SB
	MI g GFZ2,50 f300
Salzhaus (Zone 7)	78,20 B SB
	MI g GFZ2,30 f500
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	49,90 B SB
	MI g GFZ2,30 f250
Grüner Ring Schulen Nordwest (Zone 19)	42,80 B SB
	SO GFZ0,00 f2.500
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	42,60 B SB
	SO GFZ0,00 f2.500

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Endwerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius III:

Markt (Zone 1/1)	121,50 B SB
	MI g GFZ2,80 f350
Rathausplatz (Zone 1/2)	127,30 B SB
	MI g GFZ3,20 f300
Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)	70,00 B SB
	MI g GFZ2,40 f200
Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)	116,30 B SB
	MI g GFZ2,50 f250
Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)	97,00 B SB
	MI g GFZ2,40 f250
Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)	74,90 B SB
	MI g GFZ2,60 f300
Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)	54,30 B SB
	MI g GFZ2,20 f350
Baderstraße / Insel (Zone 11/1)	56,00 B SB
	MI g GFZ2,40 f300
Außenseite Ring (Zone 11/2)	38,00 B SB
	MI g GFZ2,70 f300

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)	40,30 B SB MI g GFZ2,30 f400
Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)	54,30 B SB MI g GFZ2,20 f400
Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)	43,10 B SB MI g GFZ2,50 f250
Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)	44,60 B SB MI o GFZ2,70 f250
Grüne Straße (Zone 14)	58,20 B SB MI g GFZ2,80 f200
Innere Oybiner Straße (Zone 15)	47,80 B SB MI g GFZ2,40 f450
Mandauer Berg (Zone 16)	49,10 B SB MI g GFZ2,40 f450
Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	111,40 B SB MI g GFZ3,00 f400
Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	93,40 B SB MI g GFZ2,60 f400
Grüner Ring (Zone 21)	42,50 B SB MI GFZ0,00 f2.000

Zeichenerklärung:

121,50	Bodenrichtwert in € pro m ² Grundstücksfläche
B	<u>Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)</u> B = baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenwert
MI	<u>Art der baulichen Nutzung</u> MI = Mischgebiet
o, g	<u>Bauweise</u> o = offen g = geschlossen
2,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
f350	Grundstücksfläche in m ²

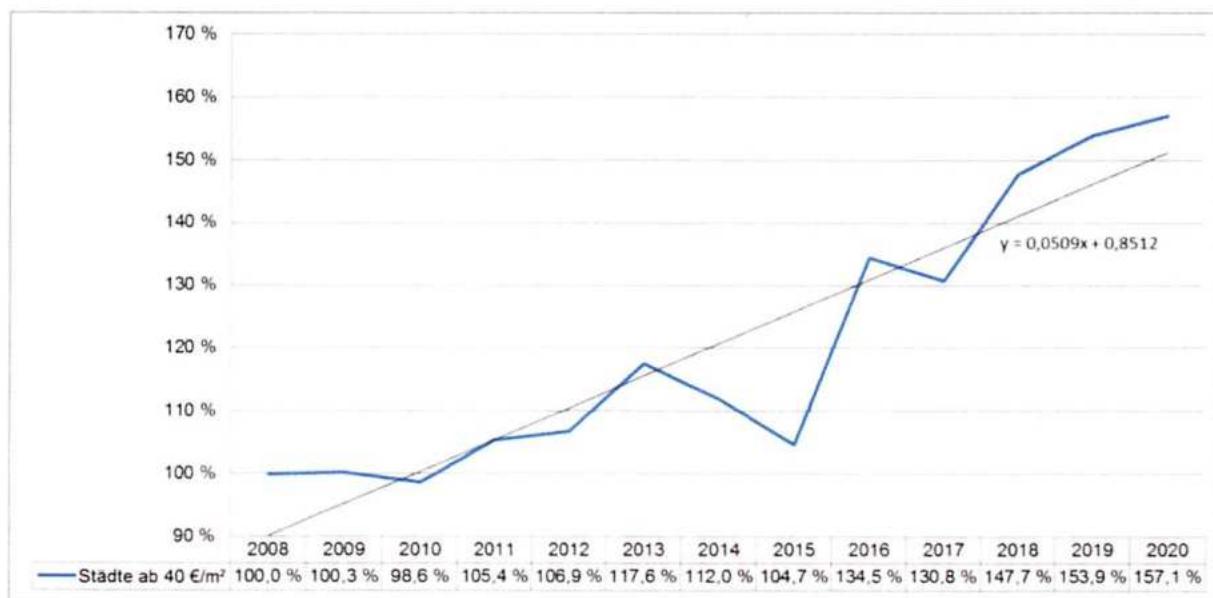
Die Definition der Richtwertgrundstücke (z. B. insbesondere hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung, der Bauweise, der maßgeblichen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksgröße sowie der Geschossflächenzahl) erfolgte anhand der für die Lage der Richtwertzonen jeweils typischen (vorherrschenden bzw.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

2.5 Anpassung an die veränderten allgemeinen Wertverhältnisse

2.5.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte / langjähriger Trend

Der aus den Bodenpreisindexreihen durch den Gutachterausschuss abgeleitete Bodenwertentwicklungstrend beträgt für Stadtlagen im Kreisgebiet (außer Stadt Görlitz) für Bodenrichtwertbereiche ab 40,00 €/m² durchschnittlich 5,1 % jährlich (GMB 2021). Bei der konjunkturellen Fortschreibung der Anfangswerte zum 10.12.2021 wird eine Steigerung um 4 % als Bodenwertentwicklung angewendet, da noch kein komplettes Jahr vergangen ist und sich eine tendenziell geringere Entwicklung prognostizieren lässt.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittel	Index
2008	19	30,59 €/m ²	100,0 %
2009	12	30,67 €/m ²	100,3 %
2010	17	30,17 €/m ²	98,6 %
2011	20	32,24 €/m ²	105,4 %
2012	18	32,70 €/m ²	106,9 %
2013	17	35,96 €/m ²	117,6 %
2014	21	34,26 €/m ²	112,0 %
2015	22	32,03 €/m ²	104,7 %
2016	31	41,14 €/m ²	134,5 %
2017	12	40,00 €/m ²	130,8 %
2018	16	45,18 €/m ²	147,7 %
2019	8	47,09 €/m ²	153,9 %
2020	9	48,06 €/m ²	157,1 %



2.5.2 Anpassung der Bodenrichtwerte (Anfangswerte) zum 10.12.2021

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020, Aktionsradien I und II

Anfangswert Zone 2:	88,00	€/m ²
Anfangswert Zone 3/1:	65,00	€/m ²
Anfangswert Zone 3/2:	88,00	€/m ²
Anfangswert Zone 4:	57,00	€/m ²
Anfangswert Zone 5/1:	62,00	€/m ²
Anfangswert Zone 5/2:	93,00	€/m ²
Anfangswert Zone 5/3:	81,00	€/m ²
Anfangswert Zone 6:	103,00	€/m ²
Anfangswert Zone 7:	74,00	€/m ²
Anfangswert Zone 18:	48,00	€/m ²
Anfangswert Zone 19:	42,00	€/m ²
Anfangswert Zone 20:	42,00	€/m ²

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung mit einer durchschnittlichen jährlichen Bodenwertsteigerung von rd. 4,0 % zum 10.12.2021:

Anfangswert Zone 2:	91,50	€/m ²
Anfangswert Zone 3/1:	67,60	€/m ²
Anfangswert Zone 3/2:	91,50	€/m ²
Anfangswert Zone 4:	59,30	€/m ²
Anfangswert Zone 5/1:	64,50	€/m ²
Anfangswert Zone 5/2:	96,70	€/m ²
Anfangswert Zone 5/3:	84,20	€/m ²
Anfangswert Zone 6:	107,10	€/m ²
Anfangswert Zone 7:	77,00	€/m ²
Anfangswert Zone 18:	49,90	€/m ²
Anfangswert Zone 19:	43,70	€/m ²
Anfangswert Zone 20:	43,70	€/m ²

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020, Aktionsradius III

Anfangswert Zone 1/1:	111,00	€/m ²
Anfangswert Zone 1/2:	118,00	€/m ²
Anfangswert Zone 8:	67,00	€/m ²
Anfangswert Zone 9/1:	108,00	€/m ²
Anfangswert Zone 9/2:	93,00	€/m ²
Anfangswert Zone 10/1:	72,00	€/m ²
Anfangswert Zone 10/2:	52,00	€/m ²
Anfangswert Zone 11/1:	54,00	€/m ²
Anfangswert Zone 11/2:	38,00	€/m ²
Anfangswert Zone 12:	38,00	€/m ²
Anfangswert Zone 13/2:	52,00	€/m ²
Anfangswert Zone 13/1:	42,00	€/m ²
Anfangswert Zone 13/3:	44,00	€/m ²
Anfangswert Zone 14:	56,00	€/m ²
Anfangswert Zone 15:	47,00	€/m ²
Anfangswert Zone 16:	47,00	€/m ²
Anfangswert Zone 17/1:	106,00	€/m ²
Anfangswert Zone 17/2:	88,00	€/m ²
Anfangswert Zone 21:	42,00	€/m ²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung mit einer durchschnittlichen jährlichen Bodenwertsteigerung von rd. 4,0 % zum 10.12.2021:

Anfangswert Zone 1/1:	115,40 €/m ²
Anfangswert Zone 1/2:	122,70 €/m ²
Anfangswert Zone 8:	69,70 €/m ²
Anfangswert Zone 9/1:	112,30 €/m ²
Anfangswert Zone 9/2:	96,70 €/m ²
Anfangswert Zone 10/1:	74,90 €/m ²
Anfangswert Zone 10/2:	54,10 €/m ²
Anfangswert Zone 11/1:	56,20 €/m ²
Anfangswert Zone 11/2:	39,50 €/m ²
Anfangswert Zone 12:	39,50 €/m ²
Anfangswert Zone 13/2:	54,10 €/m ²
Anfangswert Zone 13/1:	43,70 €/m ²
Anfangswert Zone 13/3:	45,80 €/m ²
Anfangswert Zone 14:	58,20 €/m ²
Anfangswert Zone 15:	48,90 €/m ²
Anfangswert Zone 16:	48,90 €/m ²
Anfangswert Zone 17/1:	110,20 €/m ²
Anfangswert Zone 17/2:	91,50 €/m ²
Anfangswert Zone 21:	43,70 €/m ²

2.5.3 Ergänzung / Änderung der Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsziele zum Qualitätsstichtag 10.12.2021

Die Beurteilung stützt sich auf den gemäß Antragstellung vom 04.04.2022 vorgegebenen Qualitätsstichtag 10.12.2021 = Ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung gemäß § 162 BaG im Stadtanzeiger der Stadt Zittau. Ausgangspunkt und weiterhin berücksichtigt sind die Beurteilungen zu den Ermittlungen 2010, 2014 und 2020 sowie die nachfolgend vorgenommen Änderungen bzw. Ergänzungen.

Für alle Zonen im Sanierungsgebiet ist zum Abschluss der Sanierung zu berücksichtigen, dass die Bemühungen zur Erreichung des Sanierungsziels „Schaffung eines Einkaufszentrums zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung“ nicht zum Erfolg geführt haben. Die bisher in der Bewertung aller Zonen berücksichtigte Errichtung in den Zonen 7 und 9/1 sowie tangierend in Zone 8 ist somit hinfällig. Diesbezüglich sind die unmittelbar betroffenen Zonen 7, 9/1 und 8 hinsichtlich der angesetzten Maßnahmenbepunktung direkt anzupassen, für alle anderen Zonen erfolgt die Korrektur der ursprünglich berücksichtigten Ausstrahlungseffekte durch das (unterstellt vorhandene) Einkaufszentrum über die allgemeine Marktanspannung (vgl. hierzu Absatz 2.7.1. – Erhöhung des Marktanpassungsabschlags).

2.5.3.1 Zonen innerhalb der Aktionsradien I und II gemäß der mit Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse vom 31.12.2018 ermittelten Anfangs- und Endwerte

Zone 2 Bautzner Straße

Die Beurteilung entspricht überwiegend den Ausführungen in der vorgenannten Ermittlung. Während die Verkehrsflächenerneuerung (grundhaft) im Bereich zwischen Innerer Weberstraße und Lindenstraße mit historischem Kleinpflaster ausgeführt wurde, erfolgte die Instandsetzung im Teilbereich zwischen Lindenstraße und Haberkornplatz in bituminöser Ausführung. Als Missstand ist der Leerstand des ehemaligen Bankgebäudes zu verzeichnen.

Zone 3 Johannisstraße, Brüderstraße

In der Wertermittlung wird die Zone 3 in 2 Teilzonen 3/1 (Johannisstraße) und 3/2 (Brüderstraße) geteilt. Für das bisher letzte als gefährdet eingestufte Objekt in der Zone 3 Johannisstraße 7 (Zone 3/1 Eckgebäude zum Johannisplatz als städtebaulich bedeutendes Objekt) bleibt das Sanierungserfordernis weiter bestehen.

Zone 4 Pfarrstraße

Die Zone umfasst die beidseitige Bebauung der Pfarrstraße mit der neu angelegten Grün- und Spielfläche, die Verkehrs- und Freiflächen des Klosterplatzes und dessen Nordseite mit Klosterkirche und die Westseite der Klosterstraße mit Stadtmuseum, somit im Wesentlichen Objekte der sozialen Infrastruktur, sowie das zentrale Parkhaus für das Sanierungsgebiet. In der Zone bestehen aufgrund der kompletten Verkehrsflächen- und Gebäudesanierung keine städtebaulichen Missstände.

Zone 5 Obere Neustadt Nordseite (5/1), Schulstraße (5/2), Obere Neustadt bis Theatergässchen (5/3)

Die im Wesentlichen durchgängige Sanierung der Zone einschl. der Verkehrsflächen wird beeinträchtigt durch die noch gefährdeten Objekte Neustadt 31 und 35 (Zone 5/2), während das 2010 noch gefährdete stadtprägende Objekt Neustadt 34 (ehem. Sächsischer Hof in Zone 5/3) saniert wurde.

Zone 6 Frauenstraße

Innerhalb der grundlegend sanierten Zone einschließlich Verkehrsflächen bilden das nach wie vor gefährdete Objekt Neustadt 25 (Eckgebäude Neustadt/Frauenstraße) und das Objekt Frauenstraße 5 in der geschlossenen Bebauung aufgrund der fehlenden Sanierung die Ausnahme.

Zone 7 Untere Neustadt mit Salzhaus

Durch die fehlende Bebauung mit einem Fachmarktzentrum und somit baulich ungenutzte Fläche (s. Punkt 2.5.2) bleibt der vorhandene städtebauliche Missstand trotz der positiven Ausstrahlung des sanierten Salzhauses bestehen und wird neu in die Bewertung eingestellt.

Zone 18 Lindenstraße / Milchstraße

Der Überarbeitung wird der letztbeschriebene Qualitätszustand zugrunde gelegt.

Zone 19 Grüner Ring Nordwest

Der Überarbeitung wird der letztbeschriebene Qualitätszustand zugrunde gelegt.

Zone 20 Grüner Ring Nordost

Der Überarbeitung wird der letztbeschriebene Qualitätszustand zugrunde gelegt.

2.5.3.2 Zonen innerhalb des Aktionsradius III gemäß der mit Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse vom 31.12.2018 ermittelten Anfangs- und Endwerte

Zone 1/1 Markt

Mit der abgeschlossenen Sanierung und Nutzung der Gebäude Markt 4 (Musikschule), Markt 7, 17 und 19 verbesserte sich der Zustand des sanierten zentralen bedeutungsvollen und einmaligen Ensembles der Stadt weiter und gelangt durch Inangriffnahme der Objekte Markt 2 und Markt 9 (Kino rückseitig und platzseitiger Geschossbebauung) während des geplanten Sanierungszeitraumes zu einer weiteren Verbesserung.

Mit dem neuen und grundhaften, der historischen Bebauung angepassten Ausbau der Verkehrsflächen und der verkehrsrechtlichen Regelung wurde der größte Teil des Platzes als Fußgängerzone ausgebildet.

Zone 1/2 Rathausplatz

Mit der überwiegend sanierten Bebauung und den neu gestalteten Verkehrsflächen bildet die Zone mit dem Markt eine städtebauliche Einheit. Die dieser Zone zugeordnete Bebauung des Grundstücks Böhmischa Straße 5 gilt jedoch nach wie vor als gefährdet.

Zone 8 Franz-Könitzer-Straße/Albert- und Ludwigstraße Südseite

Die in der Vergangenheit zu verzeichnende Gefährdung der Bebauung des Grundstücks Albertstraße 14 wird behoben und die Sanierung der Grundstücke 16 und 18 in Angriff genommen. Für die bestehende Beeinträchtigung auf der Nordseite der Albertstraße durch die Brachfläche, die der geplanten Nutzung als Einkaufszentrum nicht zugeführt werden konnte, wird nunmehr wie auch für die Zonen 7 und 9/1 der Missstand in die Bewertung einbezogen.

Zone 9/1 Reichenberger Straße zwischen Rathausplatz und Albertstraße

Teil auch dieser Zone ist ein Teil der für das geplante Einkaufszentrum reservierten Fläche, deren Bebauung nicht realisiert werden konnte. Nachteilig für die Zone wirkt sich das Grundstück Böhmischa Straße 7 durchgehend bis zur Reichenberger Straße (Fleischbänke) aus, da es nach wie vor als gefährdet und dringend sanierungsbedürftig gilt.

Zone 9/2 Reichenberger Straße zwischen Albertstraße und Reitbahnstraße

Von den in der bisherigen Bewertung aufgeführten 5 gefährdeten Objekten wurde das Objekt Reichenberger Straße 26 saniert, sodass die Objekte 35, 37, 47 und 28 als gefährdet verbleiben. Einen Zuwachs an Hotelkapazität erfährt das Stadtzentrum durch den Umbau des Eckgebäudes Reichenberger-/ Albertstraße.

Zone 10/1 Böhmischa Straße von Zone Markt bis Amalienstraße

Im Sanierungszeitraum wurden die Planungsleistungen für den grundhaften Ausbau der Böhmischa Straße durchgeführt und so bei der Bewertung berücksichtigt.

Zone 10/2 Böhmischa Straße von Amalienstraße bis Ring

Es verbleibt in der Zone bei dem in der bisherigen Bewertung ausgewiesenen Sanierungsstand, der vor allem durch die Verbesserung im westlichen unteren Bereich durch erfolgte Sanierungsmaßnahmen Böhmischa Straße 34 und 32 und die noch geplante Sanierung des Objektes Nr. 30 gekennzeichnet ist. Im Sanierungszeitraum wurden die Planungsleistungen für den grundhaften Ausbau der Böhmischen Straße durchgeführt und so bei der Bewertung berücksichtigt.

Zone 11/1 Amalienstraße, obere Baderstraße Ostseite

Der derzeitige Sanierungsstand entspricht im Wesentlichen der vorhergehenden Beschreibung. Mit den jetzt noch folgenden zusätzlichen Maßnahmen (4 Objekte sowie Ausbau der Verkehrsfläche Amalienstraße) kommt es jedoch zu einer weiteren wesentlichen Verbesserung.

Zone 11/2 Bebauung Ring südlich der Amalienstraße

Für das in der Zone gefährdete Mehrfamilienreihenhaus Theodor-Körner-Allee 3 bis 9 sind nur Teilmordenisierungen in Nr. 3 zu verzeichnen.

Zone 12 Quartier zwischen Mandauer Berg, Rosenstraße, Breite Straße und Baderstraße

Entsprechend der bisherigen Beschreibung ist in der Zone mit der Errichtung der Kindertagesstätte, der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen und der Sanierung der Westseite der Baderstraße ein sichtbar positives Sanierungsergebnis erzielt worden.

Die Sanierung des Objektes Breite Straße 2 wurde nicht erreicht.

Zonen 13 Breite Straße einschl. der südlich gelegenen Bebauung Theodor-Körner-Allee / Zone 14 Grüne Straße

Der Überarbeitung wird für beide Zonen der letztbeschriebene Qualitätszustand zugrunde gelegt.

Zone 15 Innere Oybiner Straße

Mit der Sanierung des Objektes Innere Oybiner Straße 19 verbleibt das Objekt Zeichenstraße 27 als einziges gefährdetes Objekt in dieser Zone.

Zone 16 Brunnenstraße

Mit dem Objekt Brunnenstraße 21 gelangt ein dringendes weiteres architektonisch wertvolles Vorhaben (ehemaliges Bürgermeisterhaus) in die Durchführung.

Zone 17 Innere Weberstraße (17/1 oberer Bereich und 17/2 unterer Bereich)

Mit der geplanten grundhaften Verkehrsflächenerneuerung von Innere Weberstraße und Justgässchen erfährt die Sanierungsqualität der Zone eine wesentliche Aufwertung. Für den oberen Bereich kann jedoch die bisher unterstellt Gebäuodesanierung nicht aufrechterhalten werden. Das betrifft die unsanierten Objekte Nr. 16, 18 und 20.

Für den unteren Bereich trägt die Sanierung und der Ersatzneubau der Abschlussbebauung auf der Südseite (Objekte Nr. 37 und 39) zu einer weiteren Verbesserung des Qualitätszustandes wesentlich bei, das Objekt Nr. 31 verbleibt weiterhin unsaniert.

Zone 21 Güner Ring Süd von Innere Oybiner Straße bis Ludwigstraße

Der Überarbeitung wird der letztbeschriebene Zustand mit gesicherter Nutzung der Schauburg als Kino und Veranstaltungshaus zugrunde gelegt.

2.6 Anpassung der zonalen Anfangswerte

2.6.1 Aufstellung der zonalen Anfangswerte

Stichtag für die Qualitätsbemessung¹³:

10.12.2021

(unter Berücksichtigung der im Verfahrensgebiet seit Beginn der Sanierung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen)

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse¹⁴:

10.12.2021

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Anfangswerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius I und II:

Bautzner Straße (Zone 2)	91,50 B SU
	MI g GFZ2,80 f250
Johannisstraße (Zone 3/1)	67,60 B SU
	MI g GFZ2,70 f250
Brüderstraße (Zone 3/2)	91,50 B SU
	MI g GFZ2,50 f250
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	59,30 B SU
	MI g GFZ2,20 f300
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	64,50 B SU
	MI g GFZ2,30 f350
Schulstraße (Zone 5/2)	96,70 B SU
	MI g GFZ2,30 f250
Theatergässchen (Zone 5/3)	84,20 B SU
	MI g GFZ2,80 f350
Frauenstraße (Zone 6)	107,10 B SU
	MI g GFZ2,50 f300
Salzhaus (Zone 7)	77,00 B SU
	MI g GFZ2,30 f500
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	49,90 B SU
	MI g GFZ2,30 f250
Grüner Ring Schulen Nordwest (Zone 19)	43,70 B SU
	SO GFZ0,00 f2.500
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	43,70 B SU
	SO GFZ0,00 f2.500

¹³ Stichtag für den maßgeblichen Grundstückszustand, insbesondere auch hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc.

¹⁴ Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Anfangswerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius III:

Markt (Zone 1/1)	115,40 B SU MI g GFZ2,80 f350
Rathausplatz (Zone 1/2)	122,70 B SU MI g GFZ3,20 f300
Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)	69,70 B SU MI g GFZ2,40 f200
Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)	112,30 B SU MI g GFZ2,50 f250
Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)	96,70 B SU MI g GFZ2,40 f250
Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)	74,90 B SU MI g GFZ2,60 f300
Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)	54,10 B SU MI g GFZ2,20 f350
Baderstraße / Insel (Zone 11/1)	56,20 B SU MI g GFZ2,40 f300
Außenseite Ring (Zone 11/2)	39,50 B SU MI g GFZ2,70 f300
Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)	39,50 B SU MI g GFZ2,30 f400
Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)	54,10 B SU MI g GFZ2,20 f400
Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)	43,70 B SU MI g GFZ2,50 f250
Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)	45,80 B SU MI o GFZ2,70 f250
Grüne Straße (Zone 14)	58,20 B SU MI g GFZ2,80 f200
Innere Oybiner Straße (Zone 15)	48,90 B SU MI g GFZ2,40 f450
Mandauer Berg (Zone 16)	48,90 B SU MI g GFZ2,40 f450

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Weberstraße / Richtung Markt (Zone 17/1)	110,20 B SU MI g GFZ3,00 f400
Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	91,50 B SU MI g GFZ,60 f400
Grüner Ring (Zone 21)	43,70 B SU MI GFZ0,00 f2.000

Zeichenerklärung:

108,00 Bodenrichtwert in € pro m² Grundstücksfläche

B Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)

B = baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

MI Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet

o, g Bauweise

o = offen

g = geschlossen (GFZ)

2,8 Geschoßflächenzahl

f350 Grundstücksfläche in m²

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

2.7 Ermittlung der zonalen Endwerte

2.7.1 Bestimmung der zonalen Endwerte

Die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden aus den Vorgutachten (2020) zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Wesentlichen übernommen. Entsprechend der Ausführungen unter Pkt. 2.5.2 ergeben sich tlw. Änderungen, welche mit entsprechenden Wertanpassungen in den betroffenen Zonen berücksichtigt werden. Dies betrifft direkt die Zonen 7, 9/1 und 8 (Korrektur der Maßnahmenbepunktung, hier: Herabsetzung) und im Allgemeinen das gesamte Sanierungsgebiet wegen der nicht erfolgten Realisierung des als Sanierungsziel deklarierten Einkaufszentrums (Berücksichtigung über die Marktanpassung). Die zonenkonkrete Bepunktung ist als Anlage 5 Bestandteil des Gutachtens.

Marktanpassung: Bei dem angewendeten „Modell Niedersachsen“ wird auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“¹⁵ Bezug genommen. Eine Anpassung der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wegen der regionalen Besonderheiten ist daher zwingend erforderlich, da die Region Zittau signifikant vom bundesdurchschnittlichen Marktgeschehen abweicht.

¹⁵ den Bundesdurchschnitt repräsentieren die Bundesländer Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland Pfalz, Schleswig-Holstein

Nach Anwendung des „Model Niedersachsen“ erfolgt daher abschließend die Marktanpassung der vorläufig ermittelten sanierungsbedingten (bundesdurchschnittlichen) Bodenwertsteigerung (vgl. auch die diesbezüglich ausführlichen Abhandlungen in den Vorgutachten).

Für das Sanierungsgebiet wurde dabei ein durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor von 0,76 ermittelt und bei der Bestimmung des Endwerts und der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung einheitlich angesetzt. Dieser ermittelte Marktanpassungsfaktor zur Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten gilt unverändert.

Zusätzlich zu diesem regionalen Marktanpassungsfaktor von 0,76 sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses mittlerweile aber weitere Modifizierungen der Marktanpassung aus den folgenden Gründen erforderlich:

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber in § 142 Abs. 3 BauGB bestimmt, für Sanierungssatzungen eine Regelfrist von 15 Jahren, die von der Gemeinde verlängert werden kann, vorzugeben, um in Zukunft die kommunale Praxis zu beenden, dass Sanierungsmaßnahmen sich über sehr lange Zeiträume, zuweilen über mehr als 20 Jahre erstrecken, Abrechnungen hinausgezögert wurden und Ausgleichsbeträge nicht erhoben wurden (Prof. Dr. Gerd Eichstaedt in „Brügelmann Baugesetzbuch Kommentar“ 126. Lieferung April 2023, Verlag W. Kohlhammer).

Zudem wurde in § 235 Abs. 4 BauGB eine Aufhebungspflicht bis spätestens 31.12.2021 für Sanierungssatzungen bestimmt, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind. Dieser Pflicht ist die Stadt Zittau mit Beschluss der Satzung vom 25.11.2021 über die Aufhebung der Sanierungssatzung und Bekanntmachung vom 10.12.2021 nachgekommen. Damit betrug die Geltungsdauer der Sanierungssatzung vom 01.07.1993 über 28 Jahre und 4 Monate.

Die Nachteile, die sich im Endzustand nach einer sehr langen Sanierungsfrist ergeben (vgl. auch Pressebericht zu Zittaus Innenstadt vom 26.07.2023 in der Sächsischen Zeitung), sollten bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung berücksichtigt werden. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses kann diese Berücksichtigung durch eine Anpassung des Marktanpassungsfaktors realisiert werden.

Weiterhin ergeben sich durch das nicht Erreichen des Sanierungsziels „Schaffung eines Einkaufszentrums zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung“ zusätzliche Werteinflüsse, da die positiven Ausstrahlungseffekte dieses Einkaufszentrums auf die gesamte Zittauer Innenstadt, welche in den Vorgutachten berücksichtigt waren, nunmehr entfallen.

Für die vorgenannten Besonderheiten, sehr lange Sanierungsdauer und Nichtrealisierung des Einkaufszentrums wird daher eine zusätzliche Marktanpassung von 0,06 als sachgerecht erachtet und der Marktanpassungsfaktor einheitlich für alle Zonen innerhalb des Sanierungsgebiets mit rd. 0,70 bestimmt (0,76 – 0,06).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Dementsprechend ergibt sich die (markt)angepasste sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung für den Aktionsradius I und II:

Zonen	Anfangswert in €/m² [AW] (aufgerundet)	vorläufige prozentuale Bodenwertsteigerung in % [VBWST]	Faktor Markt-anpass-ung [MAF]	markt-gepasste prozentuale Bodenwertsteigerung in % [MBWST] = [VBWST] x [MAF]	Endwert in €/m² [EW] (abgerundet)	sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung ([EW] - [AW]) in €/m² rd.
Bautzner Straße (Zone 2)	91,50	9,22	0,70	6,45	97,40	5,90
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Johannisstraße (Zone 3/1)	67,60	9,22	0,70	6,45	71,90	4,30
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Brüderstraße (Zone 3/2)	91,50	10,29	0,70	7,20	98,00	6,50
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	59,30	9,22	0,70	6,45	63,10	3,80
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	64,50	11,47	0,70	8,03	69,60	5,10
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Schulstraße (Zone 5/2)	96,70	8,24	0,70	5,77	102,20	5,50
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Theatergässchen (Zone 5/3)	84,20	11,47	0,70	8,03	90,90	6,70
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Frauenstraße (Zone 6)	107,10	9,22	0,70	6,45	114,00	6,90
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Satzhaus (Zone 7)	77,00	9,22	0,70	6,45	81,90	4,90
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	49,90	9,22	0,70	6,45	53,10	3,20
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	43,70	9,22	0,70	6,45	46,50	2,80
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Grüner Ring (Zone 21)	43,70	8,24	0,70	5,77	46,20	2,50
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

(markt)angepasste sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung für den Aktionsradius III:

Zonen	Anfangswert in €/m² [AW] (aufgerundet)	vorläufige prozentuale Bodenwertsteigerung in % [VBWST]	Faktor Markt-anpass-ung [MAF]	marktan-gesetzte prozentuale Bodenwert-steigerung in % [MBWST] = [VBWST] x [MAF]	Endwert in €/m² [EW] (abgerundet)	sanierungs-bedingte Bodenwert-steigerung ([EW] - [AW]) in €/m² rd.
Markt (Zone 1/1)	115,40	15,73	0,70	11,01	128,10	12,70
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Rathausplatz (Zone 1/2)	122,70	14,17	0,70	9,92	134,80	12,10
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)	69,70	9,22	0,70	6,45	74,10	4,40
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)	112,30	11,47	0,70	8,03	121,30	9,00
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)	96,70	10,29	0,70	7,20	103,60	6,90
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)	74,90	9,22	0,70	6,45	79,70	4,80
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)	54,10	11,47	0,70	8,03	58,40	4,30
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Baderstraße / Insel (Zone 11/1)	56,20	9,22	0,70	6,45	59,80	3,60
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Außenseite Ring (Zone 11/2)	39,50	7,35	0,70	5,15	41,50	2,00
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)	39,50	15,73	0,70	11,01	43,80	4,30
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)	54,10	11,47	0,70	8,03	58,40	4,30
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)	43,70	10,29	0,70	7,20	46,80	3,10
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)	45,80	8,24	0,70	5,77	48,40	2,60
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Grüne Straße (Zone 14)	58,20	10,29	0,70	7,20	62,30	4,10
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Innere Oybiner Straße (Zone 15)	48,90	8,24	0,70	5,77	51,70	2,80
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Mandauer Berg (Zone 16)	48,90	11,47	0,70	8,03	52,80	3,90
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Weberstraße / Richtung Markt (Zone 17/1)	110,20	9,22	0,70	6,45	117,30	7,10
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	91,50	10,29	0,70	7,20	98,00	6,50
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					
Grüner Ring (Zone 19)	43,70	8,24	0,70	5,77	46,20	2,50
	► ► ► Ableitung ausgehend vom Anfangswert ► ► ►					

2.7.2 Aufstellung der zonalen Endwerte

Stichtag für die Qualitätsbemessung¹⁶:

10.12.2021

(unter Berücksichtigung der im Verfahrensgebiet seit Beginn der Sanierung durchgeföhrten Sanierungsmaßnahmen)

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse¹⁷:

10.12.2021

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Endwerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius I und II:

Bautzner Straße (Zone 2)	97,40 B SB
	MI g GFZ2,80 f250
Johannisstraße (Zone3/1)	71,90 B SB
	MI g GFZ2,70 f250
Brüderstraße (Zone 3/2)	98,00 B SB
	MI g GFZ2,50 f250
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	63,10 B SB
	MI g GFZ2,20 f300
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	69,60 B SB
	MI g GFZ2,30 f350
Schulstraße (Zone 5/2)	102,20 B SB
	MI g GFZ2,30 f250
Theatergässchen (Zone 5/3)	90,90 B SB
	MI g GFZ2,80 f350
Frauenstraße (Zone 6)	114,00 B SB
	MI g GFZ2,50 f300
Salzhaus (Zone 7)	81,90 B SB
	MI g GFZ2,30 f500
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	53,10 B SB
	MI g GFZ2,30 f250
Grüner Ring Schulen Nordwest (Zone 19)	46,50 B SB
	SO GFZ0,00 f2.500
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	46,20 B SB
	SO GFZ0,00 f2.500

¹⁶ Stichtag für den maßgeblichen Grundstückszustand, insbesondere auch hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt etc.

¹⁷ Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Besondere Bodenrichtwerte (zonale Endwerte) einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke – Aktionsradius III:

Markt (Zone 1/1)	128,10 B SB MI g GFZ2,80 f350
Rathausplatz (Zone 1/2)	134,80 B SB MI g GFZ3,20 f300
Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)	74,10 B SB MI g GFZ2,40 f200
Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)	121,30 B SB MI g GFZ2,50 f250
Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)	103,60 B SB MI g GFZ2,40 f250
Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)	79,70 B SB MI g GFZ2,60 f300
Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)	58,40 B SB MI g GFZ2,20 f350
Baderstraße / Insel (Zone 11/1)	59,80 B SB MI g GFZ2,40 f300
Außenseite Ring (Zone 11/2)	41,50 B SB MI g GFZ2,70 f300
Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)	43,80 B SB MI g GFZ2,30 f400
Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)	58,40 B SB MI g GFZ2,20 f400
Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)	46,80 B SB MI g GFZ2,50 f250
Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)	48,40 B SB MI o GFZ2,70 f250
Grüne Straße (Zone 14)	62,30 B SB MI g GFZ2,80 f200
Innere Oybiner Straße (Zone 15)	51,70 B SB MI g GFZ2,40 f450
Mandauer Berg (Zone 16)	52,80 B SB MI g GFZ2,40 f450

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	117,30 B SB
	MI g GFZ3,00 f400
Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)	98,00 B SB
	MI g GFZ2,60 f400
Grüner Ring (Zone 21)	46,20 B SB
	MI g GFZ0,00 f2.000

Zeichenerklärung:

121,50 Bodenrichtwert in € pro m² Grundstücksfläche

B Entwicklungsstufe des Grund und Bodens (§ 3 ImmoWertV)
B = baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

SB sanierungsbeeinflusster Bodenwert

MI Art der baulichen Nutzung
MI = Mischgebiet

o, g Bauweise
o = offen
g = geschlossen

2,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

f350 Grundstücksfläche in m²

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

2.8 Beschluss

Der nach § 192 BauGB i. V. m. § 2 SächsGAVO vom Landrat bestellte Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz hat zum 26.06.2024 in der Besetzung:

Frau Trenkler, Mitglied und Vorsitzende des Gutachterausschusses
Herr Hiller-Schleehuber, Mitglied im Gutachterausschuss
Herr Hellner, Mitglied im Gutachterausschuss
Herr Pohl, Mitglied im Gutachterausschuss
Herr Melzer, Mitglied im Gutachterausschuss als Bediensteter des Finanzamtes

die besonderen zonalen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zwecks Ablösung des Ausgleichsbetrages (vgl. § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB) für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau beschlossen.

2.9 Zusammenfassung und Abschlusserklärung

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

Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb ist auch die Qualitätsbestimmung der Endwerte auf diesen Zeitpunkt (Aufhebung des Sanierungsverfahrens am 10.12.2021 – ortsübliche Bekanntmachung) zu beziehen.

Die Anrechnung gemäß § 155 Abs. 1 BauGB ist demgegenüber Aufgabe der Gemeinde und nicht Aufgabe des Gutachterausschusses. Anrechenbare Bodenwerterhöhungen sind deshalb ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der jeweiligen Zonen hinsichtlich der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale durchaus größere Abweichungen / Unterschiede bestehen können. Die ermittelten besonderen Bodenrichtwerte beziehen sich daher nur auf den durchschnittlichen Lagewert des Bodens der jeweiligen Bodenrichtwertzone mit den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen (s. ImmoWertV § 16). Ausgehend von den hier ermittelten zonalen Bodenrichtwerten muss der Anfangs- und Endwert einzelner Grundstücke (jedoch mit Zu- und Abschlägen wegen besonderer grundstücksindividueller Einzelfaktoren und Merkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, -zuschnitt etc.) in einer zweiten Stufe ermittelt werden.

Löbau, den 08. Juli 2024


Trenkler
Vorsitzende

Ausfertigung: 1 von 2



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

3.1 Rechtsgrundlagen dieser Wertermittlung

BauGB:

- gültig zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse für den Anfangs- und Endwert und zum Stichtag für die Qualitätsbemessung für den Endwert:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

- aktuelle Fassung

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO:

- gültig zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse für den Anfangs- und Endwert und zum Stichtag für die Qualitätsbemessung für den Endwert:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- aktuelle Fassung

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

WertV (gültig bis 30.06.2010):

Wertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

- gültig ab 01.07.2010 bis 31.12.2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

- gültig ab 01.01.2022:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006)

BGB:

- aktuelle Fassung

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 149)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012, veröffentlicht am 18.10.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014, veröffentlicht am 11.04.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015, veröffentlicht am 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

SächsBO:

- gültig zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse für den Anfangs- und Endwert und zum Stichtag für die Qualitätsbemessung für den Endwert:
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

- aktuelle Fassung

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

SächsGAVO

Sächsische Gutachterausschussverordnung vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S. 426)

3.2 Verwendete Literatur

[L1] Sprengnetter (Hrsg.):

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[L2] Sprengnetter (Hrsg.):

Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[L3] Sprengnetter (Hrsg.):

Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adress-sammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 31.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

Anmerkung: Die vorstehenden Unterlagen [L1] bis [L3] wurden auch in den Veröffentlichungen zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse für den Anfangs- und Endwert und zum Stichtag für die Qualitätsbemessung für den Endwert verwendet.

[L4] Sprengnetter / Kierig:

ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2010

[L5] Sprengnetter (Hrsg.):

Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2013

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

- [L6] Zimmermann, Peter: Immobilienwertermittlungsverordnung, Kommentar, Verlag C.H. Beck, München 2010
- [L7] Kleiber (Hrsg.) / Fischer / Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage, Köln 2013
- [L8] Kleiber (Hrsg.) / Fischer / Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Köln 2023
- [L9] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag, München 2015
- [L10] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag, München 2023
- [L11] Strotkamp, Hans-Peter: Bewertungsbesonderheiten bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – jüngste Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, WFA – WertermittlungsForum Aktuell, Heft 4/2005
- [L12] Reuter, Franz: Aktuelle Bewertungsfragen in der städtebaulichen Sanierung, Vortrag zum 16. Jahreskongress „Immobilienbewertung“ am 18.01.2008 in Fulda
- [L13] Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg und Ministerium des Innern des Landes Brandenburg: Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge, Potsdam, Mai 2008
- [L14] Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg und Ministerium des Innern des Landes Brandenburg: Ergänzung zur Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Potsdam, Mai 2012
- [L15] Strotkamp, Hans-Peter / Sprengnetter, Hans Otto: Sprengnetter Immobilienbewertung - Lehrbuch, Teil 11, Kapitel 3, Sanierung, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Singen 2010
- [L16] Reuter, Franz: Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten, Vortrag im Rahmen der Beratung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für Gutachterausschüsse in Sachsen am 08.02.2010 in Dresden
- [L17] Strotkamp, Hans-Peter: Der Ausgleichsbetrag - Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Herausgeber), Koblenz, Januar 2010
- [L18] Ruzycka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1 und 2/2009, S. 12
- [L19] Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum Modell Niedersachsen; Flächenmanagement und Bodenordnung (fub), Ausgabe 5/2009 und 1/2010

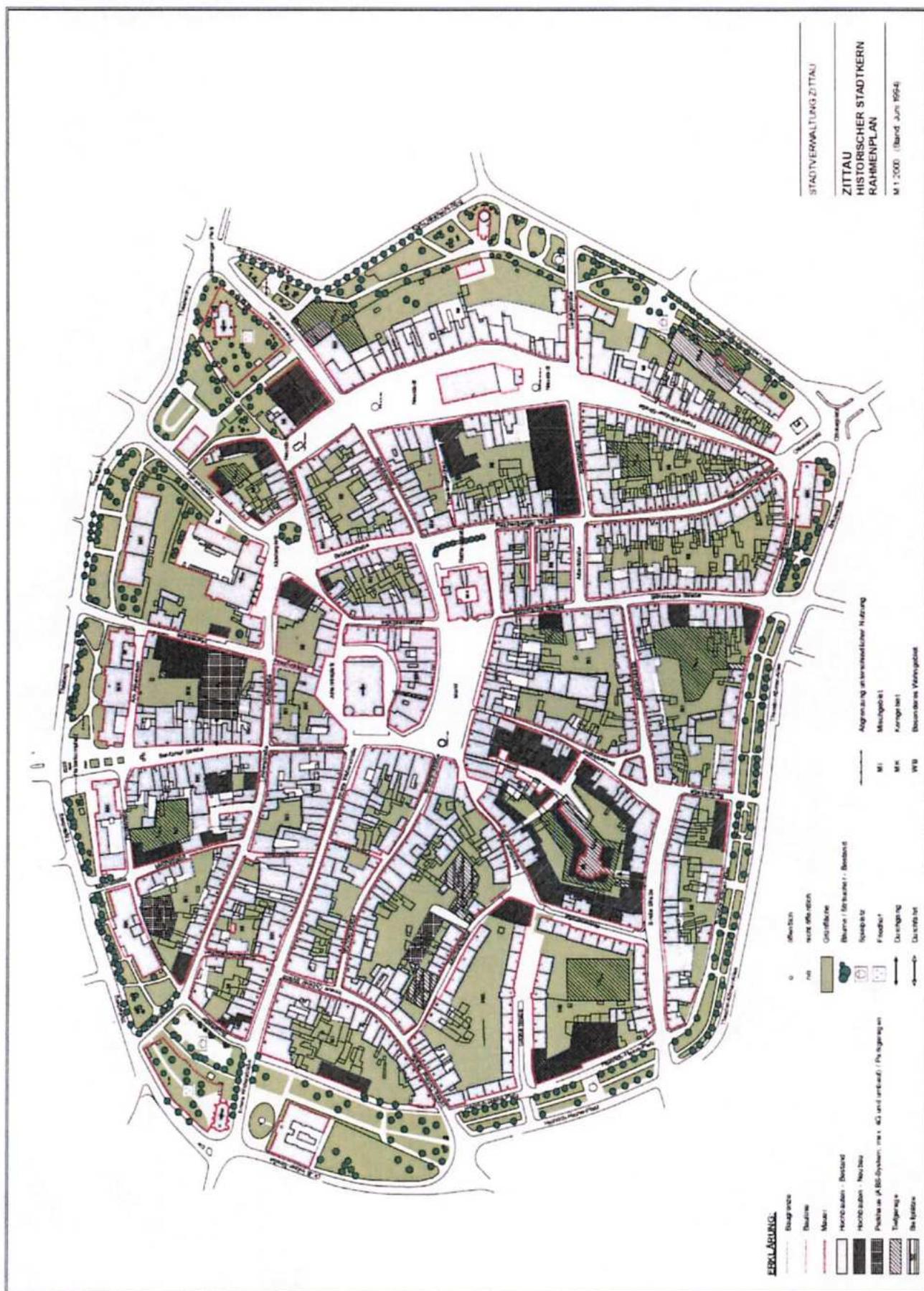
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Görlitz

- [L20] Stemmler, Johannes / Hohrmann, Jörn Florian: Novellierung des Ausgleichsbetragsrechts; GuG 4/2007, S. 196 ff
- [L21] Schmidt, Jürgen: Das neue vereinfachte Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2a (neu) BauGB-Novelle 2006; GuG 2/2007, S. 83 ff
- [L22] Kanngieser: Integrale Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Ausgabe 1-2019, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

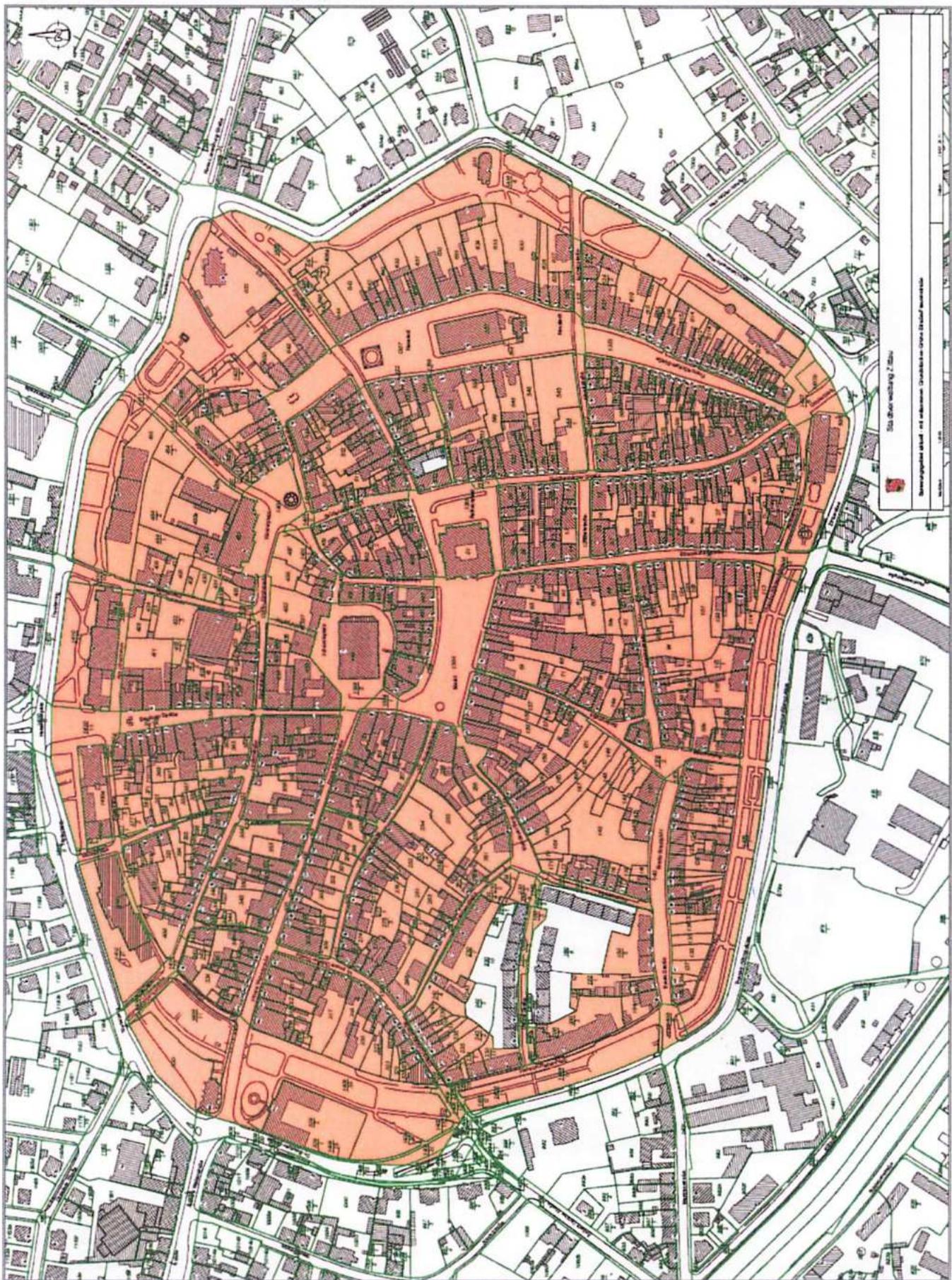
4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rahmenplan Stadtzentrum Zittau
- Anlage 2: Karte Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Zittau
- Anlage 3: Richtwertkarte sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte zum 01.01.2022
- Anlage 4: Objektaufnahmen vor und nach der Sanierung
- Anlage 5: zonale Bepunktung

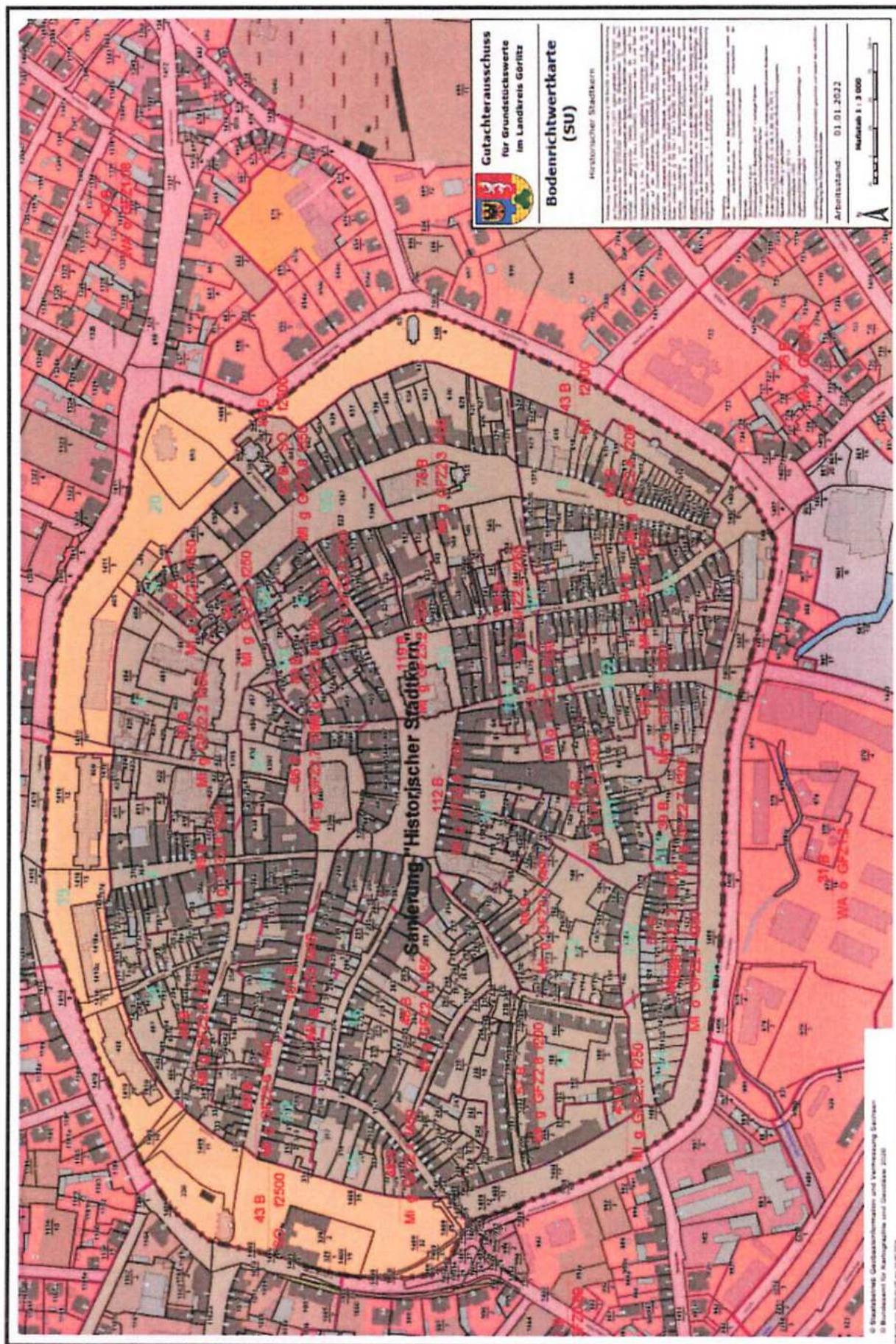
1. Anlage: Rahmenplan Stadtzentrum



2. Anlage: Karte Sanierungsgebiet



3. Anlage: Richtwertkarte sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte 01.01.2022



4. Anlage: Objektaufnahmen vor und nach der Sanierung



Bautzner Straße





Johannisplatz





Kirchstraße





Klosterplatz





Milchstraße





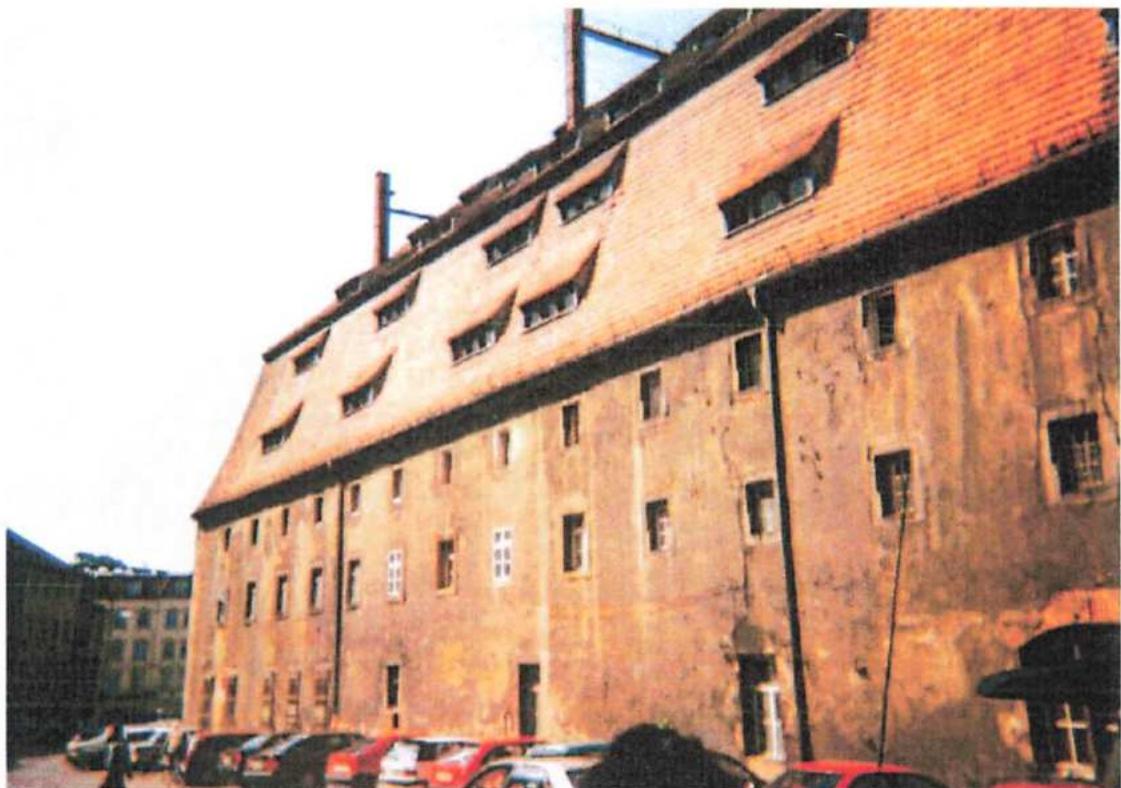
Neustadt





Poststraße/Lindenstraße/Stadtbad





Salzhaus





untere Neustadt





Albertstraße





Breite Straße





Franz-Könitzer-Straße





Mandauer Berg / Rosenstraße





Zeichenstraße



**5. Anlage: Bepunktung / Bewertung der einzelnen Zonen
Aktionsradius I und II**

Zone 1 - Bautzner Straße (Zone 2)							
Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)	
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5	
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2	
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	2	
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3	2	
		Summe:	11			Summe:	11
		Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 1: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Bautzner Straße (Zone 2)

Mit dem Wertpaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
Missstände (Klassen)										

Tabelle 2: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 1 liegt bei rd. 9,22 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 2 - Johannisstraße (Zone3/1)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	im wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	11			Summe:	11
	Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 3: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Johannisstraße (Zone3/1)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u. a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 4: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 2 liegt bei rd. 9,22 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 3 - Brüderstraße (Zone 3/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	12			Summe:	12
	Mittel:	3,00			Mittel:	3,00

Tabelle 5: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Brüderstraße (Zone 3/2)

Mit dem Wertepaar (3,00 / 3,00) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 6: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 3 liegt bei rd. 10,29 %.

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

Zone 4 - Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z. B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3	2
	Summe:	11			Summe:	11
	Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 7: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 8: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 4 liegt bei rd. 9,22 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 5 - Neustadt-Nord (Zone 5/1)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	13			Summe:	13
	Mittel:	3,25			Mittel:	3,25

Tabelle 9: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Neustadt-Nord (Zone 5/1)

Mit dem Wertepaar (3,25 / 3,25) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 10: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 5 liegt bei rd. 11,47 %.

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

Zone 6 - Schulstraße (Zone 5/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig vgl. (2)	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht	1	1	einzelne Maßnahmen	1	1
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	10			Summe:	10
	Mittel:	2,50			Mittel:	2,50

Tabelle 11: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Schulstraße (Zone 5/2)

Mit dem Wertepaar (2,50 / 2,50) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 12: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 6 liegt bei rd. 8,24 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 7 - Theatergässchen (Zone 5/3)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	13			Summe:	13
	Mittel:	3,25			Mittel:	3,25

Tabelle 13: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Theatergässchen (Zone 5/3)

Mit dem Wertepaar (3,25 / 3,25) kann aus der von Jankowski u a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 14: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 7 liegt bei rd. 11,47 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 8 - Frauenstraße (Zone 6)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	11			Summe:	11
	Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 15: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Frauenstraße (Zone 6)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 16: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 8 liegt bei rd. 9,22 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 9 - Salzhaus (Zone 7)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	11			Summe:	11
	Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 17: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Salzhaus (Zone 7)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 18: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 9 liegt bei rd. 9,22 %.

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

Zone 10 - Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	11			Summe:	11
	Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 19: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)

Mit dem Wertpaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u. a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 20: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 10 liegt bei rd. 9,22 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 11 - Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig vgl. (2)	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5,00	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5,00	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2,00	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2,00	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2,00	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	11		Summe:	11	
	Mittel:	2,75		Mittel:	2,75	

Tabelle 21: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
Missstände (Klassen)										

Tabelle 22: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 11 liegt bei rd. 9,22 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 12 - Grüner Ring (Zone 21)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5,00	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5,00	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2,00	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht	1,00	1	einzelne Maßnahmen	1,00	1
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	10		Summe:	10	
	Mittel:	2,50		Mittel:	2,50	

Tabelle 23: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Grüner Ring (Zone 21)

Mit dem Wertepaar (2,50 / 2,50) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 24: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 12 liegt bei rd. 8,24 %.

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

Aktionsradius III

Zone 1 - Markt (Zone 1/1)							
Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)	
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5	
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3	3	
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	4	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	4	4	
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbessерungsbedürftig	4	4	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	4	4	
		Summe: 16		Summe: 16			
		Mittel: 4,00		Mittel: 4,00			

Tabelle 1: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Markt (Zone 1/1)

Mit dem Wertepaar (4,00 / 4,00) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 2: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 1 liegt bei rd. 15,73 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 2 - Rathausplatz (Zone 1/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung <i>(Gebiet)</i>	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung <i>(Objekt)</i>	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage <i>(Objekt)</i>	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur <i>(Gebiet)</i>	Verkehrssituation verbessерungsbedürftig	4	4	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	4	4
	Summe:	15			Summe:	15
	Mittel:	3,75			Mittel:	3,75

Tabelle 3: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Rathausplatz (Zone 1/2)

Mit dem Wertepaar (3,75 / 3,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10										
	9										
	8										
	7				27	34	43	52			
	6			17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34			
	4	7	10	13	16	19	23				
	3	6	8	10	13	15					
	2	5	7	8	10						
	1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Missstände (Klassen)										

Tabelle 4: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 2 liegt bei rd. 14,17 %.

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

Zone 3 - Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	11			Summe:	11
	Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 5: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Franz-Könitzer-Straße (Zone 8)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 6: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 3 liegt bei rd. 9,22 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 4 - Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3	3
	Summe:	13		Summe:	13	
	Mittel:	3,25		Mittel:	3,25	

Tabelle 7: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Reichenberger Richtung Markt (Zone 9/1)

Mit dem Wertepaar (3,25 / 3,25) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 8: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 4 liegt bei rd. 11,47 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 5 - Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gew ählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gew ählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	12			Summe:	12
	Mittel:	3,00			Mittel:	3,00

Tabelle 9: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Reichenberger Richtung Ring (Zone 9/2)

Mit dem Wertepaar (3,00 / 3,00) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 10: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 5 liegt bei rd. 10,29 %.

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

Zone 6 - Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig gewählt vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig gewählt vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2	2
	Summe:	11		Summe:	11	
	Mittel:	2,75		Mittel:	2,75	

Tabelle 11: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Böhmischa Straße Richtung Markt (Zone 10/1)

Mit dem Wertpaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 12: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 6 liegt bei rd. 9,22 %.

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

Zone 7 - Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3	3
	Summe:	13		Summe:	13	
	Mittel:	3,25		Mittel:	3,25	

Tabelle 13: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Böhmischa Straße Richtung Ring (Zone 10/2)

Mit dem Wertepaar (3,25 / 3,25) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 14: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 7 liegt bei rd. 11,47 %.

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

Zone 8 - Baderstraße / Insel (Zone 11/1)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3	3
	Summe:	11			Summe:	11
	Mittel:	2,75			Mittel:	2,75

Tabelle 15: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Baderstraße / Insel (Zone 11/1)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Misstände (Klassen)										

Tabelle 16: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 8 liegt bei rd. 9,22 %.

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

Zone 9 - Außenseite Ring (Zone 11/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig vgl. (1)	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	überwiegend gut	1	1	einzelne Maßnahmen	1	1
		Summe: 9		Summe: 9		
		Mittel: 2,25		Mittel: 2,25		

Tabelle 17: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Außenseite Ring (Zone 11/2)

Mit dem Wertepaar (2,25 / 2,25) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Misstände (Klassen)										

Tabelle 18: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 9 liegt bei rd. 7,35 %.

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

Zone 10 - Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	unzw eckmäßig	4	4	Verbesserung der Erschließungssituation	4	4
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gew erbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbessерungsbedürftig	4	4	Ausbau von Rad- und Fußw egen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	4	4
	Summe:	16			Summe:	16
	Mittel:	4,00			Mittel:	4,00

Tabelle 19: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Rosenstraße / Baderstraße (Zone 12)

Mit dem Wertepaar (4,00 / 4,00) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7				27	34	43	52		
	6			17	23	29	35	43		
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
Misstände (Klassen)										

Tabelle 20: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 10 liegt bei rd. 15,73 %

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Misstände reduziert

Zone 11 - Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5,00	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmassnahmen	5,00	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3,00	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3,00	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3,00	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3,00	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	13		Summe:	13	
	Mittel:	3,25		Mittel:	3,25	

Tabelle 21: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Breite Straße Richtung Insel (Zone 13/2)

Mit dem Wertepaar (3,25 / 3,25) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 22: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 11 liegt bei rd. 11,47 %

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 12 - Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4,00	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4,00	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3,00	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3,00	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3,00	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3,00	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	12		Summe:	12	
	Mittel:	3,00		Mittel:	3,00	

Tabelle 23: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Breite Straße Richtung Ring (Zone 13/1)

Mit dem Wertepaar (3,00 / 3,00) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 24: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 12 liegt bei rd. 10,29 %.

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

Zone 13 - Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4,00	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4,00	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2,00	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2,00	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2,00	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	10		Summe:	10	
	Mittel:	2,50		Mittel:	2,50	

Tabelle 25: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Breite Straße / Außenseite Ring (Zone 13/3)

Mit dem Wertepaar (2,50 / 2,50) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 26: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 13 liegt bei rd. 8,24 %.

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

Zone 14 - Grüne Straße (Zone 14)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gew ählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gew ählt vgl. (2)
(1) Bebauung <i>(Gebiet)</i>	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungmaßnahmen	5	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung <i>(Objekt)</i>	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage <i>(Objekt)</i>	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur <i>(Gebiet)</i>	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3	3
	Summe:	12			Summe:	12
	Mittel:	3,00			Mittel:	3,00

Tabelle 27: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Grüne Straße (Zone 14)

Mit dem Wertepaar (3,00 / 3,00) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 28: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 14 liegt bei rd. 10,29 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 15 - Innere Oybiner Straße (Zone 15)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4,00	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4,00	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2,00	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2,00	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2,00	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	10			Summe:	10
	Mittel:	2,50			Mittel:	2,50

Tabelle 29: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Innere Oybiner Straße (Zone 15)

Mit dem Wertepaar (2,50 / 2,50) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6			17	23	29	35	43		
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 30: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 15 liegt bei rd. 8,24 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 16 - Mandauer Berg (Zone 16)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5,00	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5,00	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3,00	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3,00	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3,00	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3,00	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	13		Summe:	13	
	Mittel:	3,25		Mittel:	3,25	

Tabelle 31: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Mandauer Berg (Zone 16)

Mit dem Wertepaar (3,25 / 3,25) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Missstände (Klassen)									

Tabelle 32: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 16 liegt bei rd. 11,47 %.

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

Zone 17 - Weberstraße / Richtung Markt (Zone 17/1)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4,00	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4,00	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2,00	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3,00	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3,00	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	11		Summe:	11	
	Mittel:	2,75		Mittel:	2,75	

Tabelle 33: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Weberstraße / Richtung Markt (Zone 17/1)

Mit dem Wertepaar (2,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10										
	9										
	8										
	7			27	34	43	52				
	6		17	23	29	35	43				
	5	7	11	15	19	24	29	34			
	4	7	10	13	16	19	23				
	3	6	8	10	13	15					
	2	5	7	8	10						
	1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
	Missstände (Klassen)										

Tabelle 34: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 17 liegt bei rd. 9,22 %.

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

Zone 18 - Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5,00	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5,00	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2,00	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3,00	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3,00	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	12		Summe:	12	
	Mittel:	3,00		Mittel:	3,00	

Tabelle 35: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Weberstraße / Richtung Ring (Zone 17/2)

Mit dem Wertepaar (3,00 / 3,00) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

Maßnahmen (Klassen)	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6			17	23	29	35	43		
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
Missstände (Klassen)										

Tabelle 36: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 18 liegt bei rd. 10,29 %.

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert

Zone 19 - Grüner Ring (Zone 19)

Komplexe	Missstände	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (1)	Maßnahmen	Klasse vorläufig	Klasse gewählt vgl. (2)
(1) Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	4,00	4	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	4,00	4
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2,00	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2,00	2	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2,00	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2,00	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2,00	2
	Summe:	10		Summe:	10	
	Mittel:	2,50		Mittel:	2,50	

Tabelle 37: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen in Grüner Ring (Zone 19)

Mit dem Wertepaar (2,50 / 2,50) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

10										
9										
8										
7				27	34	43	52			
6			17	23	29	35	43			
5	7	11	15	19	24	29	34			
4	7	10	13	16	19	23				
3	6	8	10	13	15					
2	5	7	8	10						
1	4	5	6							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tabelle 38: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in % des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den Anfangswert der Zone 19 liegt bei rd. 8,24 %

(1) wegen Unterkompensation auf die Klasse der Maßnahmen reduziert

(2) wegen unrentierlicher Überkompensation auf die Klasse der Missstände reduziert