



**Besondere Bodenrichtwerte  
gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für die Anfangs- und Endwertqualität  
im Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern" Zittau  
Aktionsradien I und II**



<b>Stichtag für die Qualitätsbemessung:</b>	<b>für den Anfangswert:</b>	<b>30.06.1993</b>
	<b>für den Endwert:</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse:</b>	<b>für den Anfangs- und Endwert:</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Ortsbesichtigung:</b>		<b>03.05.2011</b>

Inhaltsverzeichnis des Gutachtens	Seite
<b>Deckblatt</b> .....	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Zweck der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten .....	4
1.2 Wertermittlungstichtage .....	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	4
1.4 Sanierungsverfahren nach dem Baugesetzbuch .....	4
1.4.1 Gesetzliche Grundlagen .....	4
1.4.2 Akteure und Beteiligte am städtebaulichen Sanierungsverfahren und ihre Rechte und Pflichten.....	7
1.4.2.1 Aufgaben und Aktivitäten der Gemeinde .....	7
1.4.2.2 Aufgaben und Aktivitäten eines Sanierungsträgers bzw. eines sonstigen Beauftragten.....	8
1.4.2.3 Beteiligung des Gutachterausschusses und / oder privater Sachverständiger.....	9
1.4.3 Der Ausgleichsbetrag .....	9
1.4.3.1 Die Rechtsnatur des Ausgleichsbetrages .....	9
1.4.3.2 Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk .....	10
1.4.3.3 Ausgleichsbetragspflicht, Ausgleichsbetragsverpflichteter.....	11
1.4.3.4 Erhebungspflicht der Gemeinden sowie Ausnahmen.....	12
1.4.3.5 Begründung für die „Boden(mehr)wertabschöpfung“ nach § 154 Abs. 1 BauGB .....	13
1.4.3.6 Grundsätze der Ausgleichsbetragerhebung und Wertermittlung in besonderen Fällen .....	15
1.4.3.6.1 Ablösung .....	15
1.4.3.6.2 Vorzeitige Festsetzung .....	15
1.4.3.6.3 Teilaufhebung.....	15
1.4.3.6.4 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke .....	16
1.4.3.7 Bagatellklausel nach § 155 Abs. 3 BauGB .....	16
1.4.4 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen .....	17
1.4.5 Erschließungsaufwand statt Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2a BauGB .....	18
1.4.5.1 Einführung .....	18
1.4.5.2 Anwendungsvoraussetzungen .....	18
1.5 Begriffsbestimmungen.....	19
1.5.1 Verkehrswert .....	19
1.5.2 Kaufpreissammlung.....	19
1.5.3 Bodenrichtwert.....	19
1.5.4 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten .....	20
1.5.5 Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB).....	20
1.5.6 Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB).....	22
1.5.7 Ermittlung Anfangs- und Endwerte .....	22
1.5.7.1 Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte.....	22
1.5.7.2 Ermittlung grundstücksspezifischer Anfangs- und Endwerte .....	23
1.6 Das Sanierungsverfahren „Historischer Stadtkern“ Zittau.....	23
1.6.1 Zeitlicher Verfahrensablauf.....	233
1.7 Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen der einzelnen Zonen in den maßgeblichen Aktionsradien I und II im Sanierungsgebiet.....	25
1.7.1 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 2 (Bautzner Straße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung.....	25

1.7.2	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 3 (Johannisstraße, Brüderstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	27
1.7.3	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 4 (Pfarrstraße, Klosterstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	29
1.7.4	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 5 (obere Neustadt bis zum Salzhaus, Schulstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	31
1.7.5	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 6 (Frauenstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	34
1.7.6	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 7 (untere Neustadt mit Salzhaus) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	36
1.7.7	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 18 (Lindenstr./Milchstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	38
1.7.8	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 19 (Grüner Ring Nordwest) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	39
1.7.9	Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-Maßnahmen in der Zone 20 (Grüner Ring Nordost) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung .....	42
<b>2</b>	<b>Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Verfahrensgebiet</b>	
	„Historische Altstadt“ Zittau Aktionsradien I und II .....	44
2.1	Ermittlung der zonalen Anfangswerte .....	44
2.1.1	Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen .....	44
2.1.2	Aufstellung der zonalen Anfangswerte .....	45
2.2	Ermittlung der zonalen Endwerte .....	47
2.2.1	Zustandsmerkmale der Endwerte .....	47
2.2.2	Das Modell Niedersachsen .....	47
2.2.2.1	Historische Entstehung des Modells .....	47
2.2.2.2	Das Modell Niedersachsen 2008 .....	50
2.2.2.3	Würdigung des Verfahrens .....	51
2.2.2.4	Ermittlung der zonalen Endwerte im Modell Niedersachsen 2008 .....	51
2.2.2.4.1	Zone 2 .....	52
2.2.2.4.2	Zone 3/1 .....	53
2.2.2.4.3	Zone 3/2 .....	54
2.2.2.4.4	Zone 4 .....	55
2.2.2.4.5	Zone 5/1 .....	56
2.2.2.4.6	Zone 5/2 .....	57
2.2.2.4.7	Zone 5/3 .....	58
2.2.2.4.8	Zone 6 .....	59
2.2.2.4.9	Zone 7 .....	60
2.2.2.4.10	Zone 18 .....	61
2.2.2.4.11	Zone 19 .....	62
2.2.2.4.12	Zone 20 .....	63
2.2.3	Ergebniszusammenfassung .....	64
2.2.4	Marktanpassung .....	64
2.2.5	Aufstellung der zonalen Endwerte .....	65
2.3	Zusammenfassung .....	67
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>68</b>
3.1	Rechtsgrundlagen dieser Wertermittlung .....	68
3.2	Verwendete Literatur .....	68
<b>4</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>69</b>



## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Zweck der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten

Der Antragsteller, die Stadt Zittau, benötigt diese Ausarbeitung zur Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau, Aktionsradien I und II als Grundlage für den Abschluss öffentlich-rechtlicher Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwischen dem Antragstellern und den Eigentümern der im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ Zittau, Aktionsradien I und II gelegenen Grundstücke (zonale "besondere Bodenrichtwerte"). Die Erstellung von Einzelgutachten ist gemäß Antrag vom 28.10.2010 nicht Antragsinhalt.

### 1.2 Wertermittlungsstichtage

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

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:	31.12.2010
--	-------------------------------	------------

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen

Für die Wertermittlung 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung Anwendung.

### 1.4 Sanierungsverfahren nach dem Baugesetzbuch

#### 1.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Sanierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Zielvorstellung solche Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden (§ 137 BauGB). Auch der Bund, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen (§ 139 BauGB). Die Vorbereitung der Sanierung obliegt der Gemeinde (§ 140 BauGB). § 140 BauGB lautet:

#### *„§ 140 BauGB Vorbereitung*

*Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst*

- 1. die vorbereitenden Untersuchungen,*
- 2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,*
- 3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,*
- 4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,*
- 5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,*
- 6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,*

*7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.“*

Vor der förmlichen Festlegung hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen durchzuführen bzw. zu veranlassen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen (§ 141 Abs. 1 BauGB). Über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist ein Beschluss zu fassen, der ortsüblich bekannt gemacht werden muss (§ 141 Abs. 3 BauGB). Der § 141 BauGB lautet:

*„§ 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen*

- (1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.*
- (2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.*
- (3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.*
- (4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1, zweiter Halbsatz, unwirksam.“*

Soll in einem Gebiet eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden, kann die Stadt dieses durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (§ 142 Abs. 1 BauGB). Die förmliche Festlegung ist als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (§ 143 Abs. 2 BauGB). Zur Sicherung des Rechtsverkehrs trägt das Grundbuchamt bei den von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücken den Sanierungsvermerk ein.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt (§ 144 BauGB):

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
- die Teilung des Grundstückes;
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes;
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen i. S. d. § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht;
- ein schuldrechtlicher Vertrag, der durch eine Verpflichtung zu den vorgenannten Rechtsgeschäften begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB).

Über die Genehmigung ist binnen vier Monaten nach Eingang des Antrages bei der Stadt zu entscheiden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass ein Vorhaben, die Teilung oder der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung durch eine entsprechende Verpflichtung des Rechtsnachfolgers beseitigt wird (vgl. § 145 Abs. 3 BauGB). Die Genehmigung kann auch unter Auflagen erteilt werden.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden insbesondere durch Ordnungs- und Baumaßnahmen erreicht (§ 146 BauGB).

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Stadt; hierzu gehören:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können (§ 147 Abs. 1 BauGB).

Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch Eigentümer gewährleistet erscheint. Der Stadt obliegt jedoch, insbesondere für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen.

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Modernisierung und Instandsetzung,
- die Neubebauung und die Ersatzbebauung,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben (§ 148 Abs. 2 BauGB).

Die Kommune kann ihre Aufgaben auch auf einen Sanierungsträger übertragen (§ 157 BauGB, er muss jedoch die in den §§ 158, 159 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllen).

Soweit es sich bei den Sanierungsverfahren nicht um ein vereinfachtes Verfahren (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB) handelt, hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

- die Sanierung durchgeführt ist oder
- die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
- die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
- die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist (§ 162 Abs. 1 BauGB).

Auch der Aufhebungsbeschluss ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 BauGB). Jedoch können einzelne Grundstücke bereits vor der förmlichen Aufhebung der Sanierungssatzung aus der Sanierung entlassen werden, wenn

- das Grundstück bebaut oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
- das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist (§ 163 Abs. 1 BauGB).

In Ausnahmefällen kann bereits vor diesem Zeitpunkt die Stadt die Sanierung für einzelne Grundstücke als abgeschlossen erklären (§ 163 Abs. 2 BauGB).

### **1.4.2 Akteure und Beteiligte am städtebaulichen Sanierungsverfahren und ihre Rechte und Pflichten**

In die Vorbereitung, Durchführung und den Abschluss eines förmlich festgelegten Sanierungsverfahrens ist eine Vielzahl von Beteiligten eingebunden. Akteure und Beteiligte sind i. d. R.:

- Gemeinde (Gemeinderat, Gemeindeverwaltung);
- Sanierungsträger, sonstige Beauftragte und Planer;
- Gutachterausschüsse, private Sachverständige;
- Grundstückseigentümer/in, Mieter/in, Pächter/in, sonstige Betroffene;
- öffentliche Aufgabenträger.

#### **1.4.2.1 Aufgaben und Aktivitäten der Gemeinde**

Die Gemeinde muss vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchführen oder in Auftrag geben.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen will die Gemeinde Beurteilungskriterien gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die Ziele,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die etwaigen nachteiligen Auswirkungen der Sanierung im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Die Vorbereitung der Sanierung ist durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Maßnahmen einzuleiten (§ 141 Abs. 3 BauGB). Der Beschluss wird vom Gemeinderat gefasst. Ergeben die vorbereitenden Untersuchungen, dass eine Sanierung notwendig ist, so ist das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierung durchgeführt werden soll, durch Beschluss des Gemeinderats förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Die förmliche Festlegung beschließt der Gemeinderat als Satzung (Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)).

In der Regel bedarf es zur Durchführung der Sanierung der Aufstellung von Bebauungs- und Sanierungsrahmenplänen. Für Bebauungspläne sind entsprechende Beschlüsse gemäß § 10 BauGB zu fassen.

Ist die Sanierung durchgeführt oder erweist sich die Sanierung als undurchführbar oder wird die Sanierungsabsicht aufgegeben, so ist die Sanierung aufzuheben. Der Beschluss zur Aufhebung ergeht ebenfalls als Satzung (§ 162 Abs. 2 BauGB).

Soll der Ausgleichsbetrag nach dem Kostenaufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (§ 154 Abs. 2a BauGB) abgerechnet werden, bedarf es diesbezüglich des Erlasses einer Satzung.

Grundsätzlich kann die Gemeinde die Aufgaben innerhalb der Vorbereitung, Durchführung und des Abschlusses des Sanierungsverfahrens in eigener Regie durchführen. Da diese Aufgaben aber oftmals die Kapazitäten der Gemeinden überschreiten, bedienen sie sich häufig eines Sanierungsträgers.

Hoheitliche Aufgaben sind nicht übertragbar; zu diesen Aufgaben gehören:

- Beschluss über die vorbereitenden Maßnahmen sowie alle weiteren Satzungsbeschlüsse (insbesondere der Beschluss über die Sanierungssatzung und über die Aufhebung der Sanierung),
- Veranlassung der Eintragung der Sanierungsvermerke (§ 143 Abs. 2 BauGB),
- Genehmigung (§ 145 BauGB) von genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen (§ 144 BauGB) einschließlich der Durchführung der Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- Erlass von Abbruch-, Bau-, Modernisierungs- und Pflanzgeboten,

- Ausfertigung der Ausgleichsbetragsbescheide (§ 154 BauGB) - Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB), vorzeitiger Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB),
- Abschluss von Ablöseverträgen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB),
- vorzeitige Entlassung von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet (Abschlusserklärung (§ 163 BauGB)).

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Insbesondere soll die Sanierungsgemeinde die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Durchführung erforderlicher Baumaßnahmen anregen und beraten (vgl. § 137 BauGB).

Zur Beratung i. S. d. § 137 Satz 2 BauGB gehört die rechtzeitige und objektive Information über die rechtlich gebotene Ausgleichsbetragserhebung, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer dies bei ihren Entscheidungen und Finanzierungsüberlegungen berücksichtigen können. Zu diesem Termin sollen auch Vertreter des Gutachterausschusses zugezogen werden, um den Eigentümerinnen und Eigentümern die Grundzüge der Bewertungsanforderungen zu erläutern.

Eine umfassende und sachgerechte Beratung der Bürgerinnen und Bürger setzt natürlich im Sanierungsrecht fachlich qualifiziertes Personal bei den Gemeindeverwaltungen voraus. Als „Träger des Verfahrens“ sind die Gemeinden aufgefordert, das notwendige Wissen für die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und insbesondere für die Ausgleichsbetragsermittlung und -erhebung auf- und auszubauen.

Der Rückgriff auf Gutachterausschüsse oder geeignete Sachverständige entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Verantwortung für die rechtsfehlerfreie Festsetzung des Ausgleichsbetrages. Sie hat daher in eigener Verantwortung zu prüfen, ob das Gutachten von richtigen Tatsachen ausgeht und Wertermittlung sowie Ergebnis hinreichend und nachvollziehbar begründet werden. Die Gemeinde riskiert anderenfalls einen Prozessverlust: denn das Gericht wird den Bescheid im Falle unzureichender Begründung auf Kosten der Gemeinde aufheben und zur Neuberechnung zurückverweisen.

#### **1.4.2.2 Aufgaben und Aktivitäten eines Sanierungsträgers bzw. eines sonstigen Beauftragten**

Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bestehenden Aufgaben, die im nichthoheitlichen Bereich der Gemeinde liegen, können auf einen Sanierungsträger oder – mit Ausnahme der nachfolgend genannten speziellen Aufgaben – einem sonstigen Beauftragten (beispielsweise ein Sanierungsberater oder Planer) übertragen werden.

Die speziellen Aufgaben, die nur von einem Sanierungsträger (Unternehmen, das die Voraussetzungen nach § 158 BauGB erfüllt) durchgeführt werden dürfen, sind:

- Aufgaben nach den §§ 146 BauGB (Durchführung der Sanierung), § 147 BauGB (Ordnungsmaßnahmen), § 148 BauGB (Baumaßnahmen);
- Grundstückserwerb bzw. Erwerb von Rechten an Grundstücken, die zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme benötigt werden;
- Verwaltung der Sanierungsmittel.

Aufgaben des Sanierungsträgers neben den vorgenannten speziellen Aufgaben (vgl. insbesondere §§ 146 bis 148 BauGB):

- Durchführung vorbereitender Untersuchungen,
- Erarbeitung des Satzungsentwurfs zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets,
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit den Betroffenen (vgl. § 137 BauGB) und Unterrichtung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB),
- Erarbeitung (und Fortschreibung) des Sozialplans,
- Erarbeitung (und Fortschreibung) der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Durchführung des Grundstückserwerbs bzw. des Erwerbs von Rechten an Grundstücken,



- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden,
- Vorbereitung und Mitwirkung an einer gesetzlichen Bodenordnung, Durchführung einer privaten Bodenordnung,
- Organisation des Umzugs von Bewohnern und Betrieben,
- Auftragsvergabe zur Freilegung von Grundstücken und zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- Bereitstellung von Flächen und Auftragsvergabe für Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) innerhalb und außerhalb der Sanierung,
- Vorbereitungen für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und für die Errichtung von Ersatzbauten, Ersatzanlagen auch außerhalb des Sanierungsgebiets.

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten soll die Gemeinde nach § 157 Abs. 2 BauGB die Ausarbeitung der Bauleitpläne nicht dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

#### **1.4.2.3 Beteiligung des Gutachterausschusses und / oder privater Sachverständiger**

Grundsätzlich obliegt die Ermittlung des Ausgleichsbetrags der Gemeinde. Der Ermittlung der dafür notwendigen Anfangs- und Endwerte sowie der Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB geht regelmäßig eine Sachverhaltsaufklärung und Feststellung der Anknüpfungstatsachen voraus. Auch den Sachverhalt hat die Gemeinde von Amts wegen zu ermitteln.

Die Gemeinde ist nicht daran gebunden, den Gutachterausschuss mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte zu beauftragen. Sie kann sich auch geeigneter privater Sachverständiger bedienen, deren Kosten in Absprache mit der Förderstelle in begründeten Fällen gefördert werden.

Unabhängig davon, ob die Gemeinde den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen mit der Erstellung der Gutachten über zonale und grundstücksspezifische Anfangs- und Endwerte beauftragt, der Gutachterausschuss hat auch im Sanierungsgebiet Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB – sog. sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte – abzuleiten.

#### **1.4.3 Der Ausgleichsbetrag**

##### **1.4.3.1 Die Rechtsnatur des Ausgleichsbetrages**

Die Ausgleichsbetragsregelungen finden sich im Ersten Teil des 2. Kapitels, Dritter Abschnitt des Baugesetzbuches (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB)). Zusätzlich wird auf einschlägige Verwaltungsvorschriften des Freistaates Sachsen zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung hingewiesen, deren Regelungen insbesondere auf die Möglichkeiten der frühzeitigen Refinanzierung der Sanierung durch Abschluss von Ablösevereinbarungen, durch Erhebung von Vorauszahlungen durch vorzeitige Festsetzung von Ausgleichsbeträgen hinweisen.

Insbesondere ist vorgesehen, dass:

- Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB einschließlich entsprechender Ablösungsbeträge zu den zweckgebundenen Einnahmen zählen,
- der Zuwendungsempfänger bei Ausgleichsbeträgen unter Würdigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten frühzeitig von der Möglichkeit der Erhebung von Vorauszahlungen oder dem Abschluss von Ablösevereinbarungen Gebrauch machen soll,
- für die Abrechnung die Ausgleichsbeträge zu ermitteln sind und – soweit bisher noch nicht in Zwischennachweisen enthalten – in der Abrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen in die Abrechnung aufzunehmen sind,
- die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen auf der Grundlage von Gutachten erfolgt,
- der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten ist,
- die Stadt/Gemeinde von den Eigentümerinnen und Eigentümern schon vor Abschluss der Sanierung eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag verlangen kann, mit den Eigen-

tümerinnen und Eigentümern bereits vor Abschluss der Sanierung eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages treffen kann und bereits vor Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen kann.

- Dem Ablösebetrag ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zum Vertragsdatum unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten und der noch in Aussicht stehenden, aber noch nicht durchgeführten bodenwertsteigernden Sanierungsmaßnahmen zugrunde zu legen. Auf den Ablösebetrag sind die im Sinne von § 155 Abs. 1 BauGB entstandenen Bodenwerterhöhungen und Kosten anzurechnen. Insoweit lässt sich der Ablösebetrag nicht frei vereinbaren. Die Ablösung ist vielmehr als Angebot an den Eigentümer zu verstehen, den Ausgleichsbetrag im Ganzen frühzeitig abzugelten. Von Gesetzes wegen wird der Gemeinde zur Kostendeckung die Möglichkeit eingeräumt, einen höheren Betrag als den Ausgleichsbetrag zu vereinbaren (§ 154 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB). Dies dient der Vermeidung von ggf. entstehenden möglichen Rückforderungen bei einer unbeabsichtigten höheren Ermittlung des Betrags, da Ablösevereinbarungen zu jeder Zeit abgeschlossen werden können, ohne dass eine hinreichende Sicherheit für deren exakte Ermittlung besteht. Einen niedrigeren Ablösebetrag als den Ausgleichsbetrag sieht das Gesetz nicht vor.
- Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen: dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- Die Gemeinde kann im Rahmen einer Sächsischen Sonderregelung bis zu einem Jahr vor dem geplanten Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 Prozent auf Ausgleichsbeträge gewähren (VwV StBauE 21.3).
- Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann (§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die vorzeitige Festsetzung tritt anstelle des endgültigen Ausgleichsbetrages.
- Der Eigentümer benötigt für seine wirtschaftlichen und rechtlichen Positionen genaue Kenntnis der auf ihn zukommenden Belastungen, z. B. bei geplanter Veräußerung oder Belastung, Modernisierung und Instandsetzung oder Neubau sowie Eigentumsumwandlung.

#### 1.4.3.2 Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

Die Sanierungssatzung wird vom Stadtrat beschlossen. Dabei gehört die Würdigung der Gründe, welche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen, zur gebotenen Abwägung i. S. d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung ist hinzuweisen auf:

- die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 bis 156 BauGB, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird;
- die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Es kann zweckmäßig sein, ergänzend zur Bekanntmachung darzulegen, dass nun die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beginnt und wer von der Gemeinde mit der Durchführung beauftragt wurde oder werden wird. Hilfreich kann es im vereinfachten Sanierungsverfahren ferner sein, auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB hinzuweisen, sofern sie in der Satzung nicht ausgeschlossen wurde.

Die Gemeinde übermittelt dem Grundbuchamt zur Eintragung des Sanierungsvermerks eine beglaubigte Abschrift der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Mitteilung wird ein Verzeichnis beigelegt, in dem die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufgeführt sind. Eine Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn im vereinfachten Sanierungsverfahren die Anwendung von § 144 Abs. 2 BauGB oder § 144 BauGB insgesamt ausgeschlossen ist. Außerdem übersendet die Gemeinde eine beglaubigte Abschrift der Sanierungssatzung und der Bekanntmachung an die jeweils bestimmten Stellen.

Zur Erhebung des Ausgleichsbetrags muss eine formell und materiell wirksame Sanierungssatzung<sup>1</sup> vorliegen. Bestimmte Satzungsängel können nur unter den Voraussetzungen der §§ 214 und 215 BauGB gerügt werden (seit 01.01.2007 ist die Zwei-Jahres-Frist des § 215 BauGB auf ein Jahr verkürzt). Bei heilbaren Satzungsängeln kann eine Sanierungssatzung auch dann rückwirkend in Kraft gesetzt werden, wenn bereits eine wirksame Aufhebungssatzung existiert (BVerwG – Urteil vom 03.12.1998 - 4 C 14.97).

#### 1.4.3.3 Ausgleichsbetragspflicht, Ausgleichsbetragsverpflichteter

Die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung tritt insbesondere durch Sanierungserwartung und die Durchführung folgender Sanierungsmaßnahmen ein:

- Verbesserung der Lage und Struktur des Sanierungsgebietes,
- Aktivierung von Nutzungsreserven,
- Initialwirkung der Sanierung für private Investitionen,
- Verkürzung der Wartezeit bis zur baulichen Nutzung,
- Verbesserung des Erschließungszustandes,
- Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit,
- Gewährung von Zuschüssen,
- Einfluss auf fremd geförderte Maßnahmen und
- sanierungsbedingte Steuervorschriften.

Wegen § 152 BauGB gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht für vereinfachte Sanierungsverfahren. Ob es sich bei einem förmlich festgelegten Sanierungsverfahren um ein „klassisches“ oder ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handelt, ist der Sanierungssatzung zu entnehmen.

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird ausschließlich die Eigentümerin/der Eigentümer zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags verpflichtet. Deshalb kann auch bei einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück nichts anderes gelten; d.h. bei mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken hat der Erbbaurechtsgeber (also die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer) und nicht der Erbbaurechtsnehmer den Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Die Gemeinde sollte den Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der Beratungspflicht den Hinweis geben, dass in zukünftig abzuschließende Erbbaurechtsverträge eine Anpassungsmöglichkeit für den Erbbauzins vorgesehen werden sollte, wenn das Grundstück durch Sanierungsmaßnahmen im Wert erhöht wurde.

Nach § 9 a Abs. 1 Nr. 2 Erbbaurechtsgesetz ist bei Bodenwertsteigerungen aufgrund qualitativer Verbesserungen auch bei Wohngrundstücken eine Erbbauzinsanpassungsmöglichkeit gegeben; die Durchsetzung des Anspruchs ist aber nur bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung möglich.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Er ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Das hat zur Folge, dass nicht unbedingt derjenige ausgleichsbetragspflichtig ist, der zum Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrags Eigentümer/in ist, sondern generell derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) bzw. zum Zeitpunkt der Abschlusserklärung (§ 163 BauGB) Eigentümer/in war.

Kommt es zwischen dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung und der Erhebung der Ausgleichsbeträge bei einem im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück zu einem Eigentumswechsel, so ist generell nicht der Rechtsnachfolger ausgleichsbetragspflichtig, sondern

---

<sup>1</sup> Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist keine gesonderte Satzung erforderlich.



weiterhin die Alteigentümerin/der Alteigentümer (die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer tritt weder persönlich-schuldend noch mit dem Grundstück dinglich-haftend in die Ausgleichsbetragspflicht ein).

Geht allerdings das Eigentum im Falle der Gesamtrechtsnachfolge (z. B. Erbschaft) über, so geht auch die Ausgleichsbetragsverpflichtung auf den (Gesamt-)Rechtsnachfolger über.

Ausgleichsbetragspflichtig sind auch die Eigentümerinnen/ die Eigentümer der in

- Ersatz- und Ergänzungsgebieten nach § 142 Abs. 2 Satz 1 BauGB und
- in Anpassungsgebieten nach § 170 BauGB gelegenen Grundstücke.

Ebenfalls ausgleichsbetragspflichtig sind grundsätzlich auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind.

Auch ist die Eigentümerin/der Eigentümer ausgleichsbetragspflichtig, die/der ein Grundstück erworben hat, für das vom Voreigentümer Vorausleistungen (vgl. § 154 Abs. 6 BauGB) auf den Ausgleichsbetrag geleistet wurden. Schuldner des Vorausleistungsanspruchs bleibt im Übrigen auch nach einer Veräußerung die Eigentümerin/der Eigentümer, die/der das Eigentum im Zeitpunkt inne hatte, in dem nach § 154 Abs. 6 BauGB die Vorauszahlung zulässigerweise angefordert wurde.

Neben juristischen Personen des Privatrechts sind auch Personen des öffentlichen Rechts ausgleichsbetragspflichtig. Soweit für davon betroffene Grundstücke eine Ausgleichsbetragspflicht besteht, kann von der Erhebung abgesehen werden, solange Schuldner und Gläubiger – wie bei gemeindeeigenen Grundstücken identisch sind (vgl. diesbezüglich BVerwG, Urteil vom 21.10.1983 – 8 C 29/82 und BGH, Urteil vom 01.06.1967 – II ZR 150/66 zum Erschließungsbeitragsrecht).

Die Höhe des Ausgleichsbetrags ist nach oben begrenzt unabhängig davon, ob der Ausgleichsbetrag auf der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Wertlösung vgl. § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. Abs. 2) oder auf der Erhebung des Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (Kostenlösung vgl. § 154 Abs. 2a BauGB) beruht. Mehr als der Betrag, der zur Förderung und Finanzierung der Sanierung nötig war, darf nicht erhoben werden; ein etwaiger Überschuss der Ausgleichsbeträge über die Kosten der Sanierung ist an die Eigentümerinnen und Eigentümer zu verteilen (vgl. § 156a Abs. 1 BauGB).

#### 1.4.3.4 Erhebungspflicht der Gemeinden sowie Ausnahmen

Den Gemeinden steht kein Ermessen bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu. Wird das Sanierungsverfahren in der klassischen Form durchgeführt und sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstanden, deren Erhebung als Ausgleichsbetrag nicht einen Ausnahmetatbestand – wie z. B. die sog. Bagatellklausel – erfüllen, so muss die Gemeinde die diesbezüglichen Ausgleichsbeträge erheben. Ausgleichsbeträge sind auch dann zu erheben, wenn die Gesamtmaßnahme nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen Undurchführbarkeit aufgehoben wird (BayVGh, Urteil vom 30.12.1998 – 6 B 95 1365).

Ausgenommen von der grundsätzlichen Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrags sind nur Grundstücke

- die in ein vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB einbezogen waren,
- die in einem Umlegungsverfahren nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB neu geordnet wurden (vgl. § 155 Abs. 2 BauGB) und
- die Gegenstand einer Ablösevereinbarung i.S.d. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB waren.

Im Einzelfall kann die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen

- aufgrund des Umstands, dass die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen und dadurch Schuldner und Gläubiger identisch sind (Die Beträge sind jedoch in die Überschussberechnung einzubeziehen.),
- in sog. Bagatellfällen gemäß § 155 Abs. 3 BauGB oder

- wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist (§ 155 Abs. 4 BauGB).

Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden (§ 155 Abs. 5 BauGB).

#### **1.4.3.5 Begründung für die „Boden(mehr)wertabschöpfung“ nach § 154 Abs. 1 BauGB**

Sanierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Zielvorstellung Maßnahmen, durch die ein Gebiet durch Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, aber auch durch Infrastrukturverbesserungen im öffentlichen Raum (z.B. Straßengestaltung, Verbesserung der Parkplatzsituation und durch Maßnahmen der sozialen Infrastruktur), wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. In der Regel werden förmliche Sanierungsverfahren in solchen Bereichen durchgeführt, in denen die Beseitigung der städtebaulichen Missstände ausschließlich durch Initiative der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer nicht (mehr) gewährleistet ist.

Die Vorteile, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden, sollen den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht ohne Gegenleistung zukommen. Der Gesetzgeber hat als Abschöpfungsmodell in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (i. V. m. Abs. 2) eine Wertlösung gewählt. D.h., die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Im Gegensatz dazu hat der Gesetzgeber zwischenzeitlich in § 154 Abs. 2a BauGB als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags eine Kostenlösung gewählt. Der Ausgleichsbetrag bestimmt sich hier alternativ nach dem (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB (Verkehrsanlagen). Die Erfahrung hat gezeigt, dass in vielen Sanierungsverfahren der städtebauliche Kostenaufwand wesentlich höher ist als die Summe der durch sie bewirkten Bodenwertsteigerungen. Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder privater Marktteilnehmer würde solche Maßnahmen und die damit verbundenen Investitionen i. d. R. nicht durchführen. Gerade deshalb ist hier die „öffentliche Hand“ gefordert. Denn diese städtebaulichen Bereiche, die häufig die alten Stadt- und Ortskerne ausmachen, können nicht einem weiteren Verfall preisgegeben werden, weil sich der volkswirtschaftliche Schaden immer weiter vergrößern würde.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird heute nicht mehr rechtlich in Frage gestellt. Das besondere Bodenrecht der §§ 152 ff. BauGB stellt eine Inhaltsbestimmung des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG hält. So wie der Umlegungsvorteil nach den §§ 57 und 58 BauGB nicht mehr zum Inhalt des Eigentums an Grundstücken gehört, so schließt das Sanierungsrecht sanierungsbedingte Grundstückswertbestandteile vom Eigentum aus.

Bodenpolitisch bedeutet das eine Abkehr von überkommenen Vorstellungen und die Anerkennung des Grundsatzes, dass durch Maßnahmen der Allgemeinheit hervorgerufene Bodenwertsteigerungen nicht den Eigentümerinnen und Eigentümern, sondern der Allgemeinheit zufallen sollen – ein Grundsatz, der dem deutschen Recht nicht fremd ist, sondern schon in Art. 155 der Weimarer Reichsverfassung enthalten war.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags ist wie folgt begründet:

Die Erhebung solcher von der Allgemeinheit veranlasster Bodenwertsteigerungen ist in erster Linie verteilungspolitisch bedingt. Es wurde und wird als eine Forderung verteilungspolitischer Gerechtigkeit angesehen, dass Maßnahmen der Allgemeinheit nicht nur Vorteile für Einzelne mit sich bringen sollen, sondern dass dann, wenn diese öffentlichen Maßnahmen zu messbaren Vermögenszuwächsen führen, diese für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden sollen. In diesem Zusammenhang ist immer wieder die Rede von Bodenwertsteigerungen, die ohne Einsatz von



eigener Arbeit oder eigenem Kapital bewirkt werden. Es entspricht den Forderungen der Verteilungsgerechtigkeit, die Allgemeinheit nicht nur zu „Nutz und Frommen“ einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer arbeiten zu lassen. Der Einsatz, den die Allgemeinheit für die Revitalisierung von Sanierungsgebieten zu erbringen hat, ist besonders augenfällig. Die Bodenwertsteigerungen werden insbesondere durch teure Ordnungsmaßnahmen, die die öffentliche Hand (1/3 Gemeinde, 1/3 Land, 1/3 Bund) zu bezahlen hat, hervorgerufen. Das verteilungspolitische Argument für die Abschöpfung gerade von Sanierungsgewinnen ist deshalb besonders stark.

Finanzpolitisch wird mit der Ausgleichsbetragsregelung das Ziel verfolgt, den Gemeinden die Kosten, die sie bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu tragen haben, zu vermindern.

Eine allgemeine Aussage über die Bedeutung der Ausgleichsbeträge für die Finanzierung der Sanierung lässt sich nur schwer machen, da das Verhältnis von Ausgleichsbeträgen und Kosten der Maßnahmen zueinander in jedem Sanierungsgebiet unterschiedlich ist. Nach § 48 StBauFG war ein Überschuss der Ausgleichsbeträge über die Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zurück zu verteilen. Damit war sichergestellt, dass ein direkter Zusammenhang zwischen Ausgleichsbeträgen und den für das Sanierungsgebiet entstandenen Kosten bestand.

Diese Bindung der Erhebung der Ausgleichsbeträge an die Kosten hat das Baugesetzbuch nicht aufgegeben: die Ausgleichsbeträge dienen nach wie vor der Finanzierung der Sanierung (§ 154 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 156a Abs. 1 BauGB), nicht nur der Kosten der Ordnungsmaßnahmen, sondern auch der Planung und der Vorbereitung. Schon die Aussicht auf eine Sanierung kann Bodenwertsteigerungen hervorrufen. Und Planungen, zu deren Realisierung Ordnungsmaßnahmen im Rahmen einer Sanierung notwendig sind, sind keine selbstständigen Wertbestandteile, sondern letztlich auch der Sanierung zuzuordnen. Angesichts der erheblichen Kosten auch der Vorbereitung einer Sanierung und der Planung in einem Sanierungsgebiet erscheint eine Finanzierungshilfe durch Inanspruchnahme der Bodenwertsteigerungen richtig und notwendig.

Bei den Vorüberlegungen zum Städtebauförderungsgesetz und bei der Einleitung der ersten Sanierungsverfahren war diesem Gesichtspunkt großes Gewicht beigemessen worden. Es wurde angenommen, dass mit den Ausgleichsbeträgen ein erheblicher Teil der Kosten der Sanierung finanziert werden könne. Inzwischen ist die Euphorie über den Finanzierungsbeitrag der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Sanierung durch Ausgleichsbeträge verflogen. Obwohl es eine ganze Reihe von Sanierungsgebieten gibt, in denen die Ausgleichsbeträge sehr große Summen darstellen, sind die Kosten weit höher. Dazu kommt, dass die Ausgleichsbeträge nur zeitversetzt bei der Gemeinde eingehen.

Die Ausgleichsbeträge haben auch allokatonspolitische Bedeutung, auch wenn das weniger deutlich sein mag. Die Ausgleichsbetragsregelung kann in Sanierungsgebieten positive Ansätze zur Stabilisierung innerstädtischer Wohn-, Arbeits- und Mischgebiete liefern. Ist bekannt, dass Ausgleichsbeträge in Höhe der zu erwartenden Wertsteigerungen erhoben werden und wird schon im Laufe des Sanierungsverfahrens dafür gesorgt, dass die Erhebung des Ausgleichsbetrages später nicht wegen überhöhter Grundstückspreise, die gezahlt wurden, gefährdet ist, dann sind Spekulationen in solchen Gebieten kaum zu erwarten.

Durch die Genehmigungspflicht des § 144 BauGB im Sanierungsgebiet wird die Zahlung überhöhter Kaufpreise, die schon sanierungsbedingte Wertsteigerungen enthalten, verhindert; nicht verhindert wird hingegen die übliche, allgemeine Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet. Dadurch werden Sanierungsgebiete von einem erheblichen Druck befreit. Planung und Durchführung werden durch Bodenspekulationen nicht gestört.

Der Schutz der Sanierungsgebiete vor Bodenspekulationen geht sogar so weit, dass zum Teil besondere Zurückhaltung auf dem Bodenmarkt in Sanierungsgebieten festzustellen war. Die Arbeit in Sanierungsgebieten verläuft deshalb weit ungestörter als in Bereichen, in denen ohne das besondere Sanierungsrecht Stadterneuerung betrieben wird.

Eine Ausgleichsbetragsregelung hat nur Sinn, wenn sie allgemein durchgeführt wird. Das wird besonders deutlich, wenn das Verhältnis des Sanierungsrechts zum Erschließungsbeitragsrecht betrachtet wird. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden. Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Die Erhebung der diesbezüglichen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung ist ebenso ausgeschlossen wie die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen.

#### **1.4.3.6 Grundsätze der Ausgleichsbetragsenerhebung und Wertermittlung in besonderen Fällen**

Hierbei handelt es sich um die Fälle, die vor Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB auftreten können und zu einer vorzeitigen Erhebung des Ausgleichsbetrages führen.

##### **1.4.3.6.1 Ablösung**

Der § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB regelt:

*„Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden.“*

Hier handelt es sich um eine Ablösevereinbarung (städtebaulicher, d. h. öffentlich-rechtlicher Vertrag), bei der der Grundstückseigentümer das Risiko einer evtl. über dem Ausgleichsbetrag liegenden Zahlung trägt. Vereinbarung ist zu jedem Zeitpunkt möglich, zu dem die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes noch nicht abgeschlossen ist.

##### **1.4.3.6.2 Vorzeitige Festsetzung**

Der § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB regelt:

*„Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.“*

Zum Zeitpunkt müsste die rechtliche Neuordnung in ihren wesentlichsten Bezügen durchgeführt sein und die tatsächliche Neuordnung soweit gediehen sein, dass die künftigen wertbestimmenden Eigenschaften erkennbar sind. Ein berechtigtes Interesse ist nachzuweisen und zu prüfen.

##### **1.4.3.6.3 Teilaufhebung**

Der § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB regelt:

*„Sind diese Voraussetzungen (aus Satz 1: wenn die Sanierung durchgeführt ist oder sich als undurchführbar erweist oder aus anderen Gründen aufgegeben wird) nur für einen Teil des Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.“*

Liegt einer der Gründe auch für die Teilaufhebung vor, muss die Gemeinde die Aufhebung vornehmen. Das Gesetz verpflichtet weder zur „Totalsanierung“ noch zu einer vollständigen Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Fehlende Finanzierung kann ein Grund für die Undurchführbarkeit sein, auch veränderte Mehrheitsverhältnisse in der Gemeindevertretung.

#### 1.4.3.6.4 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

Der § 163 Abs. 1 und 2 BauGB regelt:

*„(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder das Gebäude modernisiert oder instandgesetzt ist.*

*Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.*

*(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.“*

Es muss ein Zustand vorhanden sein, der es erlaubt, die Sanierung als abgeschlossen zu bezeichnen; maßgeblich ist, dass nach der Sanierungsplanung - „Ziele und Zwecke der Sanierung“ - die Sanierung abgeschlossen ist. Dass die sanierungsgemäße Bebauung oder Modernisierung nicht alleiniger Maßstab des Abschlusses der Sanierung für das Konkrete sein kann, ergibt sich z. B. schon daraus, dass noch weitere Sanierungsmaßnahmen für ein Grundstück notwendig, aber noch nicht abgeschlossen sein können.

§ 163 Abs. 1 BauGB stellt für die Entlassung der Grundstücke auf die Baumaßnahmen ab, schließt jedoch mit dem Begriff der Sanierungsziele u.a. die Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB ein. Wird die Sanierungsmaßnahme für einzelne Grundstücke nach § 163 BauGB für abgeschlossen erklärt, so sind einerseits die bis zu diesem Zeitpunkt verwirklichte rechtliche und tatsächliche Neuordnung und andererseits auch die Aussicht auf die vorgesehenen und noch ausstehenden Änderungen sowie sonstige durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Bodenwerterhöhungen zu berücksichtigen.

#### 1.4.3.7 Bagatellklausel nach § 155 Abs. 3 BauGB

Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen. Sind nur geringe Maßnahmen zur Erweiterung oder Verbesserung der Verkehrsanlagen im Sanierungsgebiet durchgeführt worden, gilt die Vorschrift für den Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des vereinfachten Berechnungsverfahrens entsprechend. Stemmler/Hohmann gehen in [L14], Seite 202 davon aus, dass für die Anwendung der Bagatellklausel in der Praxis kein Raum bleibt, da im vereinfachten Berechnungsverfahren ein Missverhältnis der Einnahmen zu dem Verwaltungsaufwand für die Erhebung in der Regel nicht auftreten kann (anders Schmidt in [L15], Seite 85).

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
- die voraussichtlichen Einnahmen den Verwaltungsaufwand für die Erhebung nicht oder nicht wesentlich übersteigen (Verhältnismäßigkeit (Bagatellklausel)).

Eine solche Entscheidung kann schon getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist. Die Bagatellklausel kann sowohl auf das gesamte Sanierungsgebiet oder nur auf Teilflächen des Sanierungsgebiets angewendet werden.

Die Bagatellklausel fordert das gleichzeitige Vorliegen beider Voraussetzungen. Eine Festlegung, wann eine Bodenwerterhöhung als nur geringfügig anzusehen ist, lässt sich nicht allgemein treffen; die Möglichkeit der Festlegung starrer Obergrenzen wird im Schrifttum verneint. Auch statistische Vertrauensbereiche der Wertermittlungsergebnisse sind hierfür kaum geeignet. Prozentzahlen, wie sie zum Beispiel im Rahmen des § 42 BauGB bei der Entschädigung für Planungsschäden in Bezug auf wesentliche oder unwesentliche Wertminderungen von Grundstücken durch

Nutzungsänderungen herangezogen werden, treffen hier nicht die Intention des Gesetzgebers über eine geringfügige Bodenwerterhöhung. Vielmehr wird der Begriff der Geringfügigkeit eng ausgelegt werden müssen, d.h. der Verzicht auf die Abschöpfung darf nur zu „unwesentlichen Ungleichheiten“ führen.

Die Ausgleichsbetragspflichtigen haben keinen Rechtsanspruch auf Anwendung der Vorschrift, auch wenn die Voraussetzungen gegeben sind. Vielmehr liegt die Anwendung der Bagatellklausel im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und dient allein öffentlichen Interessen, nämlich der Vermeidung von überflüssigem Verwaltungsaufwand. Persönliche Verhältnisse der Ausgleichsbetragspflichtigen dürfen keine Rolle spielen. Andere Möglichkeiten, die insbesondere die persönlichen Verhältnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigen, wie beispielsweise der Verzicht auf Erhebung bei öffentlichem Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen oder eine Stundung, bleiben von diesem Grundsatz unberührt. Hat die Gemeinde aber einmal eine Ermessensentscheidung getroffen, so muss sie diese – nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung – gleichmäßig anwenden. Diesbezüglich unterliegt die Vorschrift der Überprüfung durch die Kommunalaufsicht.

Die vorgenannten Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Das hat zur Folge, dass selbst bei einer „geringfügigen Bodenwerterhöhung“ der Ausgleichsbetrag erhoben werden muss, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags (deutlich) geringer ist. Welche Differenz zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen nun dazu führt, dass die genannten Beträge „in keinem Verhältnis“ mehr zueinander stehen, hat der Gesetzgeber nicht geregelt. Kleiber geht davon aus, dass „die Anwendung der Bagatellklausel erst dann in Betracht kommt, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen die daraus erzielbaren Einnahmen übersteigt“.

Die Entscheidung, ob eine „geringfügige Bodenwerterhöhung“ vorliegt, ist in den Aufgabenbereich der Gemeinde gestellt. Der eventuell mit der Wertermittlung beauftragte Gutachterausschuss oder der Sachverständige kann sich zwar dazu äußern, seine Auffassung bindet die Gemeinde jedoch nicht.

Die Anwendung der Bagatellklausel berührt nicht die Regelung in § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB (keine Erhebung von Erschließungs- und KAG-Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB sowie von Kostenerstattungsbeträgen für Kompensationsflächen und -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB) in Sanierungsgebieten). Die Gemeinde besitzt keinen Anspruch auf eine ersatzweise Erhebung der vorgenannten Erschließungs- und KAG-Beiträge bzw. der Kostenerstattungsbeträge.

Der Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Kosten der Wertermittlung, der Festsetzung der Ausgleichsbeträge und den Kosten einer etwaigen Beitreibung der Ausgleichsbeträge.

#### **1.4.4 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen**

Grundsätzlich ist die Wertermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 1 BauGB sowie nach den ergänzenden Vorschriften der ImmoWertV<sup>2</sup> (siehe hierzu § 10 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) durchzuführen.

Danach ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren). In der Praxis führt diese Verfahrensweise häufig nicht zum Erfolg, da es an geeigneten Kauffällen in hinreichender Anzahl mangelt. In der Wertermittlungspraxis sind deshalb unabhängig von den Vorschriften der WertV/ImmoWertV weitere nicht normierte Verfahren entwickelt und etabliert worden. Dazu zählen statistische, deduktive und intersubjektive Preisvergleichsverfahren. Die Anwendung solcher Verfahren wurde in höchstrichterlicher Rechtsprechung grundsätzlich bestätigt.

<sup>2</sup> Am 01.07.2010 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in Kraft getreten und hat die bis dahin gültige WertV (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) abgelöst.

Allerdings stellen die Gerichte heraus, dass dabei "die allgemein anerkannten Grundsätze der WertV<sup>2n</sup> beachtet werden müssen und dass die Nachvollziehbarkeit bei der Entscheidungsfindung im Gutachten gewährleistet sein muss. Der Katalog der Wertermittlungsverfahren in der WertV/ ImmoWertV ist demzufolge in Bezug auf Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht als nicht abschließend zu betrachten.

Welches alternative Verfahren zur Anwendung kommt – sofern das Vergleichswertverfahren aufgrund mangelnder Kauffälle nicht anwendbar ist – hängt im Wesentlichen von der Qualität der Eingangsgrößen sowie der Ergebniszuverlässigkeit der Verfahren ab.

#### **1.4.5 Erschließungsaufwand statt Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2a BauGB**

##### **1.4.5.1 Einführung**

Zum 1. Januar 2007 ist im Baugesetzbuch ein sogenanntes "vereinfachtes Verfahren" zur Erhebung des Ausgleichsbetrags verankert worden. Die Vorschrift ermächtigt die Gemeinde, Ausgleichsbeträge nach dem Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen heranzuziehen und diese nicht nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (vgl. Abschnitt 1.5) zu bemessen.

##### **1.4.5.2 Anwendungsvoraussetzungen**

Der Gesetzgeber hat die Anwendung des § 154 Abs. 2a BauGB an verschiedene Bedingungen geknüpft. Zunächst ist von der Gemeinde oder dem Sanierungsträger zu prüfen, ob die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht wesentlich über der Hälfte des Erschließungsaufwandes liegt.

Ist dies der Fall, kann die Gemeindevertretung grundsätzlich eine Satzung beschließen, die als Basis für die Bemessung des Ausgleichsbetrags einen Anteil des Erschließungsaufwandes zugrunde legt.

Gemeinde oder Sanierungsträger müssen demnach in einem ersten Schritt eine überschlägige Prüfung der Gesamtheit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen vornehmen. Einzelne Grundstücke können bei dieser Prüfung deutlich über dem hälftigen Erschließungsaufwand liegen, entscheidend ist allein der Durchschnitt über das gesamte Sanierungsgebiet. Diese Prüfung kann mit Hilfe besonderer Bodenrichtwerte erfolgen, sofern diese aufgrund ihres Detaillierungsgrades eine sachgerechte überschlägige Abschätzung der Gesamtbodenwertsteigerung des Verfahrensgebietes ermöglichen.

Ein günstiger Zeitpunkt für die Abschätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist dann gegeben, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes mit hinreichender Sicherheit abschätzbar ist. In einem weiteren Schritt ist der Erschließungsaufwand zu ermitteln. Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 154 Abs. 2a BauGB sind dabei nur die Verkehrsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB zu betrachten.

Die Kosten hierfür sind regelmäßig in den Kostenübersichten zur Gesamtmaßnahme verzeichnet. Die Ermittlung sollte daher keine besondere Herausforderung an die Gemeinde bzw. den Sanierungsträger darstellen. Finanzierungskosten bleiben bei der Kostenaufstellung nach § 154 Abs. 2a BauGB unberücksichtigt.

In der Satzung zur Bemessung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a BauGB legt die Gemeinde fest, wie hoch der für die Bemessung des Ausgleichsbetrages zugrunde zu legende Anteil des Erschließungsaufwandes ist. Er darf dabei nicht über 50 % des Gesamtaufwandes für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen liegen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, eine Satzung nach § 154 Abs. 2a BauGB zu beschließen. Neben den gesetzlichen Voraussetzungen der Vorschrift selbst, können auch Gleichbehandlungsaspekte oder die Wahrung des gemeindlichen Friedens für eine Nichtanwendung dieses Verfahrens sprechen. Letzterer Grund kann sich teilweise aus der Anwendung des Verfahrens selbst ergeben.



## 1.5 Begriffsbestimmungen

### 1.5.1 Verkehrswert

**Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB (der Bodenwert i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB ist der Verkehrswert des reinen Grund und Bodens).**

Die Legaldefinition des Begriffes „Verkehrswert“ findet sich in § 194 BauGB:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

### 1.5.2 Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt. Darin werden auch weitestgehend Daten von vorgelegten Grundstückskaufverträgen der Notare übernommen.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

### 1.5.3 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB:

*„§ 196 BauGB Bodenrichtwerte*

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.*
- (2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.*
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.“*

Ergänzend wird dazu in der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO), ausgeführt:

#### „§ 11 SächsGAVO Bodenrichtwerte

- (1) Der Gutachterausschuss ermittelt mindestens zum Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. April des darauffolgenden Jahres nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 BauGB und § 10 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I. S. 639) in der jeweils geltenden Fassung, Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder bei einer anderen geeigneten Stelle zur Einsicht bereitzuhalten.
- (2) Die Ermittlung neuer Bodenrichtwerte ist in den betroffenen Gemeinden ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung muss Informationen enthalten über
  1. den Ort und die Dauer der Einsichtnahme,
  2. die Öffnungszeiten der Stelle, bei der die Bodenrichtwerte eingesehen werden können, und
  3. das Auskunftsrecht nach § 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind den örtlich zuständigen Finanzbehörden, der örtlich zuständigen Landesdirektion sowie den örtlich zuständigen Vermessungs- und Flurbereinigungsbehörden mitzuteilen.

#### 1.5.4 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Die Aufgabe des Gutachterausschusses bzw. privater Sachverständiger besteht darin, schon zu Beginn der Sanierung - also lange bevor die Erhebung der Ausgleichsbeträge stattfindet (Abschluss der Sanierung) - besondere Bodenrichtwerte abzuleiten.

Solange der Wertermittlungsstichtag dieser besonderen Bodenrichtwerte noch nicht mit dem Zeitpunkt „Abschluss der Sanierung“ übereinstimmt, dürfen die ermittelten Werte streng genommen nicht als Anfangs- bzw. Endwerte bezeichnet werden, sondern als besondere Bodenrichtwerte mit dem Grundstückszustand, der dem Anfangs- bzw. Endwert zugrunde zu legen ist.

Grundsätzlich sind vor der eigentlichen Wertermittlung zwei Schritte durchzuführen, nämlich

1. Ermittlung der für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstücksmerkmale (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgroße, -zuschnitt etc.).
2. Festlegung des für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblichen Wertermittlungsstichtags. Diese Festlegungen sind, getrennt für die Anfangs- und Endwertermittlung, durchzuführen.

Bei der Anfangswertermittlung fallen der Stichtag für die maßgeblichen Grundstücksmerkmale und der Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse nicht zusammen.

Der Wertermittlungsstichtag für den Endwert ist i.d.R. der Tag, an dem die Sanierungssatzung durch Satzung aufgehoben wurde.

#### 1.5.5 Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB)

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag ergibt, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Bei der Ermittlung des Anfangswertes bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierungsmaßnahme oder durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind.

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung (Wertermittlungsstichtag) ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Es sind zum Wertermittlungsstichtag die Grundstücksqualitäten am Anfang der Sanierung zugrunde zu legen.

Somit fallen bei der Anfangswertermittlung der Stichtag für die maßgeblichen Grundstücksmerkmale (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, -zuschnitt etc.) und der Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse nicht zusammen.

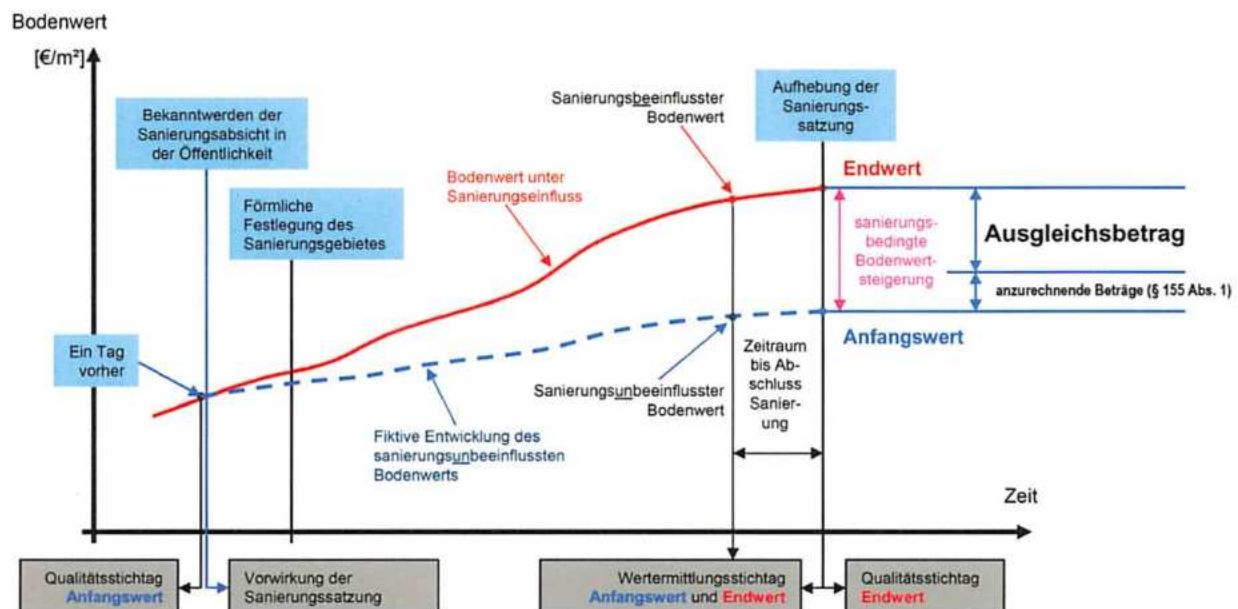
Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) legt des Weiteren als Grundlage für die Wertermittlung in § 10 Abs. 1 und 2 Folgendes fest:

„§ 10

- (1) *Bodenrichtwerte ... sind vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.*
- (2) *Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:*
  1. ...
  2. ...
  3. *bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 des Baugesetzbuchs) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen. ...“.*

Der Anfangswert ist aus den vorbeschriebenen Gründen deshalb bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Stichtag 31.12.2010 abgestellt. (vgl. Abschnitt „Wertermittlungsstichtage“).

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



**Abb.: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und Ausgleichsbetrag**

Auch bei sinkenden Bodenwerten, insbesondere durch konjunkturelle Entwicklung bedingt, führen Maßnahmen im Zuge eines Sanierungsverfahrens zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.



Dies ergibt sich daraus, dass nicht die konjunkturelle Entwicklung, sondern die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Veränderung der städtebaulichen Qualität Gegenstand der Bodenwertermittlung ist.

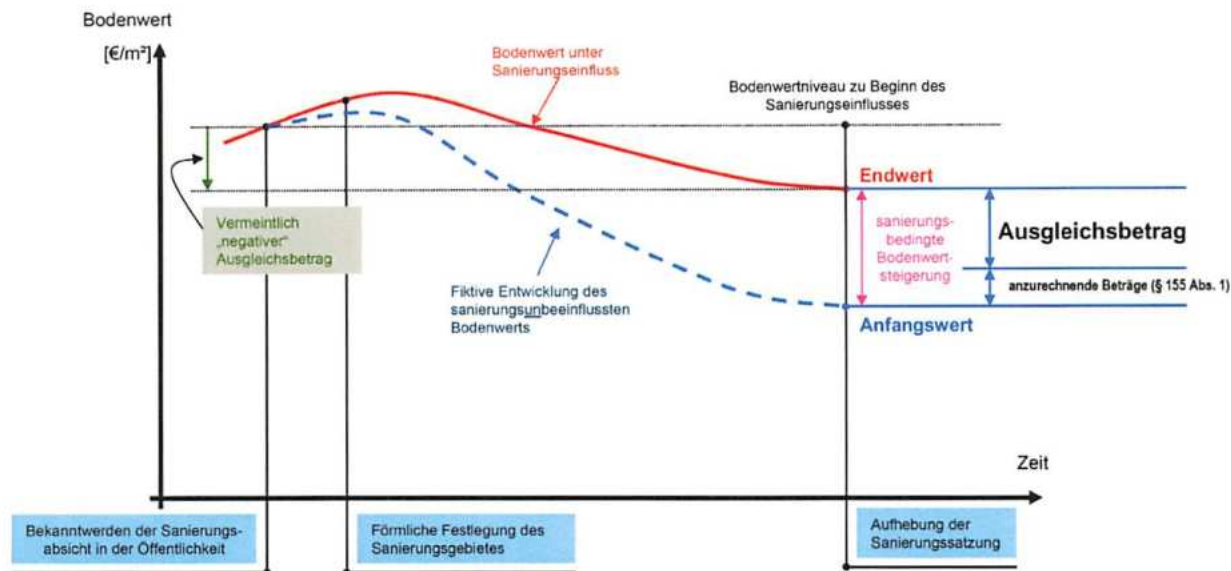


Abb.: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bei sinkenden Bodenpreisen

### 1.5.6 Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB)

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. Als Endwert kommt grundsätzlich der planungsadäquate Bodenwert und ausnahmsweise der aktuelle Bodenwert in Frage.

Es ist also der sanierungsbeeinflusste Bodenwert zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung zu bestimmen.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung, da das Sanierungsverfahren noch nicht aufgehoben ist, bei der Bemessung der Werte die geplante Grundstücksqualität bei Abschluss der Sanierung unterstellt, d.h. es wird hier von der vollständigen Verwirklichung der vorgesehenen Sanierungsziele ausgegangen.

Da das vorhandene Sanierungsverfahren noch nicht aufgehoben wurde und auch noch nicht alle Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, wird bei der Bewertung der zonalen Anfangs- und Endwerte die geplante Grundstücksqualität bei Abschluss der Sanierung unterstellt.

### 1.5.7 Ermittlung Anfangs- und Endwerte

Werden Anfangs- und Endwerte flächenhaft ermittelt, so bietet es sich aus Gründen der Übersichtlichkeit an, die diesbezüglichen Bodenwertermittlungen in zwei Stufen durchzuführen:

1. Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte
2. Grundstücksspezifische Anfangs- und Endwerte

#### 1.5.7.1 Ermittlung zentraler Anfangs- und Endwerte

Zonale Anfangs- und Endwerte sind Bodenwerte (unbebauter Grundstücke) in Gebieten, die nach Art und Maß und Nutzung und bezüglich der weiteren wertbeeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen. Lagetypische (d.h. zonale) Grundwerte sind Bodenwerte von Grundstücken bestimmter Nutzungsart und eines bestimmten Maßes der baulichen Nutzung, die durch für das Sanierungsgebiet lagetypische wertbildende Umstände bestimmt werden. Dabei kommen insbeson-

dere die Eignung für Wohn- und Gewerbebezüge, die Ausstattung des Gebietes mit Infrastruktureinrichtungen, die Verkehrslage und die Nutzung der Nachbargrundstücke in Betracht.

Gemäß § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird eine zonale Aufteilung entsprechend den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen innerhalb des Sanierungsgebiets vorgenommen (vgl. Abschnitt 4.1 sowie Anlage 4).

#### 1.5.7.2 Ermittlung grundstücksspezifischer Anfangs- und Endwerte

Die zweite Stufe stellt den Übergang auf das Einzelgrundstück dar. Ausgehend von zonalen Gesichtspunkten kann der Wert einzelner Grundstücke (jedoch mit Zu- und Abschlägen wegen besonderer grundstücksindividueller Faktoren, welche die Unterschiede zwischen einzelnen Grundstücken der Wertzone oder dem Zustand des lagetypischen Grundstücks darstellen), ermittelt werden.

Da bei der Ermittlung des zonalen Bodenrichtwertes bereits gleiche wertbeeinflussende Faktoren ermittelt wurden, ist bei der Einzelwertermittlung nur noch auf die Besonderheiten des einzelnen Grundstückes einzugehen.

Abweichungen der zonalen Anfangs-/Endwerte von den wertbeeinflussenden Merkmalen der Einzelgrundstücke – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Anfangs- bzw. Endwerts des jeweiligen Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert.

Dieses zweistufige Wertermittlungsverfahren ist vom Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 04.03.1982 – III ZR 156/80 – bestätigt worden.

Im Bedarfsfall können auf der Grundlage der in dieser Untersuchung ermittelten zonalen Grundwerte die Grundwerte einzelner Grundstücke in Einzelgutachten durch geeignete Sachverständige oder den Gutachterausschuss ermittelt werden. Dies war jedoch ausdrücklich nicht Aufgabe des vorliegenden Gutachtens.

### 1.6 Das Sanierungsverfahren „Historischer Stadtkern“ Zittau

#### 1.6.1 Zeitlicher Verfahrensablauf

Am 19.12.1991 fasste der Stadtrat von Zittau den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU nach § 141 BauGB) und über die Auftragserteilung zur Durchführung der VU an die „Arbeitsgruppe Städtebau, Dipl.-Ing. R. Overkämping & Partner“. Der Beschluss wurde im „Zittauer Stadtanzeiger“ vom 30.12.1991 bekannt gemacht.

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, für die in der entsprechenden Dokumentation auf der Grundlage der Sozialerhebung und der Funktionsanalysen die städtebaulichen Missstände und die Neuordnungskonzeption ausgewiesen wurden. Letztere stellt sich als Vorschlag und Leitlinien dar, der mit der weiteren Konkretisierung (z.B. durch Verkehrskonzeption und Nutzungskonzeptionen für bestimmende Einzelobjekte), jedoch auch in Abhängigkeit und Übereinstimmung mit Grundstückseigentümern im Wesentlichen gefolgt wurde und wird.

Da grundsätzlich ein Sanierungsbebauungsplan nicht erforderlich ist 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 Ergänzungsgebiete 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.

Mit Schreiben vom 28.10.2010 beantragte die Stadt Zittau als Voraussetzung für den Abschluss weiterer Ablösevereinbarungen nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Görlitz die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte als Endwerte für die Zonen in den Aktionsradien I und II des Sanierungsgebietes. **Damit im Zusammenhang wurde als voraussichtlicher Termin für die Aufhebung der Sanierungssatzung der 31.12.2017 benannt.**

Besondere Bodenrichtwerte als Anfangswerte wurden für das Sanierungsgebiet durch den Gutachterausschuss des jeweiligen Landkreises erstmalig zum Stand 31.12.1993 und jeweils in den darauffolgenden Jahren, letztmalig zum Stand 31.12.2008 ermittelt und öffentlich bereitgestellt. Die Berücksichtigung der Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Anpassung gemäß § 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB) erfolgte durch den Gutachterausschuss erstmalig mit der Ermittlung der Anfangswerte zum 31.12.2007.

#### Ablauf der Sanierungsmaßnahme „Historischer Stadtkern Zittau“:

19.12.1991	Beschluss des Stadtrates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung
30.12.1991	öffentliche Bekanntmachung des vorgenannten Beschlusses
07/1992 –	
09/1993	Durchführung der vorbereitenden Untersuchung durch Arbeitsgruppe Städtebau
01.07.1993	Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung
21.07.1993	Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde
04.08.1993	öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung und deren Genehmigung
09.07.1999	Beschluss des Stadtrates über Sanierungsergänzungssatzung
22.02.2007	Beschluss des Stadtrates über Billigung der Entlassung von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet (in der Zone 14) aufgrund von Ablösevereinbarungen
27.03.2008	Beschluss des Stadtrates über die Entlassung des Grundstückes „Frauenstraße 2“ aus dem Sanierungsgebiet aufgrund einer Ablösevereinbarung
17.07.2008	Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan – Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
22.09.2011	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Fachmarktzentrum Neustadt
31.12.2017	voraussichtliche Aufhebung der Sanierungssatzung

## 1.7 Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen der einzelnen Zonen in den maßgeblichen Aktionsradien I und II im Sanierungsgebiet

Die Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen für die einzelnen Zonen wurden den Unterlagen der vorbereitenden Untersuchung bzw. aus der Zuarbeit der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH entnommen.

### 1.7.1 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 2 (Bautzner Straße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<b>1. Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel und der mangelhaften Ausstattung des Wohnraumes</li> </ul>	<b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes im Wohnungs- und Dienstleistungsbereich;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung von Bausubstanz mit hoher städtebaulicher und funktioneller Bedeutung</li> </ul>
<b>2. Problemzonen im Stadtbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch eine Vielzahl von untergeordneten An- und Nebenbauten mit ungestalteten Quartierhöfen;</li> <li>- teilw. aufgerissene Blockränder, vor allem in angrenzenden Quartieren</li> <li>- unsanierte, teilweise funktionslose, architektonisch markante und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten</li> <li>- Problemzonen in angrenzenden Quartieren (Bereiche hinter den Schulgebäuden/ Pfarrstraße sowie in westlich angrenzenden Bereichen der Linden- und Milchstraße) mit negativen Auswirkungen auf die Zone 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartierhofentkernung durch Abrisse von Hinter-/ Nebengebäuden in Verbindung mit Grundstücksordnung und Neugestaltung mit teilweiser innerer Begrünung</li> <li>- Beseitigung der Missstände in den Problemzonen in angrenzenden Bereichen durch Bereichssanierung;</li> <li>- erforderliche Abrisse nicht sanierungswürdiger Bausubstanz in den Nachbarzonen (Pfarrstraße, Milchstraße) mit positiven Auswirkungen (Belichtung, Belüftung) auf die Hofbereiche der Zone 2;</li> <li>- teilweise Bebauung von Baulücken (Parkhaus) mit Anlegen der Passage zur Bautzner Straße;</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für angrenzende markante Einzelbauten (Johanniskirche, Gymnasium)</li> </ul>

<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b></p> <p>Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum und Pflegeeinrichtungen;</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Raum- und Bauflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;</li> <li>• zur Schaffung von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Stadttourismus in Sachsen (Kreuzkirche als Museum für Fastentücher, Hotels);</li> <li>• für Einrichtungen für Verwaltung, Sport und Gesundheit (z.B. Sanierung und Erweiterung Stadtbad);</li> <li>• für Kreisbibliothek, Stadttheater und Volkshochschule;</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum für besondere Gruppen (Altenbetreuung und Pflege);</li> <li>• Grünflächenanierung und Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten;</li> <li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz,</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Ausbau von Fußgängerzonen;</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes</li> </ul>
<p><b>4. Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise Verkehrsflächenerneuerung (Bautzner Straße zwischen Innerer Weberstraße und Lindenstraße) unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>

<b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen;</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung</li> </ul>
---	--

**1.7.2 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 3 (Johannisstraße, Brüderstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

<b>Städtebauliche Missstände</b>	<b>Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen</b>
<b>1. Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel und der mangelhaften Ausstattung des Wohnraumes;</li> <li>- weitere Erfordernisse des Abrisses nicht mehr sanierungswerter Bausubstanz;</li> <li>- fehlende Bebauung auf Abrissgrundstücken mit unterbrochenen Raumkanten und Eckausbildungen (u.a. Ecke Johannisstraße / Klosterplatz)</li> </ul>	<b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes im Wohnungs- und Dienstleistungsbereich;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung von Bausubstanz mit hoher städtebaulicher und funktioneller Bedeutung</li> </ul>
<b>2. Problemzonen im Stadtbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch eine Vielzahl von untergeordneten An- und Nebenbauten mit ungestalteten Quartierhöfen;</li> <li>- vorhandene unbebaute Grundstücke, die zum größten Teil aus vergangenen Abrissen ruinöser Gebäude entstanden sind und derzeit nur einer Kümmernutzung unterliegen;</li> <li>- teilw. aufgerissene Blockränder (z.B. Ecke Brüderstraße/ Klosterplatz; Ecke Johannisstraße/ Klosterplatz);</li> <li>- unsanierte, teilweise funktionslose, architektonisch markante und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten (Johannisplatz Altes Gymnasium)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartierhofentkernung durch Abrisse von Hintergebäuden in Verbindung mit Grundstücksordnung und Neugestaltung mit innerer Begrünung;</li> <li>- erforderliche Abrisse nicht sanierungswürdiger Bausubstanz, auch in den Nachbarzonen mit positiven Auswirkungen (Belichtung, Belüftung) auf die Hofbereiche;</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für markante Einzelbauten und deren Realisierung (Johanniskirche, Altes Gymnasium)</li> </ul>

<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b>          Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum und Einrichtungen der Altenpflege</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Raum- und Bauflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem             <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;</li> <li>• zur Schaffung von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Stadttourismus in Sachsen (Kreuzkirche als Museum für Fastentücher, Hotels);</li> <li>• für Einrichtungen für Verwaltung, Sport und Gesundheit (z.B. Sanierung und Erweiterung Stadtbad);</li> <li>• für Kreisbibliothek, Stadttheater und Volkshochschule;</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum für besondere Gruppen (Altenbetreuung und Pflege);</li> <li>• Grünflächensanierung (in der Zone im Bereich des Klosterplatzes) und Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten;</li> <li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz;</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Ausbau der Fußgängerzone Johannisstr.;</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes im Sanierungsgebiet</li> </ul>
<p><b>4. Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsflächenerneuerung (Brüder- und Johannisstraße) unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>



<b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen;</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung</li> </ul>
--	--

**1.7.3 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 4 (Pfarrstraße, Klosterstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<b>1. Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel und der mangelhaften Ausstattung des Wohnraumes;</li> <li>- weitere Erfordernisse des Abrisses nicht mehr sanierungswerter Bausubstanz;</li> <li>- fehlende Bebauung auf Abrissgrundstücken mit unterbrochenen Raumkanten und Eckausbildungen (u.a. Ecke Klosterplatz/ Johannisstraße; Ecke Klosterstraße/ obere Neustadt)</li> </ul>	<b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes im Wohnungs- und Dienstleistungsbereich;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung als Regel mit Schaffung eines angemessenen Wohnwertes</li> </ul>
<b>2. Problemzonen im Stadtbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch eine Vielzahl von untergeordneten An- und Nebenbauten mit ungestalteten Quartierhöfen;</li> <li>- vorhandene unbebaute Grundstücke, die zum größten Teil aus vergangenen Abrissen ruinöser Gebäude entstanden sind und derzeit nur einer Kümmernutzung unterliegen;</li> <li>- teilw. aufgerissene Blockränder (z. B. Ecke Brüderstraße/ Klosterplatz; Ecke Klosterstraße/ obere Neustadt)</li> <li>- unsanierte, teilweise funktionslose, architektonisch markante und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten in angrenzenden Zonen (z. B. Marstall, Kreuzkirche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich notwendige sinnvolle Neubebauung (in angrenzender Zone Klosterstraße, obere Neustadt) sowie erforderliche Abrisse nicht mehr sanierungswürdiger Bausubstanz (Pfarrstraße);</li> <li>- Quartierhofentkernung durch Abrisse von Hintergebäuden in Verbindung mit Grundstücksordnung;</li> <li>- Wohnumfeldverbesserungen</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für markante Einzelbauten in der Zone (z. B. Museum, Klosterkirche) und angrenzend</li> </ul>

<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b></p> <p>Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum;</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Nutzflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;</li> <li>• zur Schaffung von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Stadttourismus in Sachsen (Kreuzkirche als Museum für Fastentücher, Hotels);</li> <li>• für Einrichtungen für Verwaltung, Sport und Gesundheit (z. B. Stadtbad);</li> <li>• für Kreisbibliothek, Stadttheater und Volkshochschule;</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum für besondere Gruppen (Altenbetreuung und Pflege);</li> <li>• Grünflächensanierung (in der Zone im Bereich des Klosterplatzes und der Pfarrstraße) und Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten;</li> <li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz,</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Ausbau von Fußgängerzonen im Sanierungsgebiet;</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes, u.a. durch Errichtung eines Parkhauses</li> </ul>

<b>4. Erschließung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- komplette Verkehrsflächenerneuerung in der Zone unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>
<b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen;</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung</li> </ul>

**1.7.4 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 5 (obere Neustadt bis zum Salzhaus, Schulstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<b>1. Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel und der mangelhaften Ausstattung des Wohnraumes;</li> <li>- weitere Erfordernisse des Abrisses nicht mehr sanierungswerter Bausubstanz;</li> <li>- fehlende Bebauung auf Abrissgrundstücken mit unterbrochenen Raumkanten und Eckausbildungen (u.a. Ecke obere Neustadt/ Verbindungsweg zur Klosterstraße; Ecke Neustadt/ Ludwigstraße und Albertstraße (Zone 7), Ecke Neustadt/ Theatergässchen; Ecke Klosterstraße/ Verbindungsweg zur Neustadt</li> </ul>	<b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes im Wohnungs- und Dienstleistungsbereich;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung als Regel mit Schaffung eines angemessenen Wohnwertes;</li> <li>- Schließung der Baulücken durch Neubaumaßnahmen (s. Missstände) einschl. erforderlicher Umzüge</li> </ul>

<p><b>2. Problemzonen im Stadtbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch eine Vielzahl von untergeordneten An- und Nebenbauten mit ungestalteten Quartierhöfen;</li> <li>- vorhandene unbebaute Grundstücke, die zum größten Teil aus vergangenen Abrissen ruinöser Gebäude entstanden sind und derzeit nur einer Kümmernutzung unterliegen;</li> <li>- teilw. aufgerissene Blockränder (s. o.)</li> <li>- völlig fehlender bebauter Straßenraum mit offenem Quartierhof an der Reichenberger-, Albertstraße/ Neustadt (Zone 7);</li> <li>- unsanierte, teilweise funktionslose, architektonisch markante und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten (z. B. Salzhaus, Kreuzkirche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich notwendige sinnvolle Neubebauung, u.a. als Ersatz für nicht sanierungswerte Gebäude sowie erforderliche Abrisse;</li> <li>- Quartierhofentkernung durch Abrisse von Hintergebäuden in Verbindung mit Grundstücksordnung;</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für markante Einzelbauten</li> </ul>
<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b>          Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum;</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Nutzflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem             <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;</li> <li>• zur Schaffung von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Stadttourismus in Sachsen (Kreuzkirche als Museum für Fastentücher, Hotels);</li> <li>• für Einrichtungen für Verwaltung, Sport und Gesundheit (z.B. Sanierung und Erweiterung Stadtbad);</li> <li>• für Kreisbibliothek, Stadttheater und Volkshochschule;</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum für besondere Gruppen (Altenbetreuung und Pflege);</li> <li>• Grünflächenanierung (in der Zone im Bereich der oberen Frauenstraße) und Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten;</li> <li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz;</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Ausbau von Fußgängerzonen (Frauenstraße);</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes</li> </ul>
<p><b>4. Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- komplette Verkehrsflächenerneuerung in der Zone unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung sowie Schaffung öffentlicher Parkierungsflächen</li> </ul>
<p><b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen;</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung;</li> </ul>



**1.7.5 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 6 (Frauenstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<p><b>1. Bebauung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel und der mangelhaften Ausstattung des Wohnraumes;</li> <li>- weitere Erfordernisse des Abrisses nicht mehr sanierungswerter Bausubstanz in angrenzenden Zonen;</li> <li>- fehlende Bebauung auf Abrissgrundstücken mit unterbrochenen Raumkanten und Eckausbildungen in angrenzenden Zonen</li> </ul>	<p><b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes im Wohnungs- und Dienstleistungsbereich;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung als Regel mit Schaffung eines angemessenen Wohnwertes</li> </ul>
<p><b>2. Problemzonen im Stadtbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch eine Vielzahl von untergeordneten An- und Nebenbauten mit un- gestalteten Quartierhöfen;</li> <li>- vorhandene unbebaute Grundstücke in angrenzenden Zonen, die zum größten Teil aus vergangenen Abrissen ruinöser Gebäude entstanden sind und derzeit nur einer Kümernutzung unterliegen;</li> <li>- teilw. aufgerissene Blockränder angrenzend (z.B. Ecke Neustadt/ Theatergäßchen; Ecke Klosterstraße/ obere Neustadt Verbindungsweg zur Klosterstraße);</li> <li>- völlig fehlender bebauter Straßenraum mit offenem Quartierhof an der Reichenberger-, Albertstraße/ Neustadt (Zone 7);</li> <li>- unsanierte, teilweise funktionslose, architektonisch markante und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten (z.B. Salzhaus, Kreuzkirche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung vorhandener Altbebauung;</li> <li>- städtebaulich notwendige sinnvolle Neubebauung, u.a. als Ersatz für nicht sanierungswerte Gebäude mit erforderlichen Abrissen in angrenzenden Zonen sowie Bebauung und Schließung von Brachen und Baulücken;</li> <li>- Quartierhofentkernung durch Abrisse von Hinter- bzw. Nebengebäuden in Verbindung mit Grundstücksordnung;</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für markante Einzelbauten in angrenzenden Zonen;</li> </ul>

<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b>          Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum;</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Nutzflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem             <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;</li> <li>• zur Schaffung von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Stadttourismus in Sachsen (Kreuzkirche als Museum für Fastentücher, Hotels);</li> <li>• für Einrichtungen für Verwaltung, Sport und Gesundheit (z.B. Sanierung und Erweiterung Stadtbad);</li> <li>• für Kreisbibliothek, Stadttheater und Volkshochschule;</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum für besondere Gruppen (Altenbetreuung und Pflege);</li> <li>• Grünflächenanierung und Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten;</li> <li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz;</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Ausbau der Frauenstraße als Fußgängerzone;</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes in angrenzenden Bereichen;</li> </ul>
<p><b>4. Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- komplette Verkehrsflächenerneuerung unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung;</li> <li>- Schaffung von Parkierungsflächen in angrenzenden Zonen;</li> </ul>

<b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung;</li> </ul>
--	---

**1.7.6 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 7 (untere Neustadt mit Salzhaus) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<b>1. Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel und der mangelhaften Ausstattung des Wohnraumes;</li> <li>- weitere Erfordernisse des Abrisses nicht mehr sanierungswerter Bausubstanz;</li> <li>- fehlende Bebauung auf Abrissgrundstücken mit unterbrochenen Raumkanten und Eckausbildungen (u.a. Ecke Neustadt/ Ludwigstraße, Ecken Neustadt/ Theatergässchen und Neustadt/ Albertstraße)</li> </ul>	<b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes im Wohnungs- und Dienstleistungsbereich;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung als Regel mit Schaffung eines angemessenen Wohnwertes</li> </ul>
<b>2. Problemzonen im Stadtbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch eine Vielzahl von untergeordneten An- und Nebenbauten mit un- gestalteten Quartierhöfen;</li> <li>- vorhandene unbebaute Grundstücke, die zum größten Teil aus vergangenen Abrissen ruinöser Gebäude entstanden sind und derzeit nur einer Kümmernutzung unterliegen;</li> <li>- teilw. aufgerissene Blockränder (s. o.);</li> <li>- völlig fehlender bebauter Straßenraum mit offenem Quartierhof an der Reichenberger-, Albertstraße/ Neustadt als Hauptproblemzone;</li> <li>- unsanierte, teilweise funktionstlose, architektonisch markante und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten (z. B. Salzhaus, Kreuzkirche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich notwendige sinnvolle Neubebauung, u.a. als Ersatz für nicht sanierungswerte Gebäude, sowie erforderliche Abrisse;</li> <li>- Bebauung und Schließung von Brachen und Baulücken;</li> <li>- Quartierhofentkernung durch Abrisse von Hinter-/ Nebengebäuden in Verbindung mit Grundstücksordnung;</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für markante Einzelbauten, wobei die Zone durch das sanierte Salzhaus mit den darin eingelagerten Nutzungen sowie durch das konzipierte Fachmarkt- und Versorgungszentrum für Waren des täglichen Bedarfs geprägt ist bzw. wird.</li> </ul>

<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b></p> <p>Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum;</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Raum- und Bauflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Versorgungszentrum in der Zone)</li> <li>• zur Schaffung von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Städtourismus in Sachsen (Kreuzkirche als Museum für Fastentücher, Hotels);</li> <li>• für Einrichtungen für Verwaltung, Sport und Gesundheit (z.B. Sanierung und Erweiterung Stadtbad);</li> <li>• für Kreisbibliothek, Stadttheater und Volkshochschule;</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum für besondere Gruppen (Altenbetreuung und Pflege);</li> <li>• Grünflächensanierung und Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten;</li> <li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“</li> </ul> </li> <li>- Sanierung Salzhaus mit verschiedenen Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz,</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes</li> </ul>



<b>4. Erschließung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zum größten Teil (Neustadt) Verkehrsflächenenerneuerung unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>
<b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung</li> </ul>

**1.7.7 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 18 (Lin-denstr./ Milchstraße) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<b>1. Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel und der mangelhaften Ausstattung des Wohnraumes;</li> <li>- weitere Erfordernisse des Abrisses nicht mehr sanierungswerter Bausubstanz</li> </ul>	<b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes im Wohnungs- und Dienstleistungsbereich;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung mit Schaffung eines angemessenen Wohnwertes</li> </ul>
<b>2. Problemzonen im Stadtbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch eine Vielzahl von ungeordneten An- und Nebenbauten mit un- gestalteten Quartierhöfen;</li> <li>- Problemzone „Milchstraße“ mit desolater, ungenutzter, dem Verfall preisgegebener Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erforderliche Abrisse nicht mehr sanierungsfähiger Bebauung;</li> <li>- Sanierung der in den VU bezeichneten Problemzone;</li> <li>- Quartierhofentkernung durch Abrisse von Hinter- und Nebengebäuden in Verbindung mit Grundstücksordnung</li> </ul>

<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b></p> <p>Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum;</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Raum- und Bauflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;</li> <li>• zur Schaffung von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Stadttourismus in Sachsen (Kreuzkirche als Museum für Fastentücher, Hotels);</li> <li>• für Einrichtungen für Verwaltung, Sport und Gesundheit (z.B. Sanierung und Erweiterung Stadtbad);</li> <li>• für Kreisbibliothek, Stadttheater und Volkshochschule;</li> <li>• zur Schaffung von Wohnraum für besondere Gruppen (Altenbetreuung und Pflege);</li> <li>• Grünflächensanierung und Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten;</li> <li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zentraler Versorgungsbereich – Einkaufsinnenstadt“</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz,</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Schaffung von Parkierungsflächen in der Zone und im Sanierungsgebiet zur Deckung des öffentlichen und des Anwohnerbedarfs</li> </ul>

<b>4. Erschließung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise Verkehrsflächenenerneuerung (Milchstraße, teilweise Lindenstraße) unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>
<b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen;</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung</li> </ul>

**1.7.8 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 19 (Grüner Ring Nordwest) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<b>1. Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung des Gemeinbedarfs aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel;</li> <li>- bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf, teilweise mit Funktionsmängeln</li> </ul>	<b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung mit Schaffung eines angemessenen Nutzungswertes</li> </ul>
<b>2. Problemzonen im Stadtbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mangelhafter Erhaltungszustand mit negativen Auswirkungen auf das Stadtbild</li> <li>- teilweise unzureichend gestaltete Grünanlagen (z.B. Friedhof Weberkirche);</li> <li>- unsanierte, architektonisch markante, stadtbildprägende und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten (Stadtbad, Gymnasium, Weberkirche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbildaufwertung durch Gebäudesanierung;</li> <li>- funktionell notwendige sinnvolle Ergänzungsbebauung zur Schaffung des erforderlichen Nutzungswertes;</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für markante Einzelbauten</li> </ul>

<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b>  Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonenbezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Stadtteilversorgung, sowohl bei bestimmten Produktgruppen als auch in zu geringer Auswahl;</li> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum;</li> <li>- Fehlen an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzeptionen für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Raum- und Bauflächenbereitstellung bzw. Sanierung für nebenstehende Funktionen, vor allem zur Erweiterung des Angebotes für sportliche und gesundheitliche Zwecke (Stadtbad);</li> <li>- Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Zone bei Gymnasium, Stadtbad, Weberkirche und Pflegeheim;</li> <li>- Bedarfsdeckung der nebenstehenden Infrastruktureinrichtungen im übrigen Sanierungsgebiet;</li> <li>- Schaffung von Spielplätzen und öffentlichen behindertengerechten Toiletten auch in der Zone</li> </ul>
<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz,</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden bzw. Besucher/ Nutzer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleister, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Ausbau von Fußgängerzonen und Anliegerstraßen;</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes</li> </ul>
<p><b>4. Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise Verkehrsflächenerneuerung (Poststraße zwischen Lindenstraße und Milchstraße, Am Johanneum) unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung, Ausstattung mit Parkieranlagen</li> </ul>
<p><b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen;</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und Teilw. Förderung der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung</li> </ul>



**1.7.9 Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele/-maßnahmen in der Zone 20 (Grüner Ring Nordost) bzw. in angrenzenden Zonen mit Beeinflussung**

Städtebauliche Missstände	Sanierungsziele/Sanierungsmaßnahmen
<p><b>1. Bebauung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erneuerungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bebauung des Gemeinbedarfs aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes einschließlich konstruktiver Mängel</li> </ul>	<p><b>Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB und Einflussnahme durch die Stadt/ den Sanierungsträger zur Behebung der nebenstehend aufgeführten städtebaulichen Missstände durch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einflussnahme und teilw. Fördermittelbereitstellung für die Sanierung (Erhaltung und Modernisierung) des Altbaubestandes;</li> <li>- Grundsanierung zur langfristigen Nutzung mit Schaffung eines angemessenen Nutzungswertes</li> </ul>
<p><b>2. Problemzonen im Stadtbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mangelhafter Erhaltungszustand mit negativen Auswirkungen auf das Stadtbild</li> <li>- teilweise unzureichend gestaltete Grünanlagen (z.B. im Bereich der Alten Bauschule);</li> <li>- unsanierte, architektonisch markante, stadtbildprägende und überörtlich bedeutungsvolle Einzelbauten (Kreuzkirche, Gymnasium, Alte Bauschule, Fleischerbastei)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbildaufwertung durch Gebäudesanierung;</li> <li>- funktionell notwendige sinnvolle Ergänzungsbebauung (Kreuzkirche) zur Schaffung des erforderlichen Nutzungswertes;</li> <li>- Sanierungs- und Funktionskonzepte für markante Einzelbauten (s. Missstände)</li> </ul>
<p><b>3. Funktionsschwächen</b>  <b>3.1 Soziale Infrastruktur</b>          Einrichtungen der sozialen Infrastruktur strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus, sodass die Beurteilung nicht zonen-bezogen erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlen von eigenen bzw. auf das gesamte Innenstadtgebiet ausstrahlenden Freizeit-, Kommunikations-, Bildungs- und Kulturangeboten für jegliche Ziel- und Altersgruppen;</li> <li>- Fehlen an altengerechtem Wohnraum;</li> <li>- Mängel an eigenen Grün- und Freizeitflächen, Spielplätzen sowie an einem Netz von öffentlichen Toiletten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellen und Verwirklichen von Nutzungskonzepten für ausgewählte Bausubstanz in Verbindung mit zu beseitigenden Missständen zur Deckung von Fehlbedarf der sozialen Infrastruktur;</li> <li>- Raum- und Bauflächenbereitstellung für nebenstehende Funktionen, vor allem zur Schaffung bzw. Erweiterung von Bildungseinrichtungen (Gymnasium, Volkshochschule), von gastronomischen und touristischen Einrichtungen zur Stärkung der Funktion der Stadt Zittau als ein Zentrum des Stadttourismus in Sachsen (Kreuzkirche);</li> <li>- Herstellung bzw. Erneuerung von Grünbereichen (z.B. Alte Bauschule);</li> <li>- Bedarfsdeckung der nebenstehenden Infrastruktureinrichtungen im übrigen Sanierungsgebiet</li> </ul>

<p><b>3.2 Individual-, ruhender sowie öffentlicher Personennahverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungeordnete Verkehrsströme von Fußgängern, Radfahrern und Kfz in Verbindung mit entsprechend ungestalteten Verkehrsflächen ohne bauliche und ordnungsrechtliche Präferenz,</li> <li>- hohes Gefahrenpotenzial aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes der Flächen;</li> <li>- Stellplatzproblemzone für Kunden und Bewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung und Umsetzung eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes zur Verwirklichung weitreichender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und aufeinander abgestimmter Bedarfsdeckung der Bewohner einerseits, Händler, Dienstleistender, Kunden und Touristen andererseits in Bezug auf alle individuellen Verkehrsarten und den öffentlichen Personennahverkehr;</li> <li>- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes in benachbarten Zonen</li> </ul>
<p><b>4. Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Mängel in der Verkehrsflächeninstandsetzung und -gestaltung für alle Verkehrsteilnehmer und -arten;</li> <li>- Ausstattungsmängel für den ruhenden Verkehr;</li> <li>- Mängel in der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsflächenerneuerung (Klosterstraße, Frauenstraße) unter Berücksichtigung ordnungsrechtlicher Maßgaben und mit Verlegung bzw. Instandsetzung der leitungsgebundenen Erschließung</li> </ul>
<p><b>5. Umweltbelastung / Immissionslage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Kohleheizungen</li> <li>- Immissionsbelastung durch Verkehr;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen der Heizungsmodernisierung;</li> <li>- Minderung der Verkehrsimmissionen durch Verkehrsberuhigung</li> </ul>

## **2 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Verfahrensgebiet „Historische Altstadt“ Zittau Aktionsradien I und II**

### **2.1 Ermittlung der zonalen Anfangswerte**

#### **2.1.1 Ergebnisse vorangegangener Untersuchungen**

Durch den Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten wurde erstmals im Jahr 1993 eine Untersuchung und Ermittlung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Stadt Zittau durchgeführt. Diese wurden zuletzt im Jahr 2007 an die konjunkturellen Verhältnisse angepasst. Es wurden zum Stichtag 31.12.2007 folgende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt:

- Zone 2: 80,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 3/1: 60,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 3/2: 84,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 4: 50,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 5/1: 54,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 5/2: 87,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 5/3: 77,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 6: 93,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 7: 67,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 18: 40,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 19: 43,00 €/m<sup>2</sup>
- Zone 20: 43,00 €/m<sup>2</sup>

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

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Beschluss vom 19.12.1991 begonnen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Beschluss des Stadtrates am 01.07.1993. Für die Ermittlung der Anfangswerte im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Zittau wird deshalb als Zeitpunkt des maßgeblichen Grundstückszustandes (beginnender Sanierungseinfluss) der 30.06.1993 bestimmt.

Dieser maßgebliche Grundstückszustand wird ausführlich im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert, auf den hier ausdrücklich hingewiesen sei. Auf eine nochmalige Beschreibung wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Stichtag für die allgemeinen Wert- und Währungsverhältnisse war in der o. g. Ermittlung demgegenüber der 31.12.2007.

Da sich die allgemeinen Wertverhältnisse seit dem 31.12.2007 (letzte Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte (Anfangswerte) im Sanierungsgebiet) verändert haben und diese Änderungen gem. § 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu berücksichtigen sind, wird eine entsprechende Anpassung erforderlich.

Deshalb wird zunächst eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Vergleich mit Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes durchgeführt.

Zum Stichtag 31.12.2007 betrug der vom zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilte Bodenpreisindex **100,00**.

Der zum Zeitpunkt der Ermittlung der zonalen Anfangswerte zuletzt ermittelte Bodenpreisindex beträgt für den Stichtag 31.12.2010 **92,69**.

Betrachtet man nun zum Vergleich die beiden Indexwerte zum Stichtag 31.12.2007 und zum Stichtag 31.12.2010, so ist festzustellen, dass in dem Zeitraum ein Rückgang der Kaufpreise in Höhe von rd. 7,31 % eingetreten ist.

Zeitliche Veränderung der Bodenrichtwerte			
Stichtag	31.12.2007	31.12.2010	Anpassung
Index (100)	100,00	92,69	-7,31 %

Überträgt man diese Entwicklung außerhalb des Sanierungsgebietes auf die Zonen im Sanierungsgebiet, so ergibt sich zum Stichtag 31.12.2010 folgendes Bild:

Zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte			
Stichtag	31.12.2007	Anpassung in %	31.12.2010
Zone 2	80,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	74,15 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>74,20 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 3/1	60,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	55,61 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>55,60 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 3/2	84,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	77,86 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>77,90 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 4	50,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	46,35 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>46,40 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 5/1	54,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	50,05 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>50,10 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 5/2	87,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	80,64 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>80,60 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 5/3	77,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	71,37 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>71,40 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 6	93,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	86,20 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>86,20 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 7	67,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	62,10 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>62,10 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 18	40,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	37,08 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>37,10 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 19	43,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	39,86 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>39,90 €/m<sup>2</sup></b>
Zone 20	43,00 €/m <sup>2</sup>	-7,31	39,86 €/m <sup>2</sup> = rd. <b>39,90 €/m<sup>2</sup></b>

Sollten nach dem 31.12.2010 und dem geplanten Abschluss der Sanierung (31.12.2017) noch wesentliche konjunkturelle Entwicklungen (Bodenwertveränderungen) eintreten, so wären diese zusätzlich zur vorliegenden Ermittlung zu berücksichtigen.

## 2.1.2 Aufstellung der zonalen Anfangswerte

Stichtag für die Qualitätsbemessung<sup>3</sup>: **30.06.1993**  
(beginnender Sanierungseinfluss)

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse<sup>4</sup>: **31.12.2010**

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

<sup>4</sup> Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse



**zonale Anfangswerte einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke:**

<b>Zone 2:</b>	<b>74,20 B SU</b> MI g WGFZ 2,8 f250
<b>Zone 3/1:</b>	<b>55,60 B SU</b> MI g WGFZ 2,7 f250
<b>Zone 3/2:</b>	<b>77,90 B SU</b> MI g WGFZ 2,5 f250
<b>Zone 4:</b>	<b>46,40 B SU</b> MI g WGFZ 2,2 f300
<b>Zone 5/1:</b>	<b>50,10 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f350
<b>Zone 5/2:</b>	<b>80,60 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f250
<b>Zone 5/3:</b>	<b>71,40 B SU</b> MI g WGFZ 2,8 f350
<b>Zone 6:</b>	<b>86,20 B SU</b> MI g WGFZ 2,5 f300
<b>Zone 7:</b>	<b>61,10 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f500
<b>Zone 18:</b>	<b>37,10 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f250
<b>Zone 19:</b>	<b>39,90 B SU</b> SO f2500
<b>Zone 20:</b>	<b>39,90 B SU</b> SO f2500

**Zeichenerklärung:**

**74,20** Bodenrichtwert in € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

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

**SU** sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

**MI** Art der baulichen Nutzung  
MI = Mischgebiet

**o, g** Bauweise  
o = offen  
g = geschlossen

**WGFZ 0,4** wertrelevante Geschossflächenzahl  
**f250** Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>

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.

## 2.2 Ermittlung der zonalen Endwerte

### 2.2.1 Zustandsmerkmale der Endwerte

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

Die in Ansatz gebrachten Zustandsmerkmale basieren deshalb auf den im Sanierungsverfahren durchgeführten Maßnahmen und unterstellen - solange die Sanierungsmaßnahmen noch nicht beendet sind - deren vollständige Durchführung. Zur Beschreibung der genannten Maßnahmen sei ebenfalls auf den Bericht zur vorbereitenden Untersuchung, das Neuordnungskonzept sowie den Maßnahmenplan hingewiesen.

### 2.2.2 Das Modell Niedersachsen

Als Grundlage zur Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte (Endwerte) dient dem Gutachterausschuss das Modell Niedersachsen.

#### 2.2.2.1 Historische Entstehung des Modells

Das „Modell Niedersachsen“ wurde im Bundesland Niedersachsen in Zusammenarbeit mit der HafenCity-Universität Hamburg von Kanngieser/Bodenstein<sup>5</sup> (später Kanngieser/Schuhr<sup>6</sup>) entwickelt. Es beruht auf dem Verhältnis von Missständen zu Maßnahmen, aus dem die Bodenwertsteigerung ermittelt wird.

Ausgehend von der Erkenntnis, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eine Funktion

- der vor der Vorbereitung, d.h. am Beginn der Sanierungsmaßnahme bestehenden städtebaulichen Missstände i. S. d. § 136 BauGB und
- der durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen

ist, wurden in Niedersachsen bereits in den 80er Jahren empirische Untersuchungen über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen durchgeführt. Mit Hilfe dieses Verfahrens lassen sich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ausgehend vom Anfangswert in einem Vorhundert-satz in Abhängigkeit der vorhandenen Missstände und der durchgeführten Maßnahmen „tabellarisch“ ableiten.

In dem Wertermittlungsmodell ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abhängig von dem Produkt aus Missständen und Maßnahmen und vom Anfangswert.

Das Modell ist das Ergebnis einer multiplen Regressionsanalyse. Es ist gekennzeichnet von einer (statistisch gesicherten) Abhängigkeit zwischen prozentualen Bodenwertsteigerungen und dem Anfangswertniveau.

Es werden zunächst die städtebaulichen Missstände klassifiziert, wie sie vor Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bestanden haben. Grundlage ist ein entsprechender Klassifikationsrahmen.

---

<sup>5</sup> Kanngieser, Erich und Bodenstein, Hermann:

- Sanierungsbedingte Werterhöhung, ZfV 1985, S.233 u. 410
- Methoden zur Ermittlung von sanierungsbedingten Werterhöhungen, ZfV 1986, S.445
- Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, ZfV 1989, S.529
- Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, GuG 1990, S. 147
- Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten; ZfV 1994, S. 113

<sup>6</sup> Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter: Kollokationsmodelle sanierungsbedingter Werterhöhungen des BIS Hamburg, GuG 2/2004, S.70.

Das Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand - und die Maßnahmen - Neuordnungszustand. Jeder Rahmen ist wiederum in die vier Komplexe

- **Bebauung** (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks),
- **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),
- **Nutzung** (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit),
- **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen) gegliedert.

Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt:

Komplex	Klasse 1	2	3	4	5
1) Bebauung	Überwiegend intakt	geringe Mängel	einzelne Mängel (z.B. Heizung, Fenster)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)
2) Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	Überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig
3) Nutzung Verdichtung, Gemengelage	Überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung
4) Umfeld Verkehr, Infrastruktur	Überwiegend gut	in Teilen ergänzungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig

Komplex	Klasse 6	7	8	9	10
1) Bebauung	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	verfallen
2) Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
3) Nutzung Verdichtung, Gemengelage	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
4) Umfeld Verkehr, Infrastruktur	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

Tabelle 1: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

Komplex	Klasse 1	2	3	4	5
1) Bebauung	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
2) Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Grenzübergleich (Grenzregulierung, Umliegung)
3) Nutzung Verdichtung, Gemengelage	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung
4) Umfeld Verkehr, Infrastruktur	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

Komplex	Klasse 6	7	8	9	10
1) Bebauung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	Neubebauung
2) Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
3) Nutzung Verdichtung, Gemengelage	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Aufstockung und Umnutzung
4) Umfeld Verkehr, Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neugestaltung mit Infrastruktureinrichtungen

**Tabelle 2: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen**

Jede der insgesamt 80 Klassen ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt. Dies kann bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließend vollständige Beschreibung sein. Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts ermittelt.

*Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, das Vergleichsmaterial überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden (Prägdiktion (Kanngieser), Regressionsanalyse (Bodenstein; Brill; Strotkamp u.a.)) ausgewertet.*

*Das Ergebnis der Untersuchung von Kanngieser/Schuh<sup>7</sup> aus dem Jahr 2004 ergab entsprechende Matrizen, aus denen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in Abhängigkeit der zuvor ermittelten Missstände- und Maßnahmenzahl sowie des Bodenwertniveaus entnommen werden können. Es standen in Abhängigkeit vom Wertniveau des Anfangswertes insgesamt vier Tabellen von gemittelten sanierungsbedingten Werterhöhungen für Anfangswerte zur Verfügung.*

Diese Tabellen wurden durch Stichproben in 8 Bundesländern (Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland Pfalz, Schleswig-Holstein) bestätigt. Die Rechtsprechung<sup>8</sup> zeigt, dass mit den Ergebnissen umfangreicher Analysen auch unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden vor Gerichten überzeugend sachverständig argumentiert werden kann.

Auch Strotkamp<sup>9</sup> hat durch Auswertung der rheinland-pfälzischen Stichprobe nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Kanngieser/Bodenstein angewendet werden können, betont hierbei jedoch, dass der regionale Bezug zu prüfen ist und ggf. eine Marktanpassung bei signifikanten Abweichungen durchgeführt werden muss.

<sup>7</sup> Kanngieser, Erich / Schuh, Walter: Optimierte stochastische Modellierung im BIS Hamburg. AVN 10/2004, S. 357

<sup>8</sup> VG Hannover vom 21.03.1986 - 4 VG D 4/86, OVG Lüneburg vom 24.01.1992 - 1 L 46/90 und 1 L 47/90

<sup>9</sup> Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, Nachr. VermVerw. RP 1988, S. 222

### 2.2.2.2 Das Modell Niedersachsen 2008

Im Jahr 2008 wurde durch die Arbeitsgruppe Sanierung<sup>10</sup> eine erneute Analyse durchgeführt. Die Stichprobe umfasste dabei insgesamt 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von den Eigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 45 Sanierungsgebieten in 43 Orten Niedersachsens. Jeder Datensatz repräsentierte dabei eine Zone von im Mittel 20 gleichartigen Grundstücken, d.h. die untersuchten Fälle stehen für etwa 16.000 Abrechnungen von Ausgleichsbeträgen in Niedersachsen.

Mit Hilfe der Regressionsanalyse ergab sich nach mehreren Iterationen aus dem Datenmaterial folgende optimale Regressionsfunktion:

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

worin bedeuten:

- E = Bodenwerterhöhung in %
- A = Anfangswert in €/m<sup>2</sup>
- Mi = mittlere Einstufung der Missstände
- Ma = mittlere Einstufung der Maßnahmen

Das statistische Bestimmtheitsmaß ist mit 0,94 sehr hoch und lässt auf eine hohe Sicherheit der Analyse schließen. Abhängigkeiten von weiteren Einflussgrößen, z.B. Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde und der Zentralität des Ortes (Grund-, Mittel-, Oberzentrum) wurden in der Analyse eingehend untersucht. Diese waren jedoch nicht feststellbar, wodurch das Modell Niedersachsen nach Bodenstein in seiner Grundform erhalten blieb.

Die nachfolgende Tabelle stellt die mit Hilfe der Regressionsanalyse ermittelten Bodenwertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts in einer Matrix dar. Darin werden die sanierungsbedingten Werterhöhungen nur bis zu den Klassifizierungen der Missstände und Maßnahmen von 7 angegeben, da darüber hinaus keine statistisch gesicherten Ergebnisse vorliegen.

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 3: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (gerechnet mit 60,00 €/m<sup>2</sup>) (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)

<sup>10</sup> Ruzyka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1 und 2/2009, S. 12



### 2.2.2.3 Würdigung des Verfahrens

Das Modell Niedersachsen ist die einzige überregionale Datensammlung und –auswertung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Es flossen Daten aus insgesamt 8 Bundesländern (Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland Pfalz, Schleswig-Holstein) ein. Im Gegensatz zu Multifaktorenanalyse und Zielbaummethode ist damit der Marktbezug gegeben. Das Modell erfüllt zudem alle Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren (indirektes Vergleichswertverfahren im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV). Insbesondere werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen direkt aus Marktdaten abgeleitet. Das Modell stellt also – im Gegensatz zur Multifaktorenanalyse oder dem Zielbaumverfahren kein bloßes Gedankenmodell dar. Auch weitere Anforderungen an ein geeignetes Wertermittlungsverfahren sind erfüllt:

- Das Niedersachsenmodell ist weitgehend unempfindlich gegen geringfügige Fehleinschätzungen. Fehleinschätzungen von ein oder zwei Punkten führen i. d. R. nur zu geringen Abweichungen von meist unter drei Prozentpunkten.
- Die Komplexe sind untereinander nicht korreliert.

Weitere Vorteile des Niedersachsen-Modells sind:

- Die Methode ist auch von Laien nachvollziehbar.
- Es ist die Gleichbehandlung gewährleistet.
- Das Modell ist von der Rechtsprechung<sup>11</sup> anerkannt. Auch die Sächsische Rechtsprechung<sup>12</sup> zeigt die Akzeptanz des Modells. Hier wurde aktuell festgestellt, dass ein auf dem Modell „Niedersachsen“ beruhendes Berechnungsmodell eine geeignete Bewertungsmethode zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen sei.
- Die Methode ist gut geeignet für die Ermittlung zonaler sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen.

*Zudem empfiehlt der Rechnungshof Rheinland-Pfalz das Verfahren in einer Prüfungsmittelung<sup>13</sup>.*

Aufgrund der vorstehend erläuterten Gegebenheiten wird zur Ermittlung der zonalen Endwerte zunächst das „Modell Niedersachsen“ angewendet. Bei dem „Modell Niedersachsen“ wird allerdings nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“<sup>14</sup> Bezug genommen. Eine Anpassung der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wegen der regionalen Besonderheiten ist daher nach Auffassung des Gutachterausschusses zwingend erforderlich, da die Region Zittau signifikant vom bundesdurchschnittlichen Marktgeschehen abweicht. Nach Anwendung des „Modell Niedersachsen“ erfolgt daher abschließend die Marktanpassung der vorläufig ermittelten sanierungsbedingten (bundesdurchschnittlichen) Bodenwertsteigerung.

### 2.2.2.4 Ermittlung der zonalen Endwerte im Modell Niedersachsen 2008

Das „Modell Niedersachsen“ 2008 dient hier zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen. Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

---

<sup>11</sup> OVG Lüneburg, Urteil vom 24.01.1992 – 1 L 46/90 und 1 L 47/90

<sup>12</sup> VG Chemnitz vom 24.04.2008 – 3 K 848/06,  
VG Chemnitz vom 24.04.2008 – 3 K 858/06,  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht vom 04.03.2009 – 1 A 358/08,  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht vom 05.03.2009 – 1 A 374/08).

<sup>13</sup> Rechnungshof Rheinland-Pfalz: Prüfungsmittelung „Städtebauliche Erneuerung, Querschnittsprüfung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154, 155 BauGB durch die Gemeinden und Städte“ vom 27.06.2008 – Az. 2-P-005-2S-1/2008

<sup>14</sup> den Bundesdurchschnitt repräsentieren die Bundesländer Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland Pfalz, Schleswig-Holstein

## 2.2.2.4.1 Zone 2

## Bautzner Straße (Zone 2)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3
<b>Summe:</b>		<b>11</b>	<b>Summe:</b>	<b>13</b>
<b>Mittel:</b>		<b>2,75</b>	<b>Mittel:</b>	<b>3,25</b>

Tabelle 4: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 2

Mit dem Wertepaar (2,75 / 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	8	10
Misstände (Klassen)											

Tabelle 5: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 2 liegt bei rd. 10,19 %.

In der Zone 2 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m²) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 10,25 %.

### 2.2.2.4.2 Zone 3/1

#### Johnnisstraße (Zone 3/1)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2
<b>Summe:</b>		<b>13</b>	<b>Summe:</b>	<b>13</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,25</b>	<b>Mittel:</b>	<b>3,25</b>

**Tabelle 6: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 3/1**

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

<b>Maßnahmen (Klassen)</b>	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	8	10
<b>Misstände (Klassen)</b>											

**Tabelle 7: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)**

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 3/1 liegt bei rd. 11,50 %.

In der Zone 3/1 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m<sup>2</sup>) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 11,47 %.



### 2.2.2.4.3 Zone 3/2

#### Brüderstraße (Zone 3/2)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2
<b>Summe:</b>		<b>13</b>	<b>Summe:</b>	<b>13</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,25</b>	<b>Mittel:</b>	<b>3,25</b>

**Tabelle 8: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 3/2**

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	8	10	
	Missstände (Klassen)										

#### 2.2.2.4.4 Zone 4

##### Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3
<b>Summe:</b>		<b>11</b>	<b>Summe:</b>	<b>13</b>
<b>Mittel:</b>		<b>2,75</b>	<b>Mittel:</b>	<b>3,25</b>

**Tabelle 10: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 4**

Mit dem Wertepaar (2,75 / 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	8	10	
	Missstände (Klassen)										



## 2.2.2.4.5 Zone 5/1

## Neustadt-Nord (Zone 5/1)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3
<b>Summe:</b>		<b>14</b>	<b>Summe:</b>	<b>14</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,50</b>	<b>Mittel:</b>	<b>3,50</b>

Tabelle 12: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 5/1

Mit dem Wertepaar (3,50 / 3,50) 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	10
Misstände (Klassen)										

Tabelle 13: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 5/1 liegt bei rd. 13,00 %.

In der Zone 5/1 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m<sup>2</sup>) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 12,76 %.

## 2.2.2.4.6 Zone 5/2

## Schulstraße (Zone 5/2)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	einzelne Maßnahmen	1
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2
<b>Summe:</b>		<b>13</b>	<b>Summe:</b>	<b>10</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,25</b>	<b>Mittel:</b>	<b>2,50</b>

Tabelle 14: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 5/2

Mit dem Wertepaar (3,25 / 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	10
Misstände (Klassen)										

Tabelle 15: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 5/2 liegt bei rd. 9,63 %.

In der Zone 5/2 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m<sup>2</sup>) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 9,64 %.

## 2.2.2.4.7 Zone 5/3

## Theatergässchen (Zone 5/3)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	3
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	3
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	3
<b>Summe:</b>		<b>14</b>	<b>Summe:</b>	<b>14</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,50</b>	<b>Mittel:</b>	<b>3,50</b>

Tabelle 16: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 5/3

Mit dem Wertepaar (3,50 / 3,50) 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	10
Misstände (Klassen)										

Tabelle 17: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 5/3 liegt bei rd. 13,00 %.

In der Zone 5/3 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m²) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 12,76 %.



### 2.2.2.4.8 Zone 6

#### Frauenstraße (Zone 6)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2
<b>Summe:</b>		<b>12</b>	<b>Summe:</b>	<b>11</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,00</b>	<b>Mittel:</b>	<b>2,75</b>

**Tabelle 18: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 6**

Mit dem Wertepaar (3,00 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

<b>Maßnahmen (Klassen)</b>	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	10
<b>Misstände (Klassen)</b>										

**Tabelle 19: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)**

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 6 liegt bei rd. 9,50 %.

In der Zone 6 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m²) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 9,73 %.

### 2.2.2.4.9 Zone 7

#### untere Neustadt mit Salzhaus (Zone 7)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	6
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2
<b>Summe:</b>		<b>14</b>	<b>Summe:</b>	<b>12</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,50</b>	<b>Mittel:</b>	<b>3,00</b>

**Tabelle 20: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 7**

Mit dem Wertepaar (3,50 / 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	8	10
Misstände (Klassen)											

**Tabelle 21: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)**

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 7 liegt bei rd. 11,50 %.

In der Zone 7 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei  $A = 60,00 \text{ €/m}^2$ ) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 11,42 %.



### 2.2.2.4.10 Zone 18

#### Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	7	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	3	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	2
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2
<b>Summe:</b>		<b>15</b>	<b>Summe:</b>	<b>11</b>
<b>Mittel:</b>		<b>3,75</b>	<b>Mittel:</b>	<b>2,75</b>

**Tabelle 22: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 18**

Mit dem Wertepaar (3,75 / 2,75) kann aus der von Jankowski u.a. 2008 neu abgeleiteten Ergebnismatrix unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entnommen werden.

<b>Maßnahmen (Klassen)</b>	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	10
<b>Misstände (Klassen)</b>										

**Tabelle 23: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)**

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 18 liegt bei rd. 11,56 %.

In der Zone 18 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m²) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 11,28 %.

## 2.2.2.4.11 Zone 19

## Grüner Ring Nordwest (Zone 19)

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

Tabelle 24: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 19

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	10
Misstände (Klassen)										

Tabelle 25: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 19 liegt bei rd. 9,06 %.

In der Zone 19 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m<sup>2</sup>) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 9,22 %.

2.2.2.4.12 Zone 20

Grüner Ring Nordost (Zone 20)

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
(1) Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	5	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
(2) Struktur, Eigentumsverh., Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	2	einzelne Maßnahmen	1
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen ergänzungsbedürftig	2	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	2
Summe:		11	Summe:	10
Mittel:		2,75	Mittel:	2,50

Tabelle 26: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen in Zone 20

Mit dem Wertepaar (2,75 / 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	8	10
Misstände (Klassen)										

Tabelle 27: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswerts)

Die interpolierte Werterhöhung für den zonalen Anfangswert der Zone 20 liegt bei rd. 8,63 %.

In der Zone 20 beträgt die mit Hilfe der Regressionsformel (wobei A = 60,00 €/m<sup>2</sup>) genau berechnete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 8,71 %.



### 2.2.3 Ergebniszusammenstellung

Die mit dem bundesdurchschnittlichen „Modell Niedersachsen“ ermittelten prozentualen Bodenwertsteigerungen und somit die zonalen Endwerte betragen:

Zonen	Anfangswert in €/m <sup>2</sup> rd. [AW]	prozentuale Bodenwert- steigerung in %	Endwert in €/m <sup>2</sup>	Endwert in €/m <sup>2</sup> (gerundet) [EW]	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ([EW] - [AW] in €/m <sup>2</sup> (gerundet))
Bautzner Straße (Zone 2)	74,20	10,25	81,81	81,80	7,60
Johnnisstraße (Zone 3/1)	55,60	11,47	61,98	62,00	6,40
Brüderstraße (Zone 3/2)	77,90	11,47	86,84	86,80	8,90
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	46,40	10,25	51,16	51,20	4,80
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	50,10	12,76	56,49	56,50	6,40
Schulstraße (Zone 5/2)	80,60	9,64	88,37	88,40	7,80
Theatergässchen (Zone 5/3)	71,40	12,76	80,51	80,50	9,10
Frauenstraße (Zone 6)	86,20	9,73	94,59	94,60	8,40
Salzhaus (Zone 7)	62,10	11,42	69,19	69,20	7,10
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	37,10	11,28	41,28	41,30	4,20
Grüner Ring Schulen Nordwest (Zone 19)	39,90	9,22	43,58	43,60	3,70
Grüner Ring Schulen Nordost (Zone 20)	39,90	8,71	43,38	43,40	3,50

### 2.2.4 Marktanpassung

Wie unter 2.2.2.3 erläutert, ist eine Anpassung der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wegen der regionalen Besonderheiten zwingend erforderlich, da die Region Zittau signifikant vom bundesdurchschnittlichen Marktgeschehen abweicht.

Im Bereich der Verkehrswertermittlung wurden diese Abweichungen durch Kaufpreisnachbewertungen nachgewiesen. Nach dem durchgeführten Vergleich liegen die durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Löbau-Zittau ermittelten regionalen Marktanpassungsfaktoren durchschnittlich rd. 0,12 unter den in [L1] veröffentlichten bundesdurchschnittlichen Referenzwerten. D.h. bei gleichem Bodenwertniveau und gleichem vorläufigen Sachwert erfolgt auf Grund der Besonderheiten in der Region Zittau<sup>15</sup> ein höherer Risikoabschlag und somit eine höhere Marktanpassung, was zu einem niedrigeren Verkehrswert führt.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses kann diese nachgewiesene Regionalisierung, d.h. Überführung der bundesdurchschnittlichen Daten in das lokale Marktgeschehen der Region Zittau ebenfalls angewendet werden, da die aus dem bundesdurchschnittlichen Grundstücksmarkt abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auf Grund der regionalen Unterschiede nicht in gleicher Höhe auf dem Zittauer Grundstücksmarkt durchschlagen. Da der abgeleitete Regionalfaktor dimensionslos ist, kann er jedoch nicht

1 : 1 auf die ermittelte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung übertragen werden. Es ist daher die Marktanpassung in jeder Bodenrichtwertzone einzeln abzuleiten.

Zur Vorgehensweise: Um die bundesdurchschnittliche Sachwertmarktanpassung zu regionalisieren, wird im Schritt 1 der vorläufige durchschnittliche Sachwert einer Bodenrichtwertzone ermittelt (es wird auf der Grundlage des zonalen Bodenrichtwerts das zonale bebaute Richtwertgrundstück definiert und der vorläufige Sachwert dieses bebauten Richtwertgrundstücks ermittelt).

<sup>15</sup> Demographie, Grenzregion, Wirtschaftskraft, Kaufkraft, etc



Für den so ermittelten vorläufigen Sachwert des zonalen bebauten Richtwertgrundstücks wird mit dem bundesdurchschnittlichen Referenzsystem der Marktanpassungsfaktor bestimmt. Der so bestimmte Marktanpassungsfaktor wird um den Regionalisierungsfaktor 0,12 (für Zittau) gemindert. Das Ergebnis ist der regionale Marktanpassungsfaktor für die entsprechende Bodenrichtwertzone (Schritt 2). Abschließend wird der regionale Marktanpassungsfaktor (der entsprechenden Richtwertzone) in das Verhältnis zu dem bundesdurchschnittlichen (zonalen) Richtwert gesetzt und daraus der prozentuale Wertunterschied, der gleichzeitig die Höhe der Marktanpassung definiert, abgeleitet (Schritt 3). Diese Berechnung wird für jede Zone des Sanierungsgebiets durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Berechnungen ergeben sich Marktanpassungen in den einzelnen Zonen von rd. 21 % - rd. 29 %, der Median liegt bei rd. 23 %. Im Zuge der Verfahrensvereinfachung wird die Marktanpassung in Anlehnung an den Median mit 23 % bzw. einem Marktanpassungsfaktor von 0,77 einheitlich für alle Zonen angesetzt:

Zonen	Endwert in €/m <sup>2</sup> (gerundet) [EW]	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ([EW] - [AW] in €/m <sup>2</sup> (gerundet))	Marktanpassung -23 %	marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in €/m <sup>2</sup>	marktangepasster Endwert (gerundet) [EW] €/m <sup>2</sup>
Bautzner Straße (Zone 2)	81,80	7,60	0,77	5,85	80,00
Johnnisstraße (Zone 3/1)	62,00	6,40	0,77	4,93	60,50
Brüderstraße (Zone 3/2)	86,80	8,90	0,77	6,85	84,70
Pfarrstraße / Klosterstraße (Zone 4)	51,20	4,80	0,77	3,70	50,10
Neustadt-Nord (Zone 5/1)	56,50	6,40	0,77	4,93	55,00
Schulstraße (Zone 5/2)	88,40	7,80	0,77	6,00	86,60
Theatergässchen (Zone 5/3)	80,50	9,10	0,77	7,00	78,40
Frauenstraße (Zone 6)	94,60	8,40	0,77	6,47	92,70
Salzhaus (Zone 7)	69,20	7,10	0,77	5,47	67,60
Lindenstraße / Milchstraße (Zone 18)	41,30	4,20	0,77	3,23	40,30
Grüner Ring Nordwest (Zone 19)	43,60	3,70	0,77	2,85	42,80
Grüner Ring Nordost (Zone 20)	43,40	3,50	0,77	2,70	42,60

## 2.2.5 Aufstellung der zonalen Endwerte

Stichtag für die Qualitätsbemessung<sup>16</sup>:

31.12.2017

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

Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse<sup>17</sup>:

31.12.2010

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

<sup>17</sup> Stichtag für die maßgebenden Preis- und Währungsverhältnisse.



**zonale Endwerte einschl. der Definition der Richtwertgrundstücke:**

<b>Zone 2:</b>	<b>80,00 B SU</b> MI g WGFZ 2,8 f250
<b>Zone 3/1:</b>	<b>60,50 B SU</b> MI g WGFZ 2,7 f250
<b>Zone 3/2:</b>	<b>84,70 B SU</b> MI g WGFZ 2,5 f250
<b>Zone 4:</b>	<b>50,10 B SU</b> MI g WGFZ 2,2 f300
<b>Zone 5/1:</b>	<b>55,00 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f350
<b>Zone 5/2:</b>	<b>86,60 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f250
<b>Zone 5/3:</b>	<b>78,40 B SU</b> MI g WGFZ 2,8 f350
<b>Zone 6:</b>	<b>92,70 B SU</b> MI g WGFZ 2,5 f300
<b>Zone 7:</b>	<b>67,60 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f500
<b>Zone 18:</b>	<b>40,30 B SU</b> MI g WGFZ 2,3 f250
<b>Zone 19:</b>	<b>42,80 B SU</b> SO f2500
<b>Zone 20:</b>	<b>42,60 B SU</b> SO f2500

**Zeichenerklärung:**

**80,00** Bodenrichtwert in € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

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

**SU** sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

**MI** Art der baulichen Nutzung  
MI = Mischgebiet

**o, g** Bauweise  
o = offen  
g = geschlossen

**WGFZ 0,4** wertrelevante Geschossflächenzahl  
**f250** Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>

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 Zusammenfassung

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ 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 (geplante Aufhebung des Sanierungsverfahrens am 31.12.2017) zu beziehen.

Als Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse wurde demgegenüber der 31.12.2010 gewählt. Damit werden die gegenwärtigen Marktverhältnisse berücksichtigt. Die besonderen Bodenrichtwerte werden unter der Fiktion erstellt, dass das Sanierungsverfahren bereits aufgehoben worden ist.

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.

**Eine Berücksichtigung der Wartezeit i. S. d. bisherigen § 27 Abs. 2 WertV, die nunmehr nach dem 01.07.2010 entsprechend ImmoWertV § 2 Satz 3 vorzunehmen ist, erfolgte in diesem Gutachten nicht. Die Wartezeit ist deshalb ggf., in jedem Fall jedoch bei der Ermittlung der grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge, zu berücksichtigen.**

Löbau, den 30.05.2012

Gerd Meier  
Vorsitzender

### 3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

#### 3.1 Rechtsgrundlagen dieser Wertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**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)

**ImmoWertV** (gültig ab 01.07.2010):

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

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**SächsGAVO:**

Sächsische Gutachterausschussverordnung – vom 15. November 2011 (SächsGVBl. Nr. 12 vom 15.12.2011 S. 598)

#### 3.2 Verwendete Literatur

- [L1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [L2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [L3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [L4] Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, 6. Ausgabe, Köln 2010
- [L5] Gerady / Möckel / Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag, München 2009
- [L6] Strotkamp, Hans-Peter: Bewertungsbesonderheiten bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – jüngste Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, WFA – WertermittlungsForum Aktuell, Heft 4/2005
- [L7] Reuter, Franz: Aktuelle Bewertungsfragen in der städtebaulichen Sanierung, Vortrag zum 16. Jahreskongress „Immobilienbewertung“ am 18.01.2008 in Fulda

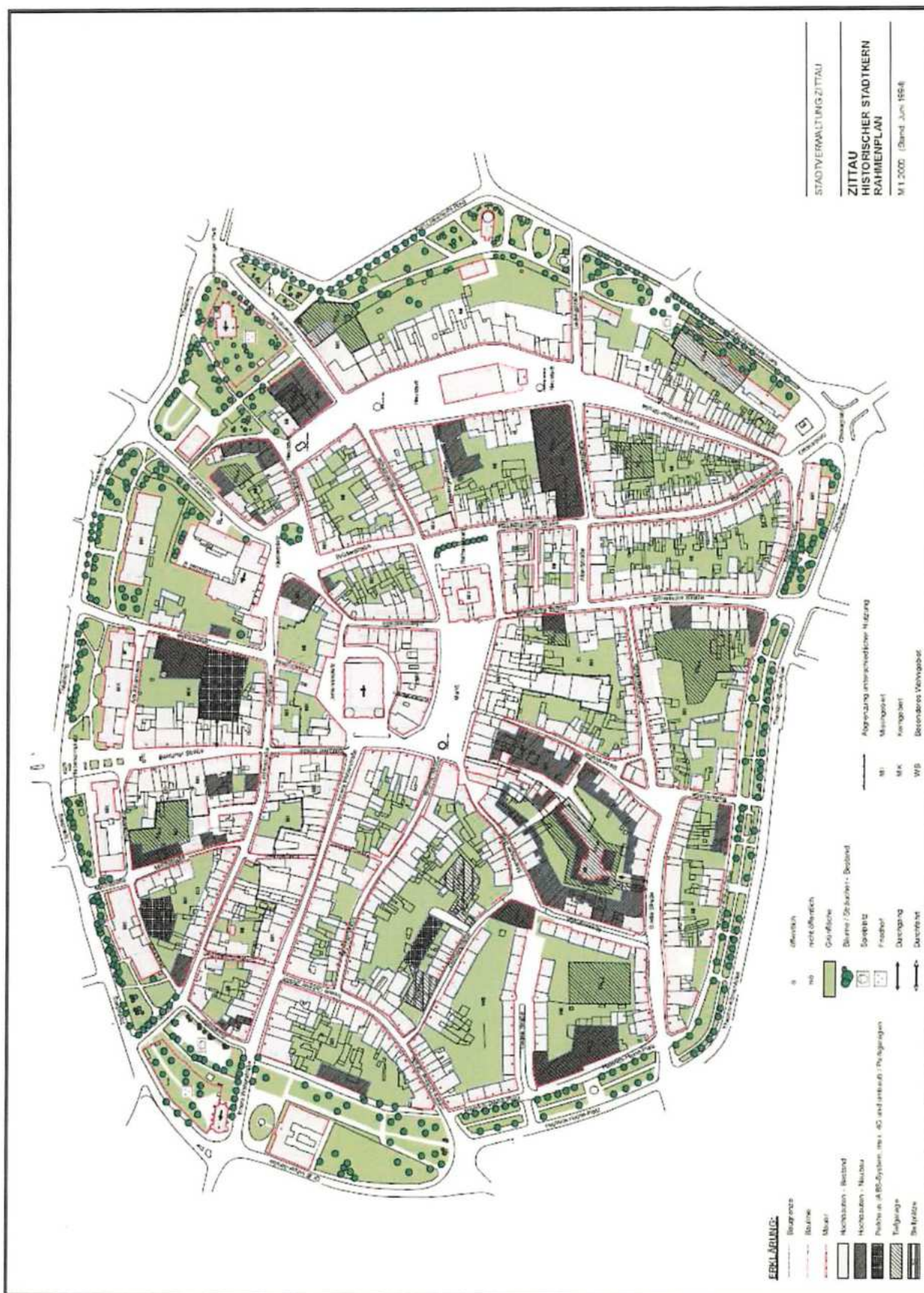
- [L8] Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg und Ministerium des Innern des Landes Brandenburg: Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge, Potsdam, Mai 2008
- [L9] Strotkamp, Hans-Peter / Sprengnetter, Hans Otto: Sprengnetter Immobilienbewertung - Lehrbuch, Teil 11, Kapitel 3, Sanierung, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010
- [L10] 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
- [L11] Krusch, Nicole: Entwicklung einer Methodik zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen - Darstellung und Erprobung am konkreten Anwendungsbezug der Stadt Chemnitz (Diplomarbeit an der Hochschule Zittau/Görlitz), Zittau, Februar 2002
- [L12] 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
- [L13] Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1 und 2/2009, S. 12
- [L14] 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
- [L15] Stemmler, Johannes / Hohrmann, Jörn Florian: Novellierung des Ausgleichsbetragsrechts; GuG 4/2007, S. 196 ff
- [L16] Schmidt, Jürgen: Das neue vereinfachte Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2a (neu) BauGB-Novelle 2006; GuG 2/2007, S. 83 ff.

#### **4 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Rahmenplan Stadtzentrum Zittau
- Anlage 2: Karte Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Zittau
- Anlage 3: Karte mit Aktionsradien I und II - Bewertungsauftrag
- Anlage 4: Bodenanfangsrichtwertkarte
- Anlage 5: Objektaufnahmen vor und nach der Sanierung



## 1. Anlage: Rahmenplan Stadtzentrum



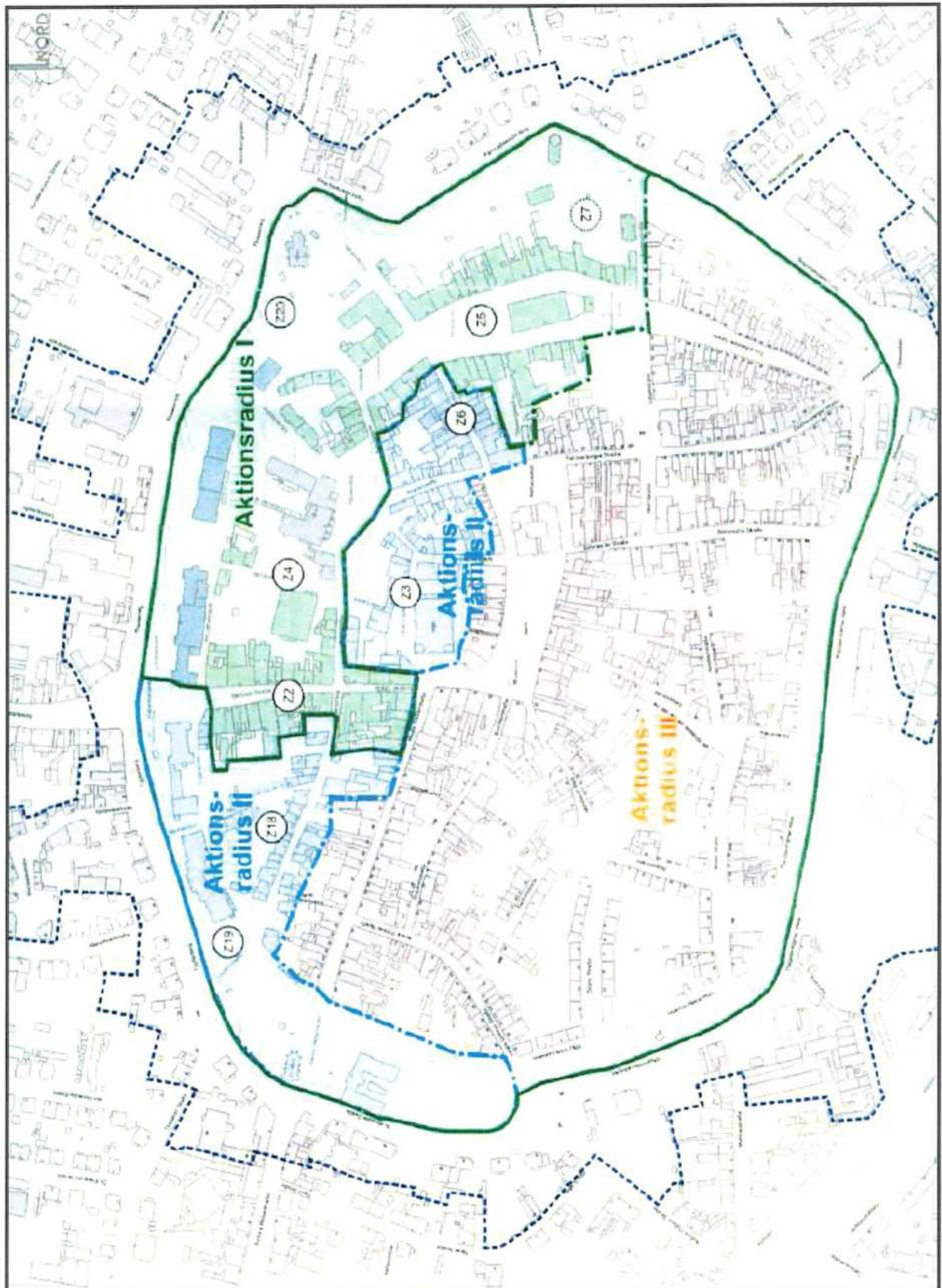


## 2. Anlage: Karte Sanierungsgebiet

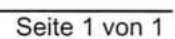




### 3. Anlage: Aktionsradien I und II









## 5. Anlage: Objektaufnahmen vor und nach der Sanierung



Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Bautzner Straße 22...8  
1993/2011





Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Johannisplatz (Rückansicht Markt);  
1993/2011







Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Kirchstraße 7, 5, 3, 1;  
1993/2011





Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Klosterplatz, Rückansicht Johannisstraße;  
1993/2011







Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Milchstraße 1, 3, 5; 1993/2011  
(Rückansicht Lindenstraße)





Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Neustadt (34), 32, 30, 28, 26, 24;  
1993/2011







Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Poststraße/Lindenstraße 19/Stadtbad  
1993/2011







Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
Neustadt 47 sowie 18, 16, 14...;  
1993/2011





Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern Zittau"  
"untere" Neustadt mit Salzhaus;  
1993/2011

