

GUTACHTEN

über die zonalen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 12.06.2019 in der Besetzung gem. Pkt. 1.2 die teilgebietsbezogenen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen zum Wertermittlungstichtag 26.07.2019 beschlossen

Zone	Anfangswert in €/m² absolut	Wertsteige- rung in %	Wertsteige- rung in €/m²	Endwert in €/m² absolut
1	160,77	11,03	17,73	178,50
2	126,19	7,40	9,34	135,53
3	146,73	5,79	8,50	155,23
4	102,13	4,37	4,46	106,59
5	111,21	9,43	10,49	121,70
6	147,39	6,89	10,15	157,54
8	128,50	6,36	8,17	136,67

Bönisch
Dipl.-Ing. (FH)
Vorsitzender und Gutachter

Krämer
Dipl.-Agr.-Ing.
stellv. Vorsitzende und Gutachterin

Ehrlich
Dipl.-Ing. (FH)
Gutachterin

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten incl. 5 Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Unterlagen und Informationen	3
1.3	Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen	4
1.3.1	<i>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB</i>	6
1.3.2	<i>Begriffsbestimmungen</i>	7
1.3.3	<i>Begründung für die Bodenwertabschöpfung nach § 154 BauGB Abs. 1</i>	8
1.3.4	<i>Stichtage</i>	9
1.3.5	<i>Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmowertV</i>	11
1.3.6	<i>Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften</i>	11
2	Beschreibung des Sanierungsgebietes	12
2.1	Zonierung	12
2.2	Beschreibung des Anfangszustandes der Wertzonen im Sanierungsgebiet “	13
2.2.1	<i>Beschreibung der Zone 1</i>	13
2.2.2	<i>Beschreibung der Zone 2</i>	14
2.2.3	<i>Beschreibung der Zone 3</i>	15
2.2.4	<i>Beschreibung der Zone 4</i>	15
2.2.5	<i>Beschreibung der Zone 5</i>	15
2.2.6	<i>Beschreibung der Zone 6</i>	16
2.2.7	<i>Beschreibung der Zone 7</i>	17
2.2.8	<i>Beschreibung der Zone 8</i>	17
3	Angewendete Wertermittlungsverfahren	17
3.1	Ableitung des Anfangswertes	18
3.1.1	<i>Das Lagewertmodell</i>	18
3.1.2	<i>Richtwertgrundstück</i>	20
3.2	Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung	20
3.2.1	<i>Beschreibung der Zielbaumethode</i>	22
3.2.2	<i>Veränderlicher Lagewertanteil</i>	24
3.2.3	<i>Zustandsgruppen</i>	24
3.2.4	<i>Zustandsanalyse</i>	25
4	Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen	31
4.1	Ermittlung des Anfangswertes	31
4.1.1	<i>Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen</i>	32
4.1.2	<i>Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen</i>	33
4.1.3	<i>Ableitung des Anfangswertes bei Überschwemmungsgefährdung</i>	33
4.2	Ableitung der Endwerte	34
4.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung im SG „Historische Altstadt“ Meißen	35
5	Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Stadtverwaltung Meißen hat mit Schreiben vom 03.06.2019 den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis mit der Erstellung des Abschlussgutachtens über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen beauftragt.

Eine Prüfung von Anrechnungstatbeständen nach § 155 Abs. 1 BauGB ist nicht Auftragsgegenstand dieser Wertermittlung

1.2 Unterlagen und Informationen

Folgende Unterlagen wurden durch die Stadtverwaltung chronologisch zur Verfügung gestellt:

- Einleitungsbeschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 26.07.1990
- Satzungsbeschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 28.11.1991
- Sanierungssatzung vom 28.11.1992 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt vom 09.07.1992
- Sanierungsziele, Kosten- und Finanzierungsübersicht (Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan vom 28.11.1991)
- Neufassung städtebaulicher Rahmenplan vom 28.01.2009
- Auflistung aller im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen
- Auflistung von Maßnahmen außerhalb der städtebaulichen Sanierung mit Auswirkung auf das Sanierungsgebiet
- Auflistung der bis zum Abschluss der Sanierung geplanten Maßnahmen
- Bebauungspläne im Sanierungsgebiet
- Mietspiegel der Stadt Meißen
- 2012 Informationsbroschüre der Stadt Meißen „Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Historische Altstadt Meißen
- zonale Zustandsbeschreibung der Stadt Meißen zum Stand 30.06.2019 (siehe Anlage 1a)
- Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7/2019 am 26.07.2019

Durch die mit der Auftragsbearbeitung befassten Mitglieder und den Vorsitzenden des Gutachterausschusses erfolgte am 03.05.2011 im Beisein von Herrn Wackwitz und Frau Jach von der Stadtverwaltung Meißen sowie Frau Gräbner von der SEEG Meißen mbH eine erste Begehung des Sa-

nierungsgebietes. Die Ortsbegehung diente einerseits der Einteilung der Wertzonen im Sanierungsgebiet, andererseits wurden Hinweise der Eigentümer, Stadträte und der Stadtverwaltung zur aktuellen städtebaulichen Situation aufgenommen. Dabei wurden nicht nur die erreichten Sanierungsziele untersucht, sondern auch weiterhin bestehende bzw. neu entstandene städtebauliche Missstände erörtert. Weitere Beratungen der Gutachter mit den Vertretern der Stadtverwaltung Meißen fanden am 27.05.2011, 6.11.2012, 15.01.2013, 14.03.2013, 19.07.2013, 21.01.2014 und 13.02.2014 statt.

Am 12.06.2019 erfolgte mit den mitwirkenden Gutachtern (Fr. Ehrlich, Hr. Klingner, Fr. Hoffmann, Hr. Kaube, Fr. Bach, Hr. Bönisch und Fr. Krämer) sowie den Vertretern der Stadtverwaltung Meißen und der SEEG Meißen mbH ein erneuter Rundgang durch das Sanierungsgebiet. Dabei wurden nicht nur die erreichten Sanierungsziele untersucht, sondern auch weiterhin bestehende bzw. neu entstandene städtebauliche Missstände erörtert. Im Anschluss der Besichtigung wurde die Benotung zur Feststellung der sanierungsbedingten Wertsteigerung überprüft und bei Abweichungen zum tatsächlich erreichten Zustand angepasst.

1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

Die Sanierung alter Stadtstrukturen ist eine der wichtigsten städtebaulichen Herausforderung unserer Zeit.

Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen, die den Anforderungen gerecht werden, welche dem jeweiligen Gebiet obliegen.

Die Kommune führt dazu städtebauliche Maßnahmen nach dem im Baugesetzbuch gemäß der in den §§136-161 festgeschriebenen Verfahren durch.

Durch gebiets-, nachbarschafts- und grundstücksbezogene Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, wird dabei in der Regel eine Bodenwerterhöhung bewirkt. Nach §154 des BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher einer durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die ausgleichspflichtige Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Abgaben für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne des §127 BauGB sind,

bleiben dabei unberücksichtigt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

Die Gemeinde ist nach §154 BauGB verpflichtet, den Ausgleichsbetrag dann zu erheben und durch Bescheid anzufordern, wenn sich bei einem Grundstück im Sanierungsgebiet, bedingt durch die Sanierung, der Bodenwert des Grundstücks erhöht.

Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§§ 162 und 163 BauGB). Hat ein Ausgleichsbetragspflichtiger ein berechtigtes Interesse, soll die Gemeinde auf Antrag eine Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen (§154 (3) BauGB).

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist insbesondere für folgende, im BauGB vorgesehene Zwecke zu ermitteln:

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

In einem Sanierungsgebiet können mehrere der genannten Zwecke nebeneinander verfolgt werden. Häufig ergibt sich der Zweck auch erst aus dem Ergebnis der Wertermittlung.

Mit diesem Gutachten werden nicht die Ausgleichsbeträge ermittelt, sondern die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung über die Anfangs- und Endwerte. Es schafft damit die Grundlage für Rechtsgeschäfte oder Verwaltungshandlungen im Sinne der vorstehenden Liste.

1.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB

Im BauGB – Zweites Kapitel – ist bestimmt:

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seine Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.3.2 *Begriffsbestimmungen*

Der Gutachterausschuss ermittelt nach §193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des §194 BauGB.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§194 BauGB).

Die Regelungen des § 194 BauGB gelten auch für die besonderen Werte in Sanierungsgebieten:

Anfangswert

Endwert

sanierungsunbeeinflusster Wert

Neuordnungswert

Der **Anfangswert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung. Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist zum Wertermittlungsstichtag der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Sanierung zugrunde zu legen. Der Anfangswert wird zu dem Stichtag ermittelt, zu dem nach Aufhebung der Sanierungssatzung, die sanierungsbedingte Werterhöhungsfeststellung erfolgt.

Der **Endwert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung, der sich nach der rechtlichen und tatsächlichen Durchführung der Sanierung ergibt.

Die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** eines Grundstückes nach § 154 Abs. 2 BauGB die Differenz zwischen dem höheren Endwert und dem Anfangswert.

Konjunkturell bedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen, sie sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

1.3.3 Begründung für die Bodenwertabschöpfung nach § 154 BauGB Abs. 1

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

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags ist wie folgt begründet:

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.

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, 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.

1.3.4 Stichtage

1.3.4.1 Qualitätsstichtag

Für die Bemessung der Ausgleichsbeträge ist die Differenz aus dem Anfangs- und dem Endwert des Bodens zu bilden. Für den Anfangswert ist dabei der Stichtag des beginnenden Sanierungseinflusses maßgebend, das heißt der Zeitpunkt, vor dem (die sog. juristische Sekunde) eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann. In der Regel wird dieser Stichtag in zeitlicher Nähe der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen liegen, zu dem ein breiter Kreis der Bevölkerung erstmals Kenntnis davon erlangte, dass eine Sanierungsmaßnahme durch die Kommune geplant ist.

Die Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt“ Meißen wurde mit der vorbereitenden Untersuchung 1990 eingeleitet. Die Bekanntgabe über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“ Meißen erfolgte am 09.07.1992

Der Gutachterausschuss hat als Stichtag für die Anfangswertqualität den Zeitpunkt vor der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung bestimmt:

Qualitätsstichtag für den Anfangswert 31.12.1990

Für die Qualitätsbestimmung, die dem Endwert zugrunde gelegt wird, ist die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes maßgeblich, wie sie sich zum Abschluss der Sanierung (Tag der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes) darstellt:

Qualitätsstichtag für den Endwert 26.07.2019

1.3.4.2 Konjunkturstichtag

Damit konjunkturelle Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse dem Grundstückseigentümer zufallen (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB), ist der End- bzw. Anfangswert auf einen einheitlichen Konjunkturstichtag zu beziehen. Für die Wertermittlung des Ausgleichsbetrages sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bei Abschluss der Sanierung zu Grunde zu legen.

Wertermittlungsstichtag: 26.07.2019

Die folgende Darstellung stellt die Situation von Wert und Qualität zu Beginn und zum Ende der Sanierung dar:

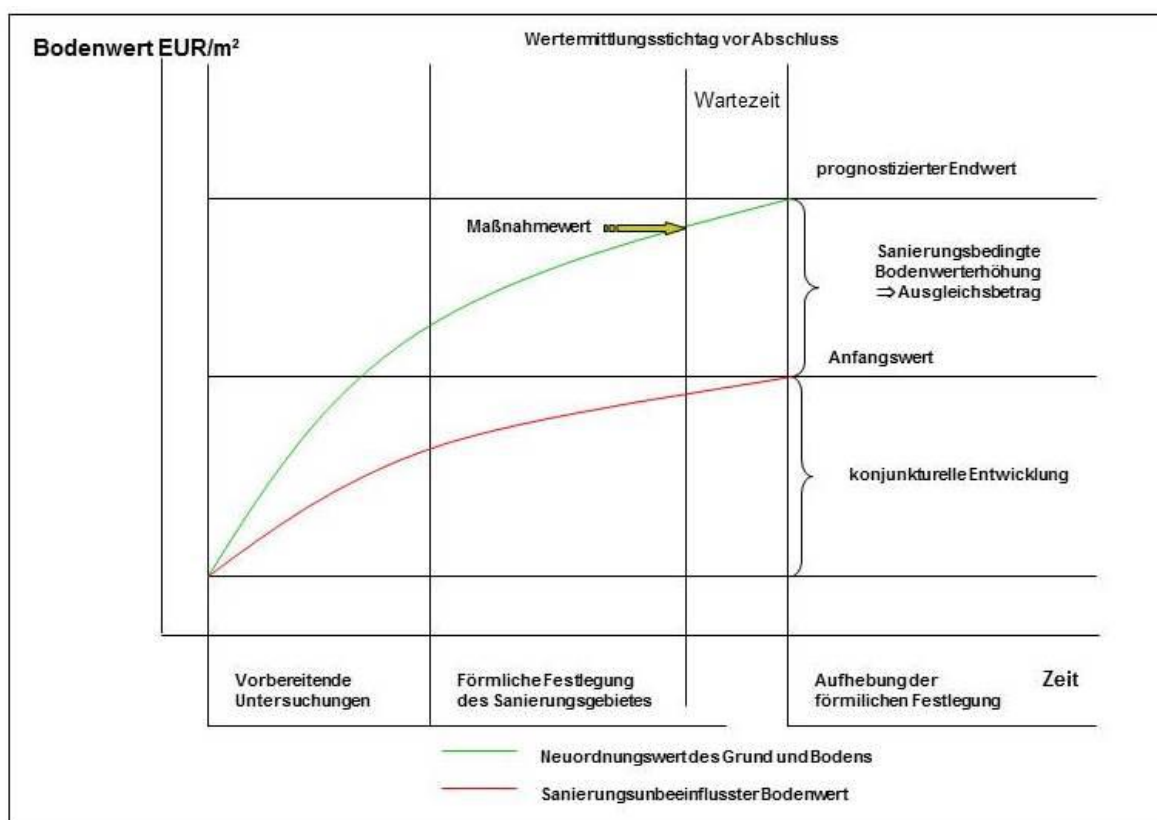


Abb. 1: Ausgleichsbetragsermittlung bei konjunktureller Steigerung des Bodenwertes

Die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes muss entsprechend der Zielstellung der Sanierungssatzung alle Maßnahmen enthalten, die Einfluss auf den Bodenwert haben. Veränderungen des Zustandes oder der Wirtschaftsstruktur außerhalb des Sanierungsgebietes, die aber als Synergieeffekte Einfluss auf die Bodenwertentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes haben können, sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auszuschließen.

Dies gilt auch für das zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen geltende Planungsrecht.

1.3.5 Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmoWertV

Bei der Bewertung der Grundstücke sind gemäß ImmoWertV grundsätzlich zu beachten:

- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 5 Entwicklungszustand
- § 6 Weitere Grundstücksmerkmale wie
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
 - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
 - Lagemerkmale
 - die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
- § 8 Ermittlung des Verkehrswertes, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- § 11 Indexreihen, Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag
- § 16 Ermittlung des Bodenwertes

1.3.6 Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (§ 154 Abs. 1 BauGB). Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (**Endwert**). Die Bodenwerterhöhungen müssen also in einem engen kausalen Zusammenhang zu den Sanierungsmaßnahmen stehen, das heißt, sie müssen insbesondere unter Einsatz von Sanierungsfördermitteln bewirkt worden sein.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können bewirkt sein

- durch **gebietsbezogene** Maßnahmen, die zu einer allgemeinen Verbesserung der Lebensqualität und Aufwertung des Gebietes führen (Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, Umleitung von Durchgangsverkehr, Modernisierung/Instandsetzung der Bausubstanz etc.)
- durch **nachbarschaftsbezogene** Maßnahmen, die sich unmittelbar auf die Qualität des einzelnen Grundstücks auswirken (Entflechtung von Gemengelagen, teilgebietsbezogene Entkernungen, grundstücksübergreifende Begrünung etc.),

- durch **grundstücksbezogene** Maßnahmen, (Erschließung, Parksituation, Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung etc.).

Für die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch den Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV). Für die Bestimmung des Anfangswertes heißt das, dass unbebaute Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen und ihrer sonstigen Zustandsmerkmale (§§ 3, 4, 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit keine Sanierung erwartet wird.

Für die Bestimmung der Endwerte sind entsprechend vergleichbare unbebaute Grundstücke aus „sanierten“ Gebieten heranzuziehen. Vergleichswerte aus dem Sanierungsgebiet selbst sind nur zu verwenden, wenn sie nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder dieser Einfluss erfasst werden kann. Die Anfangs- sowie die Endwertqualität des Bodens ist auf einen einheitlichen Wertermittlungstichtag zu beziehen, damit Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt bleiben (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV), da diese Wertsteigerungen ebenso wie die zulässigerweise vom Eigentümer selbst bewirkten Werterhöhungen dem Eigentümer zustehen (§ 153 Abs. 1 BauGB).

2 Beschreibung des Sanierungsgebietes

2.1 Zonierung

Mit vorliegendem Gutachten werden sog. zonale besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) ermittelt. Dazu ist die Einteilung des Sanierungsgebietes in Bodenpreisrichtwertzonen notwendig (siehe Anlage 1). Diese Wertzonen begründen sich durch die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, deren wirtschaftlichen Nutzungen und Erschließungen. Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte auf der Grundlage der zonalen oder lagetypischen Grundwerte sind Gebiete festzustellen, in denen die allgemeinen, den Wert der Grundstücke beeinflussenden, Umstände im Wesentlichen übereinstimmen (Wertzonen). Einzelne Grundstücke, für die wesentlich abweichende, den Wert beeinflussende Umstände maßgebend sind, werden anderen zonalen Werten zugeteilt oder einer gesonderten Wertermittlung unterzogen. Der zonale Grundwert ist der Bodenwert, der sich für die Grundstücke einer Zone nach den allgemeinen wertbildenden Umständen ergibt. Besondere Umstände, die den Wert einzelner Grundstücke beeinflussen, insbesondere Größe und Gestalt des Einzelgrundstücks sowie eine vorhandene Bebauung, bleiben bei der Ermittlung dieses Wertes unberücksichtigt.

Der lagetypische Grundwert oder auch zonale Bodenrichtwert wird für alle Grundstücke mit einer bestimmten Nutzungsart und einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung ermittelt, deren Bodenwert durch für das Sanierungsgebiet lagetypisch wertbildende Umstände bestimmt wird.

Als lagetypische wertbildende Umstände kommen insbesondere

- die besondere Eignung für Wohn- und Gewerbebezwecke
- die Anbindung an Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und des privaten Bereichs
- die Verkehrslage
- die Nutzung der Nachbargrundstücke

in Betracht.

2.2 Beschreibung des Anfangszustandes der Wertzonen im Sanierungsgebiet

Die Aufteilung der Wertzonen ist in der Anlage 1 dargestellt.

Eine umfassende Charakteristik der städtebaulichen Maßnahmen in den einzelnen Zonen erfolgte durch den Sanierungsberater, der SEEG Meißen mbH, in der Informationsbroschüre „Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Historische Altstadt Meißen“. Diese Beschreibung ist als Anlage 1a diesem Gutachten beigeheftet.

(Quelle: Broschüre der Stadt Meißen „Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Historische Altstadt Meißen“)

2.2.1 *Beschreibung der Zone 1*

Die Zone 1 umfasst die gegen Ende des 12. Jahrhunderts gegründete Markgräfliche Marktstadt einschließlich Burgberg, ohne ihren südwestlichen Teil zwischen Neugasse und Rosengasse, in dessen Mittelachse die Görnische Gasse verläuft.

Die Zone wird geprägt durch die kulturhistorisch bedeutenden und exponiert gelegenen Bauten des Burgberges und die zahlreichen Bauten der Spätgotik und Renaissance in der Bürgerstadt, wie Rathaus, Frauenkirche, Marktapotheke, Bahrmannsches Brauhaus und Franziskanerklosterkirche. Der fast unverändert überlieferte mittelalterliche Stadtgrundriss mit seiner Folge von Gassen, Straßen und Plätzen besitzt eine städtebauliche Qualität höchster Wertigkeit. Die Fülle der architektonischen, städtebaulichen und kulturhistorischen Zeugnisse der über 1000-jährigen Geschichte Meißens zieht jährlich tausende Besucher an und trägt heute zu einer touristisch geprägten, lebendigen Urbanität mit einem attraktiven Angebot an Handels-, Gastronomie- und Beherbergungsangeboten bei.

Als am 26.07.1990 die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meißen beschloss, Vorbereitende Untersuchungen einzuleiten und die „Historische Altstadt“ planmäßig zu sanieren, wurde der allgemein sichtbare Verfall quantifiziert: Die außer auf dem Burgberg stark überbauten, kleinen Grundstücke waren schlecht belüftet und belichtet, die Gebäude wiesen mittlere bis schwere Bauschäden auf und waren teilweise bereits nicht mehr nutzbar. Aufgrund der völlig unzureichenden technischen Infrastruktur verfügten ca. 50% aller Wohnungen noch über Trockentoiletten. Lediglich an den Gebäuden entlang der von Touristen frequentierten Bereiche des Marktes, der Elb- und Burgstraße sowie auf dem Burgberg waren Mitte der 80er Jahre einfache Instandhaltungsarbeiten an Dach und Fassade vorgenommen worden.

2.2.2 Beschreibung der Zone 2

Die Zone 2 umfasst den südwestlichen Teil der gegen Ende des 12. Jahrhunderts gegründeten Markgräflichen Marktstadt zwischen Neugasse und Rosengasse einschließlich der außerhalb der Stadtmauer gelegenen Görnischen Vorstadt sowie dem Gelände der ehemaligen Felsenkellerbrauerei.

Mit Ausnahme der Görnischen Gasse wird die Zone durch die eher bescheidene Bebauung von Handwerkerhäusern des 16. Jahrhunderts geprägt, die im 19. Jahrhundert überformt wurden. Die Görnische Gasse war ein bedeutender Verkehrszug der mittelalterlichen Stadt, der durch seine Bogenform und die wechselnden räumlichen Eindrücke städtebaulich sehr interessant ist. Hier befinden sich stadtwärts wertvolle Renaissancehäuser. Die historische Bebauungsstruktur der stadtabgewandten (südwestlichen) Görnischen Gasse wurde durch maßstabsbrechende Bauten ab 1885 sowie den 1986 fertiggestellten Wohnungsneubau „Kerbe“ ersetzt. Auf dem Gelände der ehemaligen Felsenkellerbrauerei, welche ab 1832 durch Zusammenlegung und Neubebauung der historischen Parzellen entstand, befindet sich heute der Neubau der Schule der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte.

Die Vorbereitenden Untersuchungen stellten zum Zustand der Zone Folgendes fest:

Der Bauzustand der Gebäude war noch schlechter als in der übrigen Altstadt, sodass bereits konkrete Planungen für Abriss und Neubau existierten. Einzelne Gebäude in der Schlosse- und Webergasse sowie die Innenhofbebauung des Quartiers zwischen Fleischergasse/Webergasse/Schlosse- und Görnischer Gasse waren bereits abgetragen worden. Der Betrieb der Felsenkellerbrauerei erzeugte wesentliche Nutzungskonflikte.

2.2.3 Beschreibung der Zone 3

Die Zone 3 a umfasst die sogenannte Afra- Freiheit einschließlich äußerem Hohlweg.

Der um 1200 auf einer Hochfläche westlich der Bürgerstadt entstandene und von dieser abgegrenzte Kurien- bzw. Klosterbezirk ist geprägt von wehrhaften und repräsentativen Adels- und Domherrenhöfen der Gotik bis Frühbarock. Städtebaulich dominierend sind die spätgotische Kirche St. Afra sowie das spätklassizistische Landesgymnasium St. Afra.

Die Jahrhunderte lang gültige Sonderrechtsstellung des Gebietes bedingte, dass sich keine Handwerker und Kaufleute ansiedelten. Noch heute gibt es hier kein Gewerbe und kein typisches Stadtleben.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten für die Gebäude dieser Zone ebenfalls mittlere Schäden und grundlegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an, deren Zustand war jedoch weniger dramatisch, wie in der übrigen Stadt.

2.2.4 Beschreibung der Zone 4

Die Zone 4 umfasst die 1921 nach Meißen eingemeindete Vorstadt „Hintermauer“. Sie liegt westlich der Afra- Freiheit außerhalb bzw. hinter der Stadtmauer.

Die Häuslerzeile ist dörflich geprägt und mit niedrigen zweigeschossigen Fachwerkgebäuden bebaut. In der Straße „Hintermauer“ haben sich Reste der alten Stadtbefestigung erhalten. Das Stadtleben hier ist eher beschaulich.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten für die Gebäude dieser Zone ebenfalls mittlere Schäden und grundlegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an, deren Zustand war jedoch weniger dramatisch, wie in der übrigen Stadt.

2.2.5 Beschreibung der Zone 5

Die Zone 5 umfasst die östlich bzw. südöstlich zwischen ehemaliger Stadtmauer und Triebisch gelegenen Quartiere entlang der Gebergasse und Neugasse.

Das Gebiet war bereits seit dem 16. Jh. bebaut, eine grundlegende Überformung erfuhr es nach Abbruch der Stadtbefestigung und Neuanlage der Neugasse um 1850. Die Bebauung ist heterogen.

Die Neugasse bestimmen sowohl kleinteilige Gebäude aus der Zeit um 1850, als auch repräsentative Geschäftshäuser der Gründerzeit sowie der 1986 fertiggestellte Wohnungsneubau „Kerbe“. Die Gerbergasse, wo die städtebauliche Neuordnung mit Bau der Martinbrücke und Abriss der alten Stadtschule bzw. Neubau der Roten Schule im Wesentlichen um 1900 abgeschlossen war, ist überwiegend von repräsentativen Gebäuden der Gründerzeit geprägt. Neugasse und Gerbergasse ab Einmündung Martinstraße sind belebte Geschäftsstraßen, es gibt jedoch deutliche Nutzungskonflikte aufgrund des Durchgangsverkehrs Richtung Triebischtal. Der gesamte Bereich ist hochwassergefährdet.

Die gründerzeitliche solide Bausubstanz wies 1990 die geringsten Schäden im gesamten Altstadtgebiet auf, anders war es um die Vorgängerbebauung der 1850er Jahre bestellt. Diese war nur noch in der Erdgeschosszone genutzt oder stand komplett leer. Für Teilbereiche existierten ebenfalls Abriss- und Neubebauungsplanungen, eine erste Realisierung ist der Wohnungsneubau „Kerbe“. Sämtliche Grundstücke waren stark überbaut.

2.2.6 Beschreibung der Zone 6

Die Zone 6 umfasst den Bereich des Theaterplatzes sowie seine angrenzenden Nebenstraßen.

Dies ist im Wesentlichen der Bereich des sich um 1000 entwickelnden burggräflichen Jahrmarktes, welcher an einer als Hafen genutzten natürlichen Elbweitung lag. Der Jahrmarkt wurde erst im Zuge der 3. Stadterweiterung um 1500 in die Stadt integriert, das ehemalige Hafengelände aufgeschüttet und bebaut. Die Grundstücke auf der der Elbe zugewandten Seite sind die tiefstgelegenen im gesamten Stadtgebiet und regelmäßig von Hochwasser betroffen.

Auf dem bis zum Bau der Leipzig- Dresdener Fernreisebahn 1839 vom Fernreiseverkehr geprägten Platz entstand 1545 das Gewandhaus, welches ab 1851 als Stadttheater genutzt wurde und dem Platz seinen heutigen Namen gab. Auf dem Platz etablierten sich zahlreiche Gasthöfe sowie den Fernverkehr versorgende Handwerkerhäuser. 1898 entstand aus einem unmaßstäblichen und die nördliche Platzfront dominierenden Saalanbau des Gasthauses „Goldene Sonne“ das erste und heute wieder betriebene Kino „Filmbühne“.

Heute sind der Theaterplatz und die anliegenden Straßen von Touristenströmen abgehängt. Der Platz wird als Parkierungsfläche genutzt. Die Bausubstanz ist bis auf wenige Ausnahmen gründerzeitlich überformt. Auf dem Gelände des ehemaligen Lorenzhospitals zwischen Lorenzgasse, Baderberg und Theaterplatz wurde ab 1814 eine Druckerei eingerichtet, die seit 2003 leer steht. Das Gelände eignet sich für ein Anwohnerparkhaus.

1990 gab es an allen Gebäuden grundlegenden Modernisierungs- und Instandhaltungsstau, die ältere kleinteilige Bebauung hatte teilweise schwerwiegende Schäden, ebenso das bereits geschlossene Kino. 3 Gebäude waren bereits abgebrochen.

2.2.7 Beschreibung der Zone 7

Die Zone 7 umfasst den Bereich des ehemaligen Sägewerkes. Auf Grund von grundstücksbezogenen Besonderheiten wurde diese Zone hinsichtlich der sanierungsbedingten Wertsteigerung separat in einem Einzelgutachten untersucht und ist nicht Gegenstand dieser Wertbetrachtung.

2.2.8 Beschreibung der Zone 8

Die Zone 8 umfasst die äußere Leipziger Straße auf dem Gelände der ehemaligen Wasserburg.

Der Bereich der ehemaligen Wasserburg erfuhr zahlreiche grundlegende städtebauliche Veränderungen. Maßgeblich für die jetzige Struktur war das Schleifen der Befestigungsanlagen nach dem 30jährigen Krieg, die Verlängerung der Leipziger Straße nach Norden bis zur heutigen Meisastraße und die Neuerrichtung der gesamten Burgeinfriedung um 1880. Die heutige lockere, teilweise villenartige Bebauung entstammt dem 19. Jh. Das Stadtleben hier ist eher beschaulich.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten für die Gebäude dieser Zone ebenfalls mittlere Schäden und grundlegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an, deren Zustand war jedoch weniger dramatisch, wie in der übrigen Stadt.

3 Angewendete Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung erfolgt in zwei Teilschritten

- 1) Feststellung der sanierungsunbeeinflussten zonalen Bodenwerte (Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag 26.07.2019 mit Hilfe des Lagewertverfahrens
- 2) Feststellung der zonalen sanierungsbedingten Wertsteigerung mit Hilfe einer Zielbaumethode

3.1 Ableitung des Anfangswertes

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) zum Stichtag 26.07.2019 wird aus den zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerten/Vergleichspreisen im Landkreis Meißen abgeleitet. Der Wert des Bodens ist abhängig vom Entwicklungszustand, der Lage, von seiner zulässigen baurechtlichen Nutzung, seiner tatsächlich möglichen Nutzung und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Nutzung sowie der allgemeinen Nachfrage.

Dazu wird das im Rahmen einer Diplomarbeit von Frau Jeschke, TU Dresden entwickelte Lagewertverfahren „Meißner Modell“ angewendet.

3.1.1 *Das Lagewertmodell*

Das Lagewertmodell von Jeschke untergliedert sich wie folgt in vier einzelne Teilbereiche:

1. Bildung von Vergleichszonen
2. Bestimmung relativer Lagewerte für die Vergleichszonen,
3. Kalibrierung des Lagewertmodells anhand von Vergleichspreisen und
4. Ableitung des Anfangswertes für die Leitzone.

Im ersten Schritt ist zu klären, inwieweit Bodenrichtwertzonen in Meißen vorliegen, die in ihren wesentlichen Hauptmerkmalen (Nutzung und Lage) mit der Leitzone vergleichbar sind.

Die nächste Phase beinhaltet die Bestimmung von Lagewerten für die einzelnen Vergleichszonen. Diese sind mittels der speziellen Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter in Relation zur Leitzone zu ermitteln (freie Schätzung von relativen Lagewerten durch intersubjektiven Wertvergleich). Derartige freie Schätzungen sind dabei nur dann verwertbar, wenn sie nachvollziehbar sind, d. h. dass das ausgeübte Ermessen und dessen Resultate dargestellt werden.

Zur Lagewertbestimmung wird auf die Zielbaummethode zurückgegriffen. Hierfür wird ein von Frau Jeschke für den Landkreis Meißen entwickelter Zielbaum zur Erfassung der Lagekriterien mit entsprechender Gewichtung verwendet. Die Einschätzung der Lagekriterien erfolgt anhand einer definierten Lagewertskala im Vergleich zur Bezugszone. Zur Objektivierung der freien Schätzungen wird die Benotung der Lagekriterien einer Vergleichsrichtwertzone von mehreren Gutachtern vorgenommen und anschließend zusammengefasst (Durchführung einer Expertenbefragung). Das Ergebnis dieses Teilschrittes ist ein relativer Lagewert für jede Vergleichsrichtwertzone.

Der dritte Teilbereich besteht in der Kalibrierung des Lagewertmodells. Hierfür finden die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung Verwendung. Dabei ist die Vergleichbarkeit der Kaufpreise bzw. die

daraus ermittelten Bodenrichtwerte hinsichtlich Qualität¹ und Konjunktur zu gewährleisten, d. h. die Kaufpreise sind vorab zu normieren.

Mit Hilfe der bestimmten Modellparameter aus Teilabschnitt 3 wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) in der Leitzone im Sanierungsgebiet abgeleitet.

Die freien Schätzungen zur Ermittlung der relativen Lagewerte im Lagewertverfahren werden mit Hilfe eines Zielbaumes durchgeführt. Der Zielbaum setzt sich zusammen aus den *Zielbaumkriterien* und deren *Gewichtung*.

Zur Ermittlung der Kriterien des Zielbaumes werden wertrelevante Faktoren erfasst, die die Lage sowohl positiv als auch negativ beschreiben. Da jedem Zielbaumkriterium eine andere Bedeutung beigemessen wird, sind die Kriterien der Ober- und Untergruppen zu gewichten.

Zur Beurteilung des jeweiligen Zielbaumkriteriums (Untergruppen) wird eine Lagewertskala in 1er Schritten mit einem Wertebereich von -5 bis 5 definiert (Abbildung 2). Eine Benotung von -5 steht für eine schlechte und 5 für eine gute Erfüllung des jeweiligen Kriteriums. Der Wert 0 ist bei durchschnittlicher Ausstattung zu vergeben, während die übrigen Werte der Zwischenbewertung dienen.

Die berechneten Gesamtnoten führen unter Anwendung der Gewichtung der Zielbaumkriterien zu einem relativen Lagewert = sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert = Anfangswert der der jeweiligen Leitzone.

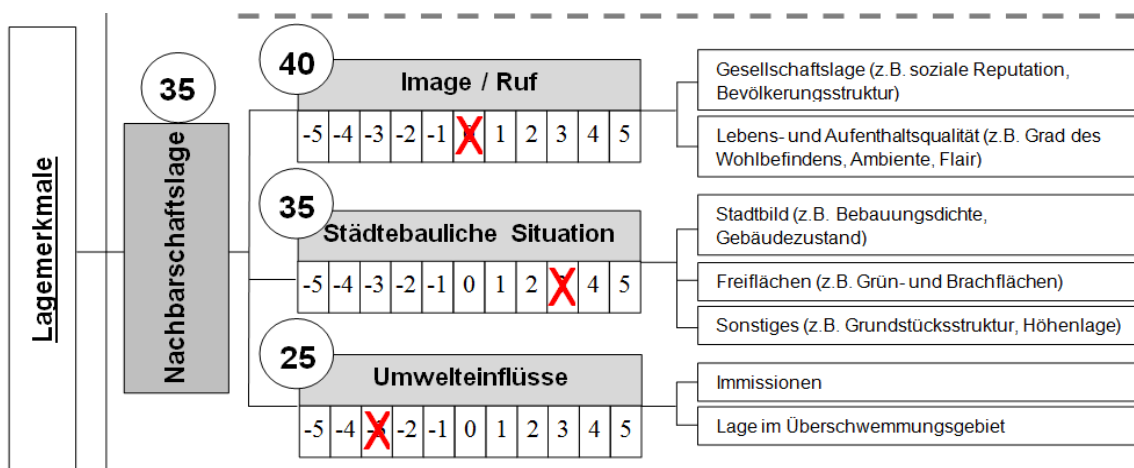


Abb.2: Beispiel einer Lageeinschätzung

Mit dem Lagewertmodell werden im ersten Schritt zur Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die zonalen Anfangswerte ermittelt. Mit der danach durchzuführenden Struktur-Wert-Analyse wird auf der Basis dieser Anfangswerte die prozentuale Wertsteigerung für jede Richtwertzone im Sanierungsgebiet berechnet. Aus der Summe von Anfangswert und sanierungsbedingter Wertsteigerung ergibt sich der sog. Endwert, bzw. der sanierungsbedingte Bodenwert.

¹ Die Qualität eines Grundstückes wird beschrieben durch die drei Komponenten Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit.

3.1.2 Richtwertgrundstück

Mit der Ermittlung des Zonenanfangswertes sind auch die Aussagen zum Richtwertgrundstück zu treffen (siehe Pkt. 4.1.1). Das bezieht sich auf

- die Größe des Grundstücks
- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung

zu den erforderlichen Daten gehören die Untersuchungen der

- Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße und die
- Abhängigkeit der Bodenpreise von der baulichen Ausnutzung (GFZ)

3.2 Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung

Für die Ableitung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen wird in der Literatur eine Reihe von Modellen aufgeführt, wie z.B.

- Bodenpreisanstieg durch Mietanstieg (Mietpreisniveau 1992 war in den neuen Ländern noch nicht stabil),
- Methode nach Dr. Hagedorn (Bestimmung der Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalität mit Ableitung von Eckwerten aus einer Analyse bebauter Vergleichsgrundstücke),
- Marktwertverfahren nach Petersen (Steigerung der Mietertragsmöglichkeiten mit freier Endabschätzung),
- Modell „Niedersachsen“ (indirektes Vergleichsverfahren, zahlreich angewandt, das auch inzwischen gerichtlich bestätigt worden ist),
- Neuwieder Modell,
- Mietsäulenverfahren,
- Zielbaumverfahren,
- eigene Entwicklungen des Sachverständigen bei Bedarf in Sonderfällen.

Im konkreten Fall wird die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auf der Basis des Zielbaumverfahrens durchgeführt.

Das **Zielbaumverfahren** ist eine auf die Umrechnung von Werten ausgerichtete Form einer Nutzwertanalyse.

Das Zielbaumverfahren ist mindestens zur Hälfte von den Entscheidungen, Wertansätzen und Werturteilen des Wertermittlers bzw. Anwenders geprägt und besteht damit nur zu einem Teil aus rein rechnerischen bzw. schematischen Abläufen.

Damit stellt das Verfahren besonders hohe Anforderungen an den Sachverstand, die Erfahrung, die Marktkenntnis und die Unvoreingenommenheit des Wertermittlers. Dadurch ist das Zielbaumverfahren maßgeblich durch die fachliche Kompetenz seines Anwenders geprägt und bietet im Vergleich zu den herkömmlichen (normierten) Bewertungsverfahren wenig Möglichkeiten einer sachgerechten Anwendung, ohne das nötige Fachwissen. Bei der konsequenten Anwendung und Einhaltung der Vorgaben und Rahmenbedingungen des Verfahrens und vor allem mit der nötigen fachlichen Kompetenz, ist das Zielbaumverfahren eine Möglichkeit, Wertansätze und Bewertungsergebnisse detaillierter und plausibler darzustellen. Besonders bei Problemstellungen, die ein Ergebnis nur unter Verwendung schlecht begründbarer und kaum nachvollziehbarer Pauschalansätze ermöglichen, bietet das Zielbaumverfahren Möglichkeiten, eine Wertermittlung plausibler zu gestalten. Zahlreiche Praxisanwendungen und Gerichtsurteile bestätigen die Einsatzmöglichkeiten des Verfahrens.

In der Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 B 71.04) ist geklärt, dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichende Daten zur Verfügung stehen. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden. Zulässig ist jede Methode, welche die Bodenwerterhöhung nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt.

Im o.g. Beschluss wird darauf hingewiesen, dass die so genannte Zielbaummethode, welche den Anfangs- und Endwert nicht getrennt feststellt, sondern den Endwert aus dem festgestellten Anfangswert und dem modellhaft berechneten Betrag der sanierungsbedingten Wertsteigerung ableitet, ohne Zweifel ein anwendbares Verfahren ist.

Folgende Schwerpunkte wurden dazu aus der jüngeren Rechtsprechung zusammengefasst:

- Wertermittlung sollte aus der ImmoWertV (vorher WertV) und dem BauGB erfolgen
- Wertermittlung muss für Gerichte und Ausgleichsbetragspflichtige nachvollziehbar sein
- Ergebnisse müssen den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen
- Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion
- Die Ergebnisse sind auf ihre Plausibilität zu prüfen und mit den ortsspezifischen Verhältnissen zu vergleichen.

- Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des sogenannten Zielbaumverfahrens (Multifaktorenanalyse) ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken.

Für die zonale Anfangs- bzw. Endwertbestimmung wird das als „Brandenburger Modell“ bezeichnete Verfahren in modifizierter, d.h. an die regionale Situation im Landkreis Meißen angepasste Form angewendet.

Mit dem Zielbaumverfahren werden

- 1) die Wertveränderungen durch die Zustandsänderung in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes und
- 2) die Wertveränderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch planungsrechtliche Festsetzungen

ermittelt. Nach diesen Stufen wird eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen, mit der die Marktfähigkeit der ermittelten Zonenendwerte geprüft wird.

Es wird insbesondere untersucht:

1) Wurden durch die Summe aller Sanierungsmaßnahmen die Lebensverhältnisse, die Wohnverhältnisse und die Arbeitsverhältnisse verbessert?

Dabei ist eine ggf. wirkende Überlagerung des allgemeinen Markttrends mit der Wirkung der Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2) Wie wurde durch die Summe aller Sanierungsmaßnahmen der Wert des Grundstückes verändert?

3.2.1 Beschreibung der Zielbaummethode

Das in Berlin und Leipzig behördlicherseits angewandte Zielbaumverfahren stellt in seinem Kern nichts anderes als ein operationalisiertes Vergleichswertverfahren dar, bei dem der einzelne Wert im Weg der Interpolation ermittelt wird. Das Verfahren ist insoweit also ein Interpolationsverfahren auf der Grundlage einer schulnotenmäßigen Bewertung und Gewichtung der maßgeblichen in einem Klassifikationsrahmen aufgegliederten wertbeeinflussenden Merkmale. Die Zielbaummethode kommt auch unter der Bezeichnung Multifaktorenanalyse zur Anwendung, die allesamt dem Vergleichswertverfahren zuzuordnen sind. In der Rechtsprechung des OVG Bautzen (OVG, Urteil vom

17. Juni 2004 – OVG 1 B 854/02) des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 16. November 2004; BVerwG 4 B 71/04 – OVG 1 B 854/02) ist die Methode als geeignet zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags erkannt worden.

Bei Anwendung der Zielbaummethode muss man sich zunächst einen Klassifikationsrahmen vorgeben, mit dem sich die wertbeeinflussenden Merkmale aggregieren lassen. Grundlagen des Verfahrens sind

- ein schulnotenmäßiger Bewertungsrahmen der wertbeeinflussenden Merkmale,
- ein Interpolationsrahmen (variable Bodenwerterhöhung)
- ein Gewichtungsrahmen dieser Merkmale

Die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt sich aus den Quotienten der Punktsummen für den Zustand nach der Sanierung dividiert durch die Summe der Punkte für den Zustand vor der Sanierung.

Im Rahmen des Zielbaumverfahrens werden die im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen definierten Ziele wie

- Modernisierungsmaßnahmen
- Freilegungsarbeiten,
- Neubebauung an geeigneten Standorten
- Auslagerung der störenden Nutzung
- Gestalterische Maßnahmen
- Neugestaltung der Straßenräume mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie der Aufwertung des historischen Stadtkernes / Dorfkernes
- Neugestaltung von Fußwegeverbindungen
- Neugestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen

qualitativ eingeschätzt.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung scheint es am sichersten, die Anfangs- und Endwerte unabhängig voneinander aus Vergleichspreisen oder besonderen Bodenrichtwerten zu ermitteln.

Wenn allerdings geeignetes Vergleichsmaterial fehlt, ist eine Bewertung beider Werte in gegenseitiger Abhängigkeit möglich und zulässig. Bei einer solchen Vorgehensweise wird versucht, eine gedankliche und rechnerische Klammer für das Verhältnis Anfangs- und Endwert zu finden. So wird im vorliegenden Gutachten wegen fehlender sanierungsbeeinflusster Kaufpreise der Endwert auf der Grundlage des Anfangswertes unter Quantifizierung einzelner, durch die Sanierung bewirkter Qualitätssteigerungen ermittelt.

3.2.2 Veränderlicher Lagewertanteil

Durch die Sanierung kann, abhängig vom Umfang des Sanierungseingriffs, lediglich der veränderliche Lagerwertanteil beeinflusst werden.

Was kann durch die Sanierung beeinflusst werden?

Lage und Größe des Ortes	nein
Makrolage des Grundstückes	nein
Angebot und Nachfrage im Regionalen Markt	indirekt
allgemeine Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag	nein
Mikrolage	ja
Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	ja
Art und Maß der baulichen Nutzung	ja
Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	ja
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	ja
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ja
Wartezeit bis zur baulichen und sonstigen Nutzung	ja

Es ist davon auszugehen, dass der durch die Sanierung veränderliche Lage-Wertanteil nur einen Teil des Bodenwertes ausmacht (Berliner Zielbaum 25 % und dazu die Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes, Urteil vom 17.06.2004, AZ: 1 B 854/02).

In der vorliegenden Bewertung wird der veränderliche Lagewertanteil durch eine von Dr. Sattler² abgeleitete Funktion ermittelt, welche auf der Basis von Kauffällen im Land Brandenburg ermittelt wurde.

3.2.3 Zustandsgruppen

Der Einzelnachweis erfolgt durch die Unterteilung der Zustandsanalyse in Zustandsgruppen. Die Zustandsgruppen werden wiederum in Zustandsmerkmale untergliedert.

Ausgehend vom Neuordnungskonzept - städtebaulichen Rahmenplan, welcher durch die Verantwortlichen bei der Stadtverwaltung Meißen und den Sanierungsberater mehrfach seit 1991 überprüft, fortgeschrieben bzw. überarbeitet wurde, haben sich zwischen und innerhalb der Zustands-

² Quelle: Dr. Sattler, Pkt. 17.3 Gutachtenbeispiel 2013, anonym

gruppen Schwerpunkte gebildet, deren Bedeutung für die städtebauliche Sanierung und die Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in dem Zielbaumverfahren gewichtet eingeschätzt wird.

Für das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen wurden den Zustandsgruppen folgende Wichtungen zugeordnet:

- städtebauliche Eigenschaften 0,50
- ökologische Eigenschaften 0,20
- infrastrukturelle Eigenschaften 0,30

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt eine detaillierte Aufzeichnung der Zustandsmerkmale zur Dokumentation des Zustandes der jeweiligen Zone vor der Sanierung und am Ende der Sanierung. Diese Zustandsanalyse erfolgt durch alle Mitglieder des zeitweiligen Sachverständigenausschusses, um möglichst objektive Einschätzungen zu treffen.

Diese Verfahrensweise sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsbeschreibung für die jeweilige Zone der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist.

3.2.4 Zustandsanalyse

Durch die Gegenüberstellung des Qualitätszustandes vor und nach der Sanierung kann der sanierungsbedingte Wertzuwachs abgeleitet werden.

Beurteilungskatalog für die Zustandsanalyse (Beispiel)

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung					
Sanierungsgebiet: „ „					
Eigenschaften Anfangswert					Eigenschaften Endwert
Kategorie	5	4	3	2	1
Städtebauliche Eigenschaften	1,0 bis 0,8	0,8 bis 0,6	0,6 bis 0,4	0,4 bis 0,2	0,2 bis 0,0
Ortsbild (gebietsbezogen und teilgebietsbezogen)	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur mit	städtebaulich geordnete, repräsentative Urbanität mit
	sehr inhomogene Bebauungsstruktur und	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur und	tlw. städtebauliche Bruchstellen (größere Baulücken [kein Außenbereich im Innenbereich])	homogene, intakte Bebauungsstruktur	sehr homogene Bebauungsstruktur
	überwiegend unter- und unverträgliche genutzte Flächen	vielfach sanierungsunverträgliche Nutzung	teilweise keine sanierungsverträgliche Nutzung	kaum sanierungsunverträgliche bzw. sanierungsverträgliche Nutzung	Sanierungsverträgliche Nutzung
Bauliche Nutzbarkeit (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Ruinen, Provisorien, Leerstände, Fehlnutzungen (Parken, Lagerflächen), Brachen; Freilegung zwingend erforderlich	vorwiegend Altbauten mit sehr viel Nebengebäuden auch Fehlnutzungen; Abbruch teilweise erforderlich	alte und neuere Gebäude vorhanden	gute Alt- und Neubauten, wenig Nebengebäude; kein Abbruch erforderlich (Besonderheiten von Dreiseithöfen beachten)	repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude (Besonderheiten von Dreiseithöfen beachten)
	viele Kleingrundstücke, meist ungünstige Zuschnitt	sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger Zuschnitt (unregelmäßig oder handtuchförmig)	verschiedene Grundstücksgrößen, Zuschnitt nicht optimal; funktionsgerechte und -mäßige Verdichtungsansätze	gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe; zum Teil funktionsgerecht und -mäßige Verdichtung	Regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke; überwiegend funktionsgerechte und -gemäße Verdichtung
Zustand, Modernisierungsbedarf (Modernisierungsauswirkungen) (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	grundlegender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (Nutzungskonflikte) (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Sich gegenseitig störende, z.T. untypische Nutzungen (Parkplätze, Gebrauchtwagenhandel, Imbissbuden)	Einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	gebietstypisch hinzunehmende oder geringe Nutzungskonflikte (Kinderlärm, Gaststätten)	Ohne Nutzungskonflikte	sich gegenseitig ergänzende und fördernde Nutzungen und Einrichtungen
Bodenordnende Maßnahmen (teilgebietsbezogen)	umfassende Bodenordnung (Erschließungsumlegung)	umfangreiche Bodenordnung ohne Änderung der Erschließung	mittlerer Bodenordnungsumfang (z.B. grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung)	geringer Umfang an bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Grenzregelung)	keine Bodenordnung

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: „ „							
Eigenschaften Anfangswert						Eigenschaften Endwert	
Kategorie	5	4	3	2	1		
Ökologische Eigenschaften	1,0 bis 0,8	0,8 bis 0,6	0,6 bis 0,4	0,4 bis 0,2	0,2 bis 0,0		
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (gebietsbezogen und teilgebietsbezogen)	einfache begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	mangelhafte Gestaltung wohnungsnaher Grünfläche	keine zusammenhängende Grünverbindung, mäßig gestaltete wohnungsnaher Grünfläche	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnaher Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnaher Grünflächen		
	Keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	Optimale Begrünung im Straßenraum		
Begrünung private Freiflächen (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen (Besonderheiten der Dreisseithöfe beachten)	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	teilweise grundstücksübergreifende Gestaltung des Grünbestandes im Gebiet; grundstücksbezogene, reduziert gestaltete Grünfläche mit geringer Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Bestand des Gebietsinnerbereiches mit Aufenthaltsqualität	Grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünbestandes im Gebietsinnerbereich mit hoher Aufenthaltsqualität		
	ohne Dach- und Vertikalbegrünung, sehr geringer Biotopflächenfaktor	unzureichende Ausschöpfung des Begrünungspotentials	mäßige Ausschöpfung des Begrünungspotentials	Gute Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale, Schaffung neuer Grünflächen	Optimale Ausschöpfung vorhandener Begrünungspotentiale, Einbezug neu zu schaffender Grünflächen, hoher Biotopfaktor		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechter Heizsysteme und Energieträger (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	ungenügender ökologisch unverträglicher Standard, asbesthaltige Baustoffe; Einsatz überwiegend fester Brennstoffe	mittlerer Standard; vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme	guter, umweltfreundlicher Standard, Einsatz natürlicher Baustoffe; überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme	Vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme tlw. Einsatz erneuerbarer Energien	Einsatz erneuerbarer Energien		
Immissionsbelastung (gebietsbezogen bis grundstücksbezogen)	unzumutbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität (hohe Verkehrsbelastung, störendes Gewerbe)	erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität (störendes Gewerbe, erhöhte Verkehrsbelastung)	mittlere Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität (Gewerbe, Verkehrsbelastung)	geringe, vertretbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität (Gewerbe, geringe Verkehrsbelastung)	keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität (nicht störendes Gewerbe)		
Altlasten (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Kontaminierung nachgewiesen		Eintragung im Altlastenkataster		keine Kontaminierung		

Die Zustandseinstufung erfolgt durch jedes Mitglied des Sachverständigenausschusses getrennt aufgrund des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen und dem Neuordnungskonzept, der persönlichen Kenntnis des Sanierungsgebietes, der Zuarbeit und Einschätzung der Stadtverwaltung und des Sanierungsberaters sowie einer stichtagsnahen Ortsbegehung.

Ausreißer bei der Beurteilung werden über die Bildung eines statistischen Mittelwertes ausgeschlossen.

Wird das Sanierungsziel in Teilen nicht erreicht, können auch partielle Verschlechterungen einzelner Zustandsmerkmale berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage der Zustandsanalyse wird die Benotung sowohl für den sanierungsunbeeinflussten Anfangszustand als auch für den Endzustand in jeder Wertzone gewichtet vorgenommen.

Abb. 3: Arbeitsschema für die Beurteilung des Anfangszustandes (Faktor Q_A) und des Endzustandes (Faktor Q_E) jeder Zone

Zone 1	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2017)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2017)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städttebauliche Eigenschaften										
Ortsbild (gb/tgb)	0,70	0,35	0,245			0,34	0,35	0,120		
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,76	0,30	0,227			0,27	0,30	0,081		
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,84	0,10	0,084			0,27	0,10	0,027		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,71	0,20	0,143			0,40	0,20	0,080		
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
Summe		1,00	0,704	0,50	0,3521		1,00	0,314	0,50	0,1568
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,64	0,20	0,129			0,50	0,20	0,100		
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,63	0,15	0,094			0,41	0,15	0,062		
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,80	0,25	0,200			0,34	0,25	0,086		
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,73	0,35	0,255			0,44	0,35	0,155		
Alllasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
Summe		1,00	0,683	0,20	0,1366		1,00	0,408	0,20	0,0816
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,51	0,25	0,129			0,24	0,25	0,061		
Technische Infrastruktur (tgb)	0,70	0,20	0,140			0,30	0,20	0,060		
Verkehr (tgb/gsb)	0,69	0,25	0,171			0,39	0,25	0,096		
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,129			0,33	0,30	0,099		
Summe		1,00	0,569	0,30	0,1706		1,00	0,316	0,30	0,0947
Summe				1,00	0,6593				1,00	0,3331

Auf der Grundlage des aufgestellten Klassifikationsrahmens wird

- der qualitative Zustand des Grund und Bodens (des Teilgebietes) „vor“ der Sanierung, d.h. ohne Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung mit einer Kennzahl Q_A „bewertet“,
- der qualitative Zustand des Grund und Bodens (des Teilgebietes) „nach“ der Sanierung, d.h. unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung mit der Kennzahl Q_E „bewertet“ und
- ein „Wertsteigerungsfaktor“ aus dem Verhältnis beider Kennzahlen abgeleitet.

Dieser „Wertsteigerungsfaktor“ ist (nach einem Schulnotensystem: Höchstnote Endwert_{max} 0,0 und schlechteste Note Anfangswert_{min} 1,0) eine Verhältniszahl, die sich zunächst auf der Grundlage eines qualitativen (nicht wertmäßigen) Beurteilungsrahmens ergibt. Mit dieser Verhältniszahl kann dann der Endwert aus einem bekannten Anfangswert und umgekehrt der Anfangswert aus einem bekannten Endwert abgeleitet werden. Dazu muss das System aber zunächst auf die örtlichen Bodenmarktverhältnisse (Lageanteile) ausgerichtet werden, indem man zunächst den maximalen Vomhundertsatz des Endwertes ermittelt, der durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert werden kann.

Der Lageanteil am gesamten Bodenwert spaltet sich generell in einen unveränderlichen und einen veränderlichen Anteil auf.

Der unveränderliche Anteil ergibt sich allein aus der nicht veränderbaren ortsräumlichen Lage (z.B. Entfernung zum Ortszentrum). Er unterliegt nur konjunkturellen oder überörtlichen, nicht sanierungsbedingten Veränderungen. Der veränderliche Lageanteil trägt den umfeldbezogenen Maßnahmen Rechnung und wird durch die Sanierung i.d.R. verbessert.

Dies erfolgt zweckmäßigerweise in der Weise, dass zunächst konventionell

- der Endwert_{max} ermittelt wird, der maximal durch die Sanierungsmaßnahmen (mit der höchsten Benotung) erreichbar ist, und
- der Anfangswert_{min} ermittelt wird, der sich bei schlechtester Benotung ergibt.

In der Systematik des Verfahrens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird die maximale Bodenwertsteigerung durch das Regulativ des veränderlichen Lageanteils gesteuert. Damit besteht die Möglichkeit, die ermittelten Bodenwertsteigerungen in Abhängigkeit zu den jeweiligen Lagequalitäten und dem damit verbundenen Bodenwertniveau darzustellen.

Durch die Sanierung kann lediglich der veränderliche Lagewertanteil beeinflusst werden. Die Möglichkeit der Berücksichtigung des veränderlichen Lagewertanteils besteht entweder in der Wahl der Schrittweite in der Zustandsanalyse oder in der gesonderten Berücksichtigung des Faktors für den veränderlichen Lagewertanteil im Zielbaum.

In der vorliegenden Struktur-Wert-Analyse wird der veränderliche Lagewertanteil über einen von Dr. Sattler aus Marktrecherchen abgeleiteten Faktor berücksichtigt.

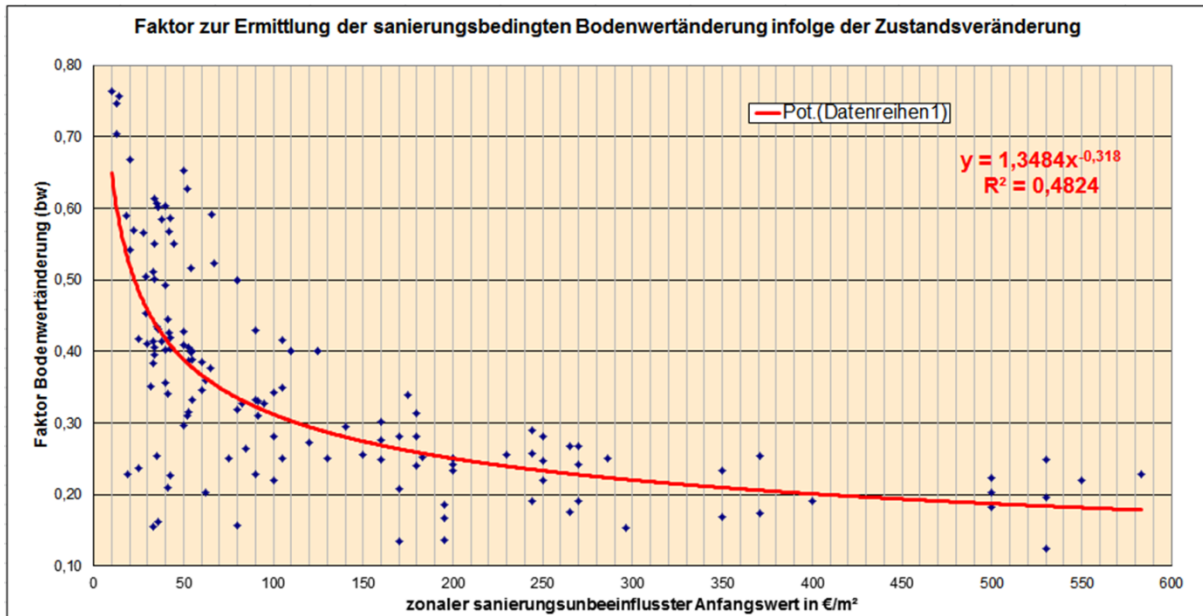


Abb. 4: Zusammenhang zwischen Bodenwert und sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung ²

Für den Landkreis Meißen, bzw. den Freistaat Sachsen liegen keine diesbezüglichen Untersuchungen vor. Hilfsweise wird deshalb auf eine von Dr. Sattler³ aus dem Markt abgeleitete Funktion zurückgegriffen. Entsprechend aktueller Untersuchungen von Herrn Dr. Sattler in den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Thüringen und Sachsen wurde die aus diesen Marktuntersuchungen abgeleitete Funktion mit $y = 1,3484x^{-0,318}$ ($R^2 = 0,4824$) bestimmt. Demnach ergibt sich bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 133,80 EUR/m² im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Meißen“ ein Faktor für die Bodenwertsteigerung infolge sanierungsbedingter Zustandsänderung von 0,28.

Nach § 2 Satz 3 ImmoWertV ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes oder Teilen des Sanierungsgebietes noch nicht abgeschlossen ist.

4 Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen

4.1 Ermittlung des Anfangswertes

Der Anfangswert ist der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag der sich ergeben würde, wenn eine städtebauliche Sanierung nicht durchgeführt worden wäre (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Dazu werden Vergleichsbodenrichtwertzonen herangezogen, welche mit dem zonalen Richtwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als Leitzone wird die Zone 5 ausgewählt (siehe Anlage 1), da deren Lagermerkmale mit den Vergleichszonen außerhalb des Sanierungsgebietes am besten vergleichbar sind. Dabei handelt es sich um die Schwerpunkte

³ Quelle: Grundstückswertermittlung Dr. Sattler 2017

der Struktur des Gebietes und der Lagemerkmale des Grundstücks, die Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, der baurechtliche und tatsächlich nutzbare Zustand (die Entwicklungsstufe), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungszustand, der bauliche Zustand und die Ertragsverhältnisse, die Umwelteinflüsse und sonstige erkennbare wertrelevante Gegebenheiten.

Eine 100%ige vergleichbare Übereinstimmung wird es jedoch nie geben.

Eine gut nachvollziehbare Methode der Anfangswertbestimmung ist, indem der Bodenwert zum Zeitpunkt vor Beginn der Sanierungsbeeinflussung – also bereits vor dem Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen – zu Grunde gelegt wird und über den Zeitraum der allgemeinen Bodenpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt bis zum Ende der Sanierungsmaßnahmen, also zum Wertermittlungsstichtag, so, wie sich der Bodenwert ohne Sanierungsbeeinflussung mit plus oder minus (Steigerung oder Minderung) entwickelt hat, fortgeschrieben wird. Dieser Idealfall liegt jedoch für das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ in Meißen nicht vor.

Die letzten Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2013 abgeleitet. Bei der Aktualisierung der Bodenwerte zum Stichtag 26.07.2019 wurden geringfügige Änderungen hinsichtlich der Benotung der Missstände und Maßnahmen vorgenommen. Diese resultieren aus den bei der Besichtigung gewonnenen neuen Erkenntnissen zur Umsetzung der Sanierungsziele. Dabei muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass niemals ein in allen wertbeeinflussenden Umständen übereinstimmender Zustand aller Flurstücke innerhalb einer Zone vorliegen kann und bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages die Individualität des einzelnen Grundstücksnutzwertes überprüft werden muss.

Da aus dem Sanierungsgebiet keine geeigneten sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte vorliegen, wird der Anfangswert für die sog. Leitzone im Sanierungsgebiet aus Vergleichskaufpreisen/Bodenrichtwerten aus anderen vergleichbaren Gebieten in der Stadt Meißen (ohne städtebaulicher Sanierung) über ein Lagewertverfahren abgeleitet (siehe Anlage 3).

4.1.1 Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen

Nach Untersuchung des Sanierungsgebietes wird das Richtwertgrundstück wie folgt definiert:

Größe des Grundstückes	500 m²
Art der baulichen Nutzung	Mischbaufläche

Für die erforderliche Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Richtwertgrundstückes wird die für die Größenanpassung in der Vergleichswertrichtlinie Anlage 2 aufgeführten Funktionsgleichung zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten verwendet.

4.1.2 Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen

Für die Feststellung von marktkonformen Anfangswerten wurden mit Hilfe des o. a. Lagewertverfahrens zunächst 4 Vergleichszonen (siehe Anlage 4) überprüft. Im Ergebnis dieser Beurteilung wurde eine Regressionsfunktion abgeleitet, die der Fortschreibung der Anfangswerte in den einzelnen Zonen zu Grunde gelegt wird. Aus dieser Regressionsfunktion und den ermittelten Lagewerten für jede Zone des Sanierungsgebietes wird der zonenbezogene Anfangswert festgestellt. Diese fortgeschriebenen Anfangswerte bilden die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

4.1.3 Ableitung des Anfangswertes bei Überschwemmungsgefährdung

Zur Berücksichtigung des Werteeinflusses „Überschwemmungsgefährdung“ ist grundsätzlich eine Wertminderung vom Boden(richt)wert in Abzug zu bringen. Der Wertabschlag begründet sich dabei insbesondere in

- den Unterhaltungsmehrkosten einer „hochwasserfesten“ Bebauung,
- den Herstellungsmehrkosten für eine „hochwasserfeste“ Bebauung,
- den Nutzungserschwernissen (bzw. Mietminderungen) eines hochwassergefährdeten Grundstücks,
- dem merkantilen Minderwert wegen der nicht sicher abschätzbaren Häufigkeit und Intensität der Überschwemmungen und deren Folgen.

Es wird folgende Klassifikation für ein HQ 100 (Wiederkehrintervall) empfohlen:

Abschlag auf den Bodenwert der betroffenen Flächen	Klassifikationsmerkmal
25 %	bei Überschwemmung der Hauptnutzgeschosse (Wohn-, Laden- und Büroflächen)
15 %	bei Überschwemmung baulicher Nebengebäude
10%	bei Überschwemmung von Freiflächen (Stellflächen, Gärten u.a.)

Für die flurstücks- und flurstücksteilflächengenaue Abgrenzung der Überschwemmungsgefährdung sollten die nach § 72 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiete (WMS vom LfULG) verwendet werden.

4.2 Ableitung der Endwerte

Der Endqualität liegen der Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen, die hieraus resultierenden Sanierungsziele sowie die Umsetzung der Sanierungsziele zu Grunde.

Die aus der Umsetzung der Sanierungsziele vorgefundenen (bzw. noch bis 2017 geplanten) städtebaulichen Zustände bei Abschluss der Sanierung werden nach demselben Klassifikationsrahmen wie die Anfangswerte benotet (siehe Anlage 2).

Der Endwert wird durch das Verhältnis des Wertsteigerungsfaktors zu Beginn der Sanierung und dem Wertsteigerungsfaktor bei Abschluss der Sanierung aus dem Anfangswert der Zone ermittelt.

$$\text{Endwert der Zone } x = \text{Anfangswert der Zone } x \cdot [(Q_E \text{ der Zone } x / Q_A \text{ der Zone } x) - 1]$$

Der „Wertsteigerungsfaktor Q“ ist (nach einem Schulnotensystem: Höchstnote Endwert_{max} 0,0 und schlechteste Note Anfangswert_{min} 1,0) eine Verhältniszahl, die sich zunächst auf der Grundlage eines qualitativen (nicht wertmäßigen) Beurteilungsrahmens ergibt. Mit dieser Verhältniszahl kann dann der Endwert aus einem bekannten Anfangswert abgeleitet werden.

Für den Bewertungsstichtag 26.07.2019 wird unterstellt, dass die Sanierung abgeschlossen ist. Für die Ermittlung der Endwerte wird der Zustand des Gebietes zugrunde gelegt, welcher nach Durchführung aller Ordnungs- und Baumaßnahmen, das heißt, zum Abschluss der Sanierung, erwartet wird.

Allgemeiner Hinweis

Aus dem o. a. Schriftsatz ist ersichtlich, dass die nachstehend aufgeführten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen teilgebietsbezogen sind. Sie ersetzen nicht die grundstücksbezogene Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen. Die Bemessung der Ausgleichsbeträge sowie die Anrechnung der Aufwendungen nach § 155 BauGB liegen in der Kompetenz der Gemeinde, die die Ausgleichsbeträge i.d.R. durch Bescheid anfordert (§ 154 Abs. 4 BauGB).

4.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung im SG „Historische Altstadt“ Meißen

Nach § 154 Abs. 2 BauGB gilt für die Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu beachten, dass die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert), besteht.

Die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für baureifes Land im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen wurden zum Wertermittlungstichtag 26.07.2019 wie folgt ermittelt:

Zone	Anfangswert in €/m² absolut	Wertsteige- rung in %	Wertsteige- rung in €/m²	Endwert in €/m² absolut
1	160,77	11,03	17,73	178,50
2	126,19	7,40	9,34	135,53
3	146,73	5,79	8,50	155,23
4	102,13	4,37	4,46	106,59
5	111,21	9,43	10,49	121,70
6	147,39	6,89	10,15	157,54
8	128,50	6,36	8,17	136,67

Die Zone 7 ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Die sanierungsbedingte Wertsteigerung für diese Zone wird auf Grund einer abweichenden planungsrechtlichen Grundstücksqualität in einer flurstücksbezogenen Einzelbetrachtung ermittelt.

Die Gemeinde ist bei der Ausgleichsbetragserhebung nicht an das Gutachten des Gutachterausschusses gebunden.

Bönisch
Dipl.-Ing. (FH)
Vorsitzender und Gutachter

Krämer
Dipl.-Agr.-Ing.
stellv. Vorsitzende und Gutachterin

Ehrlich
Dipl.-Ing. (FH)
Gutachterin

Die Gutachter bescheinigen durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihnen keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Gutachter nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Großenhain, den 13. Mai 2020

5 Anlagen

Anlage 1: Karte zur Zoneneinteilung

Anlage 1a: Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn der Sanierung (Anfangszustand) sowie nach Beendigung (Endzustand)

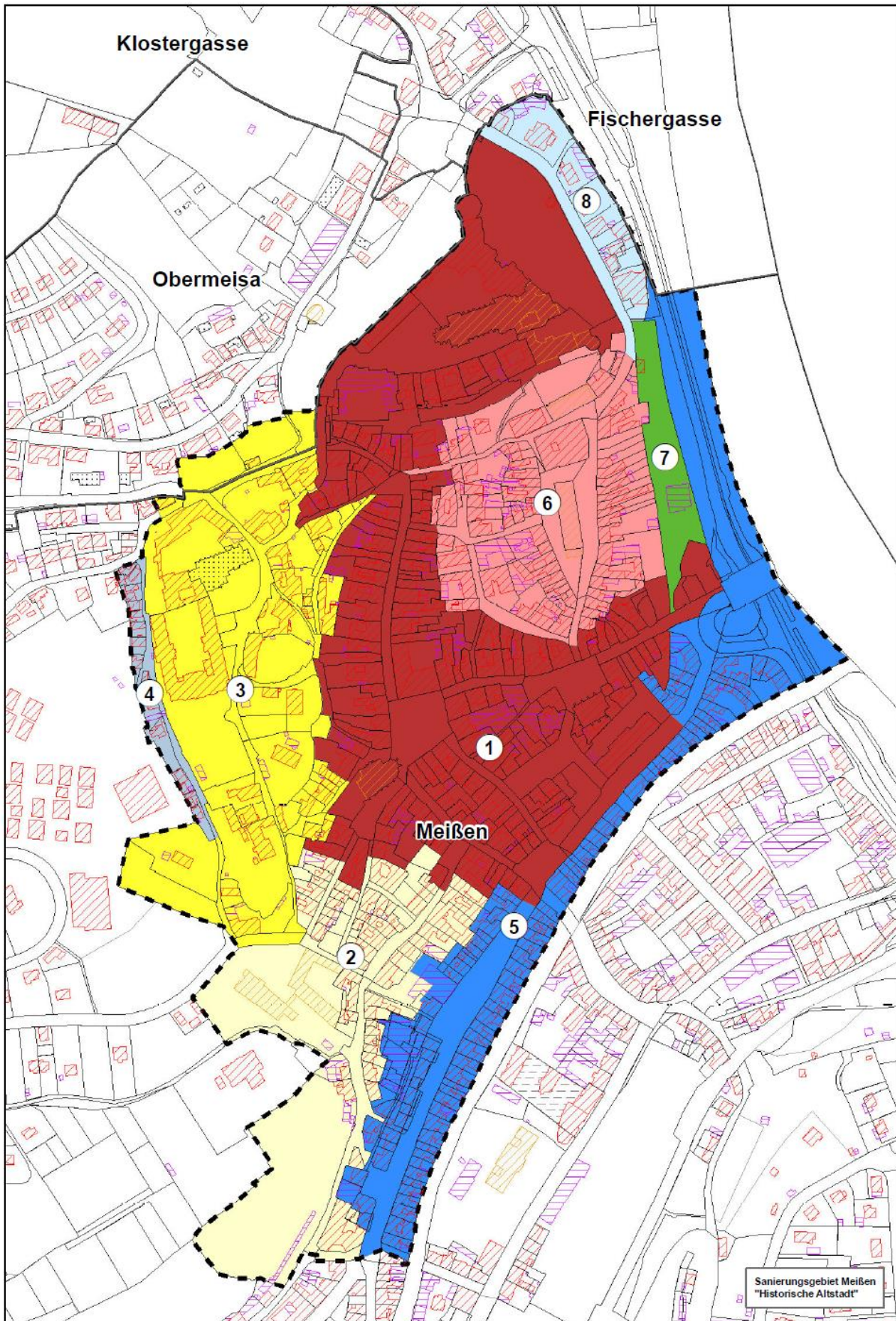
Anlage 2: Zustandsanalyse - Beurteilung der Zonen mit Benotung

Anlage 3: Ermittlung der Anfangswerte (Lagewertverfahren)

Anlage 4: Karte Vergleichszonen

Anlage 5: Gesetzliche Grundlagen und Literatur

Anlage 1 - Karte zur Zoneneinteilung Stand 26.07.2019



Anlage 1a - Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn der Sanierung (Anfangszustand) sowie nach Beendigung (Endzustand)
Zone: 1 (Domplatz, Hohlweg bis Schlossbrücke, Rote Stufen, Burgstraße, Schlossberg (tw.), An der Frauenkirche, Markt, Fleischergasse, Marktgasse, Elbstraße, Heinrichsplatz, Kleinmarkt, Rossmarkt (tw.), Gerbergasse bis Schulplatz)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Städtebauliche Eigenschaften							
Ortsbild (Erscheinungsbild, Bbauungsform und -struktur)	mittelalterlicher, denkmalgeschützter Stadtgrundriss höchster Wertigkeit, geordnete Struktur, geschlossene Raumkanten (Ausnahme Eingangssituation Elbstraße/Brückenkopf), desolates Erscheinungsbild	Verbesserung der Stadtgestalt unter Wahrung der kulturellen und städtebaulichen Identität, Revitalisierung des Gebietes auf der Grundlage seines Denkmalwertes	siehe Bauzustand und Infrastruktur	hochwertig sanierte und aufgewertete Stadtgestalt, repräsentatives Erscheinungsbild, die Baulücken ehem. Kaufhaus Fischer am Kleinmarkt und Elbstraße 16/17 wurden einer neuen Nutzung (Parkplatz) zugeführt, die Baulücke Görnische Gasse 41 ist weiterhin ein Missstand	wie 1993	Ziel fast vollständig erreicht	weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch, Lückenschließung Görnische Gasse 41
Urbanität	eingeschränkte Urbanität, Lethargie	Aufwertung der öffentlichen Räume durch gestalterische und organisatorische Maßnahmen, altstadttypisches Informationssystem und Stadtmobiliar	siehe Bauzustand und Infrastruktur, Förderung des Individualtourismus (Elberadweg) und Ausbau der touristischen Infrastruktur	touristisch geprägte, lebendige Urbanität, hochwertige Straßenraumgestaltung, Straßenräume durch störende oder gestalterisch mangelhafte Sondernutzungen beeinträchtigt, kein einheitliches Stadtmobiliar und Informationssystem	wie 1993, Ziel "altstadttypisches Stadtmobiliar und Informationssystem" nur durchsetzbar bei Überarbeitung der Sondernutzungssatzung	Ziel nur teilweise erreicht	weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch
Bauliche Nutzbarkeit (Verdichtung, Brachen, Grundstücksgröße und -zuschnitt)	starke Überbauung, daraus resultierend fehlende Belichtung und Belüftung, kleine, schmale Grundstücke, im Bereich Domplatz repräsentativ/herrschaftlich	behutsame Hofentkernung (Abriss denkmalwürdiger Seiten- und Hinterhäuser und Nebengasse), Schaffung wohnungsnaher Freiräume, Verbesserung der städtebaulichen hygienischen Bedingungen	Abriss Seiten-/Hinterhäuser Burgstraße 17, 19, 22, Schlossberg 1, Elbstraße 7, Heinrichsplatz 6, Kleinmarkt 6/7, Marktgasse 7, Marktgasse 1, Hofbebauung Fleischergasse bereits vor Einleitungsbeschluss wegen Einsturzgefahr abgebrochen	Grundstücke funktionsgerecht verdichtet, individuelle, attraktive Innenhöfe, tw. mit wiederhergestellten Laubengängen	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Bauzustand (Modernisierungsbedarf Gebäude, Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze)	schwer geschädigte Einzelobjekte, im Bereich Domplatz, Markt BSZ 3, einfache Sanitärausstattung, übrige: BSZ 4, mangelhafte Sanitärausstattung, generell grundlegender Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf, Straßen und Plätze desolat und instandsetzungsbedürftig	Erhalt der historischen Bausubstanz, flächendeckende Sanierung, Verbesserung der Wohnqualität, Straßen- und Platzgestaltung, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit bei weitgehender Wiederverwendung der historischen Beläge	Modernisierung/Instandsetzung, grundhafter Ausbau einschließlich Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes aller Erschließungsanlagen in der Zone, Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung (Einzelmaßnahmen und Kosten: siehe separate Aufstellung)	93% denkmalgerecht modernisierte und instand gesetzte Gebäude (2% BZS 4, 5% BZS 3), zeitgemäße Wohnqualität, tw. ergänzt durch Balkone, Straßen und Plätze denkmalgerecht saniert, Straßenbelag von Burgstraße und Markt tw. wieder instandsetzungsbedürftig	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Nutzungskonflikte (Leerstand, Fehlnutzung, sonstige)	erheblicher Geschäfts- und Wohnungsleerstand aufgrund Bauzustand und Ausstattung, punktuell störendes Gewerbe (vgl. Immissionen), Konflikte zw. Wohnen, Handel bzw. Tourismus und Verkehr aufgrund ungeordnetem fließenden und ruhenden Verkehr (vgl. Verkehr)	Leerstandssenkung durch Modernisierung/Instand- setzung, Zulassung von der Bebauungsstruktur angepassten Nutzungsarten, Verkehrsberuhigung (vgl. Verkehr)	Modernisierung/Instand- setzung (vgl. Bauzustand), Spielplatz Postgässchen, Museum unterwegs e. V. (gesamstädtische Wirkung) , Maßnahmen des fließenden und ruhenden Verkehrs (vgl. Verkehr)	Leerstandssenkung allein durch Modernisierung/Instand- setzung nicht erreichbar, ausschließlich sanierungsverträgliche Nutzung, Konflikte zwischen Wohnen, Handel bzw. Tourismus und Verkehr gemildert, diverse Initiativen zur Behebung des Leerstandes begonnen	wie 1993, Ziel "Leerstandssenkung" modifizieren hinsichtlich "Schaffung von familienfreundlichen Wohnformen- und Umfeld"	Ziel überwiegend hinsichtlich der Minderung der Konflikte zwischen Wohnen, Handel bzw. Tourismus und Verkehr	Ziel allein durch Maßnahmen im Sanierungsgebiet nicht erreichbar, sondern nur durch steuernde Maßnahmen in der Gesamtstadt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
Bodenordnung (Erschließungsumlegung, Neuordnungsumlegung)	nicht erforderlich	nicht erforderlich	keine				
Teilflächenabgrenzung nach § 19 SächsKAG (Nutzungsart gem. Liegenschaftskataster, überbaubare Grundstücksfläche)	Burgstraße Westseite, Markt Westseite	Grünfläche (innenliegender Außenbereich)					
Ökologische Eigenschaften							
Öffentliche Grünflächen (Angebot, Zustand)	Punktuelle Begrünung im Straßenraum, öffentliche Grünfläche = Platz hinter der Frauenkirche mit geringer Aufenthaltsqualität	Freiraumgestaltung, Grüngestaltung	Aufwertung Platz hinter der Frauenkirche, Schaffung Rundweg am Burgberg, Aufwertung gebietsnaher Grünflächen	Freiraumgestaltung einschl. punktuelle Begrünung Kleinmarkt mit guter Aufenthaltsqualität, Schulplatz realisiert, Platz hinter der Frauenkirche bis 06/19 realisiert	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch, insbesondere der Grünflächen
Private Grünflächen (Angebot, Zustand)	große Defizite durch stark verdichtete Bebauung, ausgenommen Burgstr. u. Marktwestseite, jedoch sehr geringe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität Note 3	Intensive Hof- und Fassadenbegrünung	Privatinitiative, teilweise im Rahmen Modernisierung/Instand- setzung realisiert	Grundstücksbezogene Grünflächengestaltung;	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Umweltschutz/Nachhaltig- keit (Baustoffe, Heizsys- teme, Energieträger, Stadtökologie, Belastung Fließgewässer)	keine nachhaltige Stadtentwicklung, kein Umweltbewusstsein, Kohleheizung, ungeklärte Abwassereinleitung	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, Schaffung grundlegender stadtech- nischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungs- möglichkeiten, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs	siehe Bauzustand, Verkehr und technische Infrastruktur, Fernwärme	nachhaltige Verbesserung eingetreten, Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf geschützter Dachlandschaft sowie Geothermieanlagen wg. Archäologischer Relevanzzone und Überbauungsgrad kaum realisierbar	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, weiterer Ausbau der Infrastruktur mit Hilfe energiesparender, umweltschonender Systeme, Senkung Lärmemission	Ziel überwiegend erreicht	zukünftiger Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe)	Verkehrslärm im Bereich Gerbergasse, punktuell störendes Gewerbe	Verkehrsberuhigung (vgl. Verkehr), Nutzungsvielfalt- und Mischung (vgl. Branchenmix)	siehe Verkehr und Branchenmix	Verkehrslärm im Bereich Gerbergasse gemildert (vgl. Verkehr), Gewerbe aufgewertet	wie 1993	Ziel, soweit möglich, erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Altlasten	Burgstraße 6	keine	keine	Verdachtsfläche	keine	Verdachtsfläche	

Infrastrukturelle Eigenschaften							
Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur (Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport)	Stadtverwaltung in Einzelstandorten zersplittert, nicht bedarfsgerecht, Kultur- und Bildungseinrichtungen sanierungsbedürftig bzw. geschlossen, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung	Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als Stadtzentrum der Kreisstadt und des Mittelzentrums, Wahrnehmung der zentralen Verwaltungsfunktion unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Gemeinbedarfs, der Kultur und des Sozialen	Aus- und Umbau bzw. Erweiterung Markt 1, 3, 10, Domplatz 1, 2, 3, Heinrichsplatz 3, Kleinmarkt 5, Schulplatz 5, Frauenkirche, Rote Stufen 3	Optimale Versorgung für gesamtstädtische Bedürfnisse, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung, Rote Stufen 3 Baustelle	Ausbau der impulsgebenden Versorgungsfunktion als Kreisstadt und Mittelzentrum, Erhalt der Vielfältigkeit der kulturellen Einrichtungen und deren Vernetzung mit Freizeitangeboten	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Gemeinbedarfseinrichtungen (Aufzählung als separate Zone)						Markt 1, 3, 10, Domplatz 1, 2, 3, Heinrichsplatz 3, Kleinmarkt 5, Schulplatz 5, Frauenkirche, Rote Stufen 3	
Technische Infrastruktur (Ausstattung, Zustand)	Fehlende Kanalisation, verschlissene, unterdimensionierte Versorgungsmedien, verschlissene öffentliche Beleuchtung	Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten	alle Medien erneuert, Bau Kläranlage und funktionsfähiges Kanalnetz	Ver- und Entsorgung gesichert	weiterer Ausbau der Infrastruktur mit Hilfe energiesparender, umweltschonender Systeme	Ziel fast vollständig erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Verkehr (fließender, ruhender, ÖPNV)	Ungeordneter fließender und ruhender Verkehr, Stellplatzmangel für Anwohner und Kurzzeitparker, befriedigende Anbindung an ÖPNV, im Bereich Gerbergasse starker Durchgangs- und Schwerlastverkehr, übrige Zone: Anliegerverkehr	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen, Verkehrsberuhigung	Neubau Elbtalbrücke und Schottenbergtunnel, Neutrassierung B 101, Ausbau Neumarkt/Poststraße und Knoten Uferstr., Verkehrsorganisation Gerbergasse (Tempolimit, Einrichtungsverkehr), Vorrang Fußgänger gegenüber Kfz-Verkehr (verkehrsberuhigter Bereich) innerhalb ehem. Stadtmauer, Fußgängerzone im Kernbereich), Aufzug Burgberg, Parkhaus Meisastraße, Anwohnerparkhaus „Meißner Druckhaus“, öffentlich nutzbare Stellplätze an Elbkai, Sägewerk und Kleinmarkt S-Bahn-Haltepunkt „Altstadt“, City-Bus	Neugeordneter verkehrsberuhigter Bereich, gute ÖPNV-Anbindung, funktionsfähiges Fußwegenetz, Stellplatzbilanz Historische Altstadt für Anwohner ausreichend, Radwegenetz noch weiter auszubauen, S-Bahn-Halt realisiert (außerhalb SG) Parkplatzangebot in fußläufiger Entfernung um die Historische Altstadt (Parkhaus Meisastraße, "Parkplatz "Altstädter Elbufer", Parkdeck "Neumarktarcaden") vorhanden.	Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau ÖPNV	Ziel fast vollständig erreicht	weiterer Handlungsbedarf, so möglich, zur Verkehrsberuhigung

Branchenbesatz (Handel, Dienstleistung, Nahversorgung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe)	Historisch gewachsene, positiv zu bewertende Nutzungsvielfalt (aufwertungsbedürftig), Gastronomie/Beherbergung unterpräsentiert, Nahversorger noch im unsanierten Bestand	Stärkung der Wirtschafts- und Versorgungsfunktion, Erhalt der vorhandenen Nutzungsvielfalt- und Mischung, Ausbau als hochwertige, attraktive Geschäftslage, Einstufung der dicht bebauten Bürgerstadt als Mischgebiet	Ansiedlung Neumarktcenter, Ansiedlung Lebensmittel discounter in der Triebisch-Vorstadt	reichhaltiges Angebot an attraktiven Handels- Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen in verschiedenen Preissegmenten, Nahversorger in fußläufiger Entfernung, Stadtmarketing als Amt eingerichtet, Citymanager (gefördert über ESF) zur Reduzierung des Gewerbeleerstandes	wie 1993	Ziel erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
---	---	---	---	---	----------	---------------	--

Zone: 2 (Rosengasse, Webergasse, Görnische Gasse, Am Steinberg, Schlossergasse, Jüdenbergstraße, Kerbe)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Städtebauliche Eigenschaften							
Ortsbild (Erscheinungsbild, Bebauungsform und -struktur)	Mittelalterlicher, denkmalgeschützter Stadtgrundriss höherer Wertigkeit sowie „Görnische Vorstadt“ außerhalb der ehemaligen Stadtmauer, diese im 19. Jh. überformt, teilweise städtebauliche Bruchstellen (Weber- u. Schlossergasse, Felsenkellerbrauerei, Am Steinberg), geschlossene Raumkanten, 2 Baulücken an Kreuzungen, desolates Erscheinungsbild aufgrund überproportionalem Sanierungsstau	Wiederherstellung einstiger städtebaulicher Qualitäten, Revitalisierung des Gebietes auf der Grundlage seines Denkmalwertes	Siehe Bauzustand und Infrastruktur	immer noch Sanierungsschwerpunkt; mit Ausnahme Rosen- und Webergasse, teilweise desolates Erscheinungsbild; städtebauliche Bruchstellen (außer Am Steinberg) geschlossen bzw. Baustellen, Görnische Gasse in Realisierung	wie 1993	Ziel nur teilweise erreicht	Raumkanten an den Baulücken durch nicht-bauliche Maßnahmen schließen (siehe priv. Grünflächen)
Urbanität	Von Überalterung und Leerstand geprägte Urbanität, desolates Umfeld, vom öffentlichen Leben abgetrennt	Funktionsgerechte Aufwertung der öffentlichen Räume durch gestalterische und organisatorische Maßnahmen	Siehe Bauzustand und Infrastruktur, Ausbau der touristischen Infrastruktur (Görnische Gasse)	Von Leerstand geprägte Urbanität, desolates Umfeld, mit Ausnahme Rosen- und Webergasse vom öffentlichen Leben abgetrennt	wie 1993	Ziel der anwohnergerechte Urbanität (Wohnquartiere) mit entsprechender Straßenraumgestaltung teilweise erreicht, Görnische Gasse als attraktive fußläufige Verbindung zur Porzellanmanufaktur in Entwicklung	weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 01.07.1990</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen <small>Priorität nach Wirkung abnehmend</small>	Zustand 30.06.2019 <small>noch/neu bestehende Konflikte/Missstände</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 30.06.2019</small>	Weiterer Handlungsbedarf
Bauliche Nutzbarkeit (Verdichtung, Brachen, Grundstücksgröße und -zuschnitt)	Brachen in den Quartierinnenbereichen mit Müll- und sonstigen Ablagerungen, sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, tw. ungünstiger Zuschnitt	Behutsame Neuordnung der Quartierinnenbereiche unter Wahrung der Anwohnerinteressen, Schaffung wohnungsnaher Freiräume, Verbesserung der städtebau- hygienischen Bedingungen	Abbruch Felsenkellerbrauerei, Görnische Gasse 41, Abbruch Hinter-/Seitengebäude Görnische Gasse 24, 27, 7, 8, 9, Rosengasse 3	Quartierinnenbereiche nur teilweise aufgewertet bzw. als ungeordnete Stellplätze zwischengenutzt, einzelne Grundstücke weiterhin brachliegend	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	Handlungsbedarf soweit möglich
Bauzustand (Modernisierungsbedarf Gebäude, Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze)	schwer geschädigte Häuserzeilen, in der gesamten Zone BZS 3-4 und mangelhafte Sanitärausstattung (außer Görnische Gasse 12, 13), generell grundlegender Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf, Straßen instandsetzungsbedürftig	Erhalt der historischen Bausubstanz, flächendeckende Sanierung, Verbesserung der Wohnqualität, Straßen- und Platzgestaltung, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit bei weitgehender Wiederverwendung der historischen Beläge	Modernisierung/Instandsetzung Gebäude, Instandsetzung und grundhafter Ausbau von Rosengasse und Jüdenbergstraße, im gesamten Gebiet Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung (Einzelmaßnahmen und Kosten: siehe separate Aufstellung)	71 % denkmalgerecht modernisierte und instandgesetzte Gebäude (21 % BZS 4, 8 % BZS3), zeitgemäße Wohnqualität, Rosen- und Webergasse und Jüdenbergstraße denkmalgerecht saniert; Konzentration unsanierter Gebäude in der Görnischen Gasse	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	Handlungsbedarf (siehe Görnische Gasse)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Nutzungskonflikte (Leerstand, Fehlnutzung, sonstige)	Erheblicher Geschäfts- und Wohnungsleerstand aufgrund Bauzustand und Ausstattung, Brachen (vgl. baul. Nutzbarkeit), punktuell störendes Gewerbe (vgl. Immissionen), Konflikte zwischen Wohnen und Verkehr	Leerstandssenkung durch Modernisierung/Instand- setzung, Zulassung von der Bebauungsstruktur angepassten Nutzungsarten, Verkehrsberuhigung	Modernisierung/Instand- setzung (vgl. Bauzustand), Auslagerung Felsenkeller- brauerei und Umnutzung als Schulstandort der BfA, Maßnahmen des ruhenden und fließenden Verkehrs (vgl. Verkehr)	störendes Gewerbe ausgelagert (vgl. Immissionen), Leerstandssenkung allein durch Modernisierung/ Instandsetzung nicht erreichbar, Konflikte zwischen Wohnen und Verkehr nur teilweise gemildert	wie 1993, Ziel "Leerstandssenkung" modifizieren hinsichtlich "Schaffung von familienfreundlichen Wohnformen- und Umfeld"	Ziel teilweise erreicht	Ziel allein durch Maßnahmen im Sanierungsgebiet nicht erreichbar, sondern nur durch steuernde Maßnahmen in der Gesamtstadt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung),
	teilweise erforderlich, vgl. bauliche Nutzbarkeit	kein Sanierungsziel	keine	teilweise erforderlich, vgl. bauliche Nutzbarkeit	wie 1993	Ziel aufgrund Privatinitiative teilweise erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Bodenordnung (Erschließungsumlegung, Neuordnungsumlegung)	Görnische Gasse 23, 24, 25, Jüdenbergstr. 2	Grünfläche (innenliegender Außenbereich)					
Teilflächenabgrenzung nach § 19 SächsKAG (Nutzungsart gem. Liegenschaftskataster, überbaubare Grundstücksfläche)							

Ökologische Eigenschaften							
Öffentliche Grünflächen (Angebot, Zustand)	Keine Begrünung im Straßenraum	Freiraumgestaltung, Grüngestaltung	Aufwertung gebietsnaher Grünflächen	Keine Begrünung im Straßenraum	wie 1993	Ziel soweit möglich erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Private Grünflächen (Angebot, Zustand)	Unzureichende Ausschöpfung des Begrünungspotentials, Freiflächen ohne Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	Intensive Hof- und Fassadenbegrünung	Privatinitiative, teilweise im Rahmen Modernisierung/Instandsetzung realisiert	Ausschöpfung des Begrünungspotentials noch nicht optimal aufgrund des allgemeinen Sanierungsstandes	wie 1993	Ziel erreicht Grundstücksübergreifende Grünflächen-gestaltung, hohe Aufenthaltsqualität in sanierten Grundstücken	kein weiterer Handlungsbedarf
Umweltschutz/Nachhaltigkeit (Baustoffe, Heizsysteme, Energieträger, Stadtökologie, Belastung Fließgewässer)	keine nachhaltige Stadtentwicklung, kein Umweltbewusstsein, Kohleheizung, ungeklärte Abwassereinleitung	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs	siehe Bauzustand, Verkehr und technische Infrastruktur, Fernwärme	nachhaltige Verbesserung eingetreten, Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf geschützter Dachlandschaft sowie Geothermieanlagen wg. Archäologischer Relevanzzone und Überbauungsgrad kaum realisierbar	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, weiterer Ausbau der Infrastruktur mit Hilfe energiesparender, umweltschonender Systeme, Senkung Lärmemission	Ziel überwiegend erreicht	zukünftiger Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe)	Immissionen durch störendes Gewerbe Felsenkellerbrauerei (Lieferverkehr, Lärm durch Abfüllanlage), allgemeine Verkehrsbelastung (vgl. Verkehr)	Ersatz durch sanierungsverträgliche Nutzung (vgl. Nutzungskonflikte), Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs (vgl. Verkehr)	Siehe Nutzungskonflikte	Sanierungsverträgliche Nutzung, fließender Verkehr geordnet, ruhender Verkehr teilweise geordnet (vgl. Verkehr), nur Anliegerverkehr	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Altlasten	keine	keine	keine	Keine	Keine	Keine	Kein Handlungsbedarf
Infrastrukturelle Eigenschaften							
Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur (Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport)	Einrichtungen für Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport in fußläufiger Entfernung	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	Einrichtungen für Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport in fußläufiger Entfernung	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Gemeinbedarfseinrichtungen (Aufzählung als separate Zone)						keine	
Technische Infrastruktur (Ausstattung, Zustand)	Fehlende Kanalisation, verschlissene, unterdimensionierte Versorgungsmedien, verschlissene öffentliche Beleuchtung	Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten	alle Medien erneuert, Bau Kläranlage und funktionsfähiges Kanalnetz	Ver- und Entsorgung gesichert	weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 01.07.1990</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen <small>Priorität nach Wirkung abnehmend</small>	Zustand 30.06.2019 <small>noch/neu bestehende Konflikte/Missstände</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 30.06.2019</small>	Weiterer Handlungsbedarf
Verkehr (fließender, ruhender, ÖPNV)	Ungeordneter fließender und ruhender Verkehr, Stellplatzmangel für Anwohner und Kurzzeitparker, befriedigende Anbindung an ÖPNV	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen	Parkpalette Jüdenbergstraße (außerhalb Sanierungsgebiet), Parkdeck Webergasse 6, Parkhaus „Kerbe“	verkehrsberuhigter Bereich, jedoch noch nicht neu geordnet, gute ÖPNV-Anbindung, funktionsfähiges Fußwegenetz, Stellplatzbilanz Historische Altstadt für Anwohner ausreichend, Radwegenetz noch weiter auszubauen, S-Bahn-Halt realisiert (außerhalb SG)	Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau ÖPNV	Ziel fast vollständig erreicht	weiterer Handlungsbedarf, so möglich, zur Verkehrsberuhigung
Branchenbesatz (Handel, Dienstleistung, Nahversorgung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe)	Historisch gewachsene, positiv zu bewertende Nutzungsvielfalt (Kleingewerbe/Handwerk aufwertungsbedürftig), Gastronomie/ Beherbergung unterrepräsentiert, kein Nahversorger	Stärkung der Wirtschafts- und Versorgungsfunktion, Erhalt der vorhandenen Nutzungsvielfalt- und Mischung, Einstufung der dichtbebauten Bürgerstadt als Mischgebiet	Stadtmarketing, Citymanager, Ansiedlung Neumarktcenter,	Ausbau der Görnischen Gasse als attraktive fußläufige Verbindung zur Porzellanmanufaktur noch nicht realisiert, keine Nutzungsvielfalt	wie 1993	Ziel teilweise erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten

Zone: 3 (Hohlweg ab Schlossbrücke, Schlossgässchen, Freiheit, Seelensteig, Leinewebergasse, Afrastufen, An der Frauenkirche, Hintermauer, Jüdenbergstraße)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Städtebauliche Eigenschaften							
Ortsbild (Erscheinungsbild, Bebauungsform und -struktur)	Frühmittelalterlicher von der Bürgerstadt abgegrenzter Kloster- und Kuriensbezirk auf dem Afraberg höchster bzw. höherer Wertigkeit, denkmalgeschützt, lockere Bebauungsstruktur, überwiegend geschlossene	Erhalt der wertvollen historischen Bausubstanz und Revitalisierung des Gebietes auf der Grundlage seines Denkmalwertes und seiner städtebaulichen Einmaligkeit	Siehe Bauzustand und Infrastruktur	sorgfältig sanierte und individuell aufgewertete Stadtgestalt, gepflegtes Erscheinungsbild	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Urbanität	Ruhige, seriöse und introvertierte Lage	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	Ruhige, seriöse und introvertierte Lage	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Bauliche Nutzbarkeit (Verdichtung, Brachen, Grundstücksgröße und -zuschnitt)	lockere Bebauung in repräsentativ/herrschaftlichen Grundstücken	Verdichtung aus Denkmalschutzgründen nicht erwünscht, allgemeines Wohngebiet nach BauNVO	keine	Keine Verdichtung, allgemeines Wohngebiet	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Bauzustand (Modernisierungsbedarf Gebäude, Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze)	BZS 3, einfache Sanitäreinrichtung, generell grundlegender Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf, Straßen und Plätze instandsetzungsbedürftig	Erhalt der historischen Bausubstanz, flächendeckende Sanierung, Verbesserung der Wohnqualität, Straßen- und Platzgestaltung, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit bei weitgehender Wiederverwendung der historischen Beläge	Modernisierung/Instandsetzung, Instandsetzung und grundhafter Ausbau von Hohlweg, Gehweg Freiheit, Afra- und Superintendenturstufen, Stützmauern und öffentlicher Beleuchtung in der gesamten Zone (Einzelmaßnahmen und Kosten: siehe separate Aufstellung)	84 % denkmalgerecht modernisierte und instandgesetzte Gebäude (8 % BZS 4, 8 % BZS3), zeitgemäße Wohnqualität, Straße "Freiheit" instandsetzungsbedürftig	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Nutzungskonflikte (Leerstand, Fehlnutzung, sonstige)	Stellplatzmangel, ungeordneter fließender und ruhender Verkehr (vgl. Verkehr)	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen, Verkehrsberuhigung	Maßnahmen des ruhenden und fließenden Verkehrs (vgl. Verkehr),	siehe Verkehr	wie 1993	Ziel soweit möglich erreicht	ein optimales Ergebnis ist nicht zu erzielen
Bodenordnung (Erschließungsumlegung, Neuordnungsumlegung)	nicht erforderlich	nicht erforderlich	keine				
Teilflächenabgrenzung nach § 19 SächsKAG (Nutzungsart gem. Liegenschaftskataster, überbaubare Grundstücksfläche)	für alle Grundstücke der Zone	Grünfläche (innenliegender Außenbereich)					
Ökologische Eigenschaften							
Öffentliche Grünflächen (Angebot, Zustand)	Punktuelle Begrünung im Straßenraum	Freiraumgestaltung, Grüngestaltung	Aufwertung gebietsnaher Grünflächen (Burgberg)	punktuelle Begrünung im Straßenraum	wie 1993	Ziel erreicht	teilweise Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch
Private Grünflächen (Angebot, Zustand)	Grundstücksbezogene Grünflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Privatinitiative, teilweise im Rahmen Modernisierung/Instand- setzung realisiert	Grundstücksbezogene Grünflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Umweltschutz/Nachhaltig- keit (Baustoffe, Heizsys- teme, Energieträger, Stadtökologie, Belastung Fließgewässer)	keine nachhaltige Stadtentwicklung, kein Umweltbewusstsein, Kohleheizung, ungeklärte Abwassereinleitung	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, Schaffung grundlegender stadtech- nischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungs- möglichkeiten, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs	siehe Bauzustand, Verkehr und technische Infrastruktur, Fernwärme	nachhaltige Verbesserung eingetreten, Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf geschützter Dachlandschaft sowie Geothermieanlagen wg. Archäologischer Relevanzzone und Überbauungsgrad kaum realisierbar	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme, Senkung Lärmemission	Ziel überwiegend erreicht	zukünftiger Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe)	keine	keine	keine	keine	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Altlasten	keine	keine	keine	keine	keine	keine	kein Handlungsbedarf

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Misstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur (Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport)	Kinderheim Jüdenbergstr. 30, Altenheim Leinewebergasse (beide sanierungsbedürftig und für gesamtstädtischen Bedarf, LPG-Hochschule auf dem Grundstück der ehem. Fürstenschule St. Afra, St. Afra Kirche sowie weitere kirchliche Einrichtungen,	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Sanierung und Umnutzung LPG-Hochschule in Landesgymnasium bzw. evangelische Akademie, Umnutzung Kinderheim in Kindertagesstätte, Umnutzung Altenheim in Wohnungseigentumsanlage Sanierung St. Afra Kirche, Afrapfarre, Superintendentur	religiöse und seelsorgerische Einrichtungen für gesamtstädtischen Bedarf, Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Gemeinbedarfseinrichtungen (Aufzählung als separate Zone)						Freiheit 13, 14 Jüdenbergstr. 30, Freiheit, 7, 9, 12 jeweils teilweise (Dienstwohnungen und religiöse Nutzung)	
Technische Infrastruktur (Ausstattung, Zustand)	Fehlende Kanalisation, verschlissene, unterdimensionierte Versorgungsmedien, verschlissene öffentliche Beleuchtung	Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten	alle Medien erneuert, Bau Kläranlage und funktionsfähiges Kanalnetz	Ver- und Entsorgung gesichert	weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Verkehr (fließender, ruhender, ÖPNV)	Ungeordneter fließender und ruhender Verkehr, Stellplatzmangel für Anwohner und Kurzzeitparker, befriedigende Anbindung an ÖPNV	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen, Verkehrsberuhigung	Vorrang Fußgänger gegenüber Kfz-Verkehr (verkehrsberuhigter Bereich innerhalb ehem. Stadtmauer, Parkhaus Meisastraße, Parkpalette Jüdenbergstr. (außerhalb Sanierungsgebiet), zentr. HSt ÖPNV Neugasse, S-Bahn-Haltepunkt „Altstadt“	Stellplatzbilanz Historische Altstadt für Anwohner ausreichend, im Straßenzug "Freiheit" ungeordneter ruhender und fließender Verkehr, S-Bahn-Halt realisiert (außerhalb SG)	wie 1993	Ziel soweit möglich erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Branchenbesatz (Handel, Dienstleistung, Nahversorgung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe)	Aufgrund der historischen Entwicklung (Sonderrechtsgebiet) kein Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Stadtmarketing, Citymanager, Ansiedlung Neumarktcenter, Ansiedlung Lebensmittel discounter in der Triebisch- Vortstadt	Handel und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf

Zone: 4 (Hintermauer)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Städtebauliche Eigenschaften							
Ortsbild (Erscheinungsbild, Bebauungsform und -struktur)	Siedlung mit dörflicher Bebauung westlich der Stadtmauer, städtebaulicher Raum hoher Wertigkeit, denkmalgeschützt, lockere Bebauungsstruktur, lädiertes Erscheinungsbild Note 2	Verbesserung der Stadtgestalt unter Wahrung der kulturellen und städtebaulichen Identität, Revitalisierung des Gebietes auf der Grundlage seines Denkmalwertes	Siehe Bauzustand und Infrastruktur	Ziel weitestgehend erreicht, überwiegend aufgewertete Stadtgestalt, überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Urbanität	Kleinstädtisches Milieu	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Siehe Bauzustand und Infrastruktur	Kleinstädtisches Milieu	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Bauliche Nutzbarkeit (Verdichtung, Brachen, Grundstücksgröße und -zuschnitt)	Kleingrundstücke, funktionsgerecht verdichtet	allgemeines Wohngebiet nach BauNVO	keine	Kleingrundstücke, funktionsgerecht verdichtet, allgemeines Wohngebiet nach BauNVO	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Bauzustand (Modernisierungsbedarf Gebäude, Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze)	BZS 3, einfache Sanitäreinrichtung, generell grundlegender Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf, Straße "Hintermauer" instandsetzungsbedürftig	Erhalt der historischen Bausubstanz, flächendeckende Sanierung, Verbesserung der Wohnqualität, Straßen- und Platzgestaltung, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit bei weitgehender Wiederverwendung der historischen Beläge	Modernisierung/Instandsetzung Gebäude, grundhafter Ausbau oberer Straßenzug, (Einzelmaßnahmen und Kosten: siehe separate Aufstellung)	denkmalgerecht modernisierte und instandgesetzte Gebäude (93 % BZS 1/2), zeitgemäße Wohnqualität, unterer Abschnitt "Hintermauer" instandsetzungsbedürftig	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Nutzungskonflikte (Leerstand, Fehlnutzung, sonstige)	keine	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	keine	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Bodenordnung (Erschließungsumlegung, Neuordnungsumlegung)	nicht erforderlich	nicht erforderlich	keine				

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Teilflächenabgrenzung nach § 19 SächsKAG (Nutzungsart gem. Liegenschaftskataster, überbaubare Grundstücksfläche)	???	Grünfläche (innenliegender Außenbereich)					
Ökologische Eigenschaften							
Öffentliche Grünflächen (Angebot, Zustand)	keine Begrünung im Straßenraum	Freiraumgestaltung, Grüngestaltung	Aufwertung gebietsnaher Grünflächen	keine Begrünung im Straßenraum	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Private Grünflächen (Angebot, Zustand)	Grundstücksbezogene Grünflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Privatinitiative, teilweise im Rahmen Modernisierung/Instandsetzung realisiert	Grundstücksbezogene Grünflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Umweltschutz/Nachhaltigkeit (Baustoffe, Heizsysteme, Energieträger, Stadtökologie, Belastung Fließgewässer)	keine nachhaltige Stadtentwicklung, kein Umweltbewusstsein, Kohleheizung, ungeklärte Abwassereinleitung	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, Schaffung grundlegender stadtech-nischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs	siehe Bauzustand, Verkehr und technische Infrastruktur, Fernwärme	nachhaltige Verbesserung eingetreten, Solarthermie-bzw. Photovoltaikanlagen auf geschützter Dachlandschaft sowie Geothermieanlagen wg. Archäologischer Relevanzzone und Überbauungsgrad kaum realisierbar	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme, Senkung Lärmemission	Ziel überwiegend erreicht	zukünftiger Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe)	keine	keine	keine	keine	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Altlasten	keine	keine	keine	keine	keine	keine	kein Handlungsbedarf
Infrastrukturelle Eigenschaften							
Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur (Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport)	Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Gemeinbedarfseinrichtungen (Aufzählung als separate Zone)						keine	
Technische Infrastruktur (Ausstattung, Zustand)	Fehlende Kanalisation, verschlissene, unterdimensionierte Versorgungsmedien, verschlissene öffentliche Beleuchtung	Schaffung grundlegender stadtech-nischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten	alle Medien erneuert, Bau Kläranlage und funktionsfähiges Kanalnetz	Ver- und Entsorgung gesichert	weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 01.07.1990</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen <small>Priorität nach Wirkung abnehmend</small>	Zustand 30.06.2019 <small>noch/neu bestehende Konflikte/Missstände</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 30.06.2019</small>	Weiterer Handlungsbedarf
Verkehr (fließender, ruhender, ÖPNV)	Keine Konflikte zwischen fließendem und ruhendem Verkehr , befriedigende Anbindung an ÖPNV	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	Keine Konflikte zwischen fließendem und ruhendem Verkehr , befriedigende Anbindung an ÖPNV		Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Branchenbesatz (Handel, Dienstleistung, Nahversorgung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe)	Handel und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	Handel und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf

Zone: 5 (Gerbergasse, Neugasse, Rossmarkt-Ostseite)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Städtebauliche Eigenschaften							
Ortsbild (Erscheinungsbild, Bbauungsform und -struktur)	Mittelalterliche Vorstadtsiedlung, im 19. Jh. überformt, denkmalgeschützt, städtebaulicher Raum höherer Wertigkeit, geschlossene Raumkanten, geordnete, homogene Struktur, Baulücke/Baustelle Neugasse 38-40 desolates Erscheinungsbild	Verbesserung der Stadtgestalt unter Wahrung der kulturellen und städtebaulichen Identität, Revitalisierung des Gebietes auf der Grundlage seines Denkmalwertes, Lückenschließung unter Beachtung des Einfügungsgebots	Siehe Bauzustand und Infrastruktur, Lückenschließung Neugasse 38-40	neu entstandene Baulücke Kleinmarkt 6/7 umgestaltet zu Parkfläche, Baulücke Marktgasse 7 als städtebauliche Bruchstelle, neu gestaltete Neu- und Gerbergasse mit erhöhter Aufenthaltsqualität	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Urbanität	Geschäftige Urbanität	Aufwertung der öffentlichen Räume durch gestalterische und organisatorische Maßnahmen, altstadttypisches Stadtmobiliar und Informationssystem	Siehe Bauzustand und Infrastruktur, Ausbau der touristischen und ÖPNV-Infrastruktur (vgl. Verkehr)	geschäftige Urbanität, störende oder gestalterisch mangelhafte Sondernutzung, kein einheitliches Stadtmobiliar und Informationssystem, Aufenthaltsqualität verbessert	wie 1993 bzw. siehe öffentliches Grün, Ziel "altstadttypisches Stadtmobiliar und Informationssystem" nur durchsetzbar bei Überarbeitung der Sondernutzungssatzung	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch
Bauliche Nutzbarkeit (Verdichtung, Brachen, Grundstücksgröße und -zuschnitt)	Starke Überbauung, daraus resultierend fehlende Belichtung und Belüftung, gut nutzbare Grundstücke entlang der Triebisch hochwassergefährdet, im Bereich Kerbe/Neugasse 38-40 Brache	Behutsame Hofentkernung (Abriss denkmalunwürdiger Seiten- und Hinterhäuser), Schaffung wohnungsnaher Freiräume, Verbesserung der städtebau- hygienischen Bedingungen	Komplettabbruch Neugasse 16, 17, 43, 44 mit anschließender Neubebauung	Weiterer Handlungsbedarf an den zur Triebisch gewandten Grundstücken	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Bauzustand (Modernisierungsbedarf Gebäude, Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze)	Gründerzeit- bzw. jüngere Bebauung BZS 3, ältere Bebauung BSZ 4, generell mangelhafte Sanitärausstattung, generell grundlegender Modernisierungs- /Instandsetzungsbedarf, Straßen instandsetzungs- bedürftig	Erhalt der historischen Bausubstanz, flächendeckende Sanierung, Verbesserung der Wohnqualität, Straßen- und Platzgestal- tung, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit bei weitgehender Wiederverwendung der historischen Beläge	Modernisierung/Instand- setzung Gebäude, Instandsetzung und grundhafter Ausbau der Erschließungsanlagen, Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung (Einzelmaßnahmen und Kosten: siehe separate Aufstellung)	83 % denkmalgerecht modernisierte und instand- gesetzte Gebäude (2 % BZS 4, 15 % BZS 3), zeitgemäße Wohnqualität, Straßenzüge aufgewertet und saniert	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch
Nutzungskonflikte (Leerstand, Fehlnutzung, sonstige)	Erheblicher Geschäfts- und Wohnungsleerstand aufgrund Bauzustand und Ausstattung, Brachen (vgl. baul. Nutzbarkeit), Konflikte zwischen Wohnen/Verkehr	Leerstandssenkung durch Modernisierung/Instand- setzung, Zulassung von der Bebauungsstruktur angepassten Nutzungsarten, Verkehrsberuhigung	Modernisierung/Instand- setzung (vgl. Bauzustand), Maßnahmen des ruhenden und fließenden Verkehrs (vgl. Verkehr)	Leerstandssenkung allein durch Modernisierung/In- standsetzung nicht erreichbar, ausschließlich sanierungsverträgliche Nutzung, Konflikte zwischen Wohnen und Verkehr gemildert	wie 1993, Ziel "Leerstandssenkung" modifizieren hinsichtlich "Schaffung von familienfreundlichen Wohnformen- und Umfeld"	Ziel teilweise erreicht, Konflikte zwischen Wohnen und Verkehr gemildert	Umsetzung des Verkehrskonzeptes
Bodenordnung (Erschließungsumlegung, Neuordnungsumlegung)	nicht erforderlich	nicht erforderlich	keine				
Teilflächenabgrenzung nach § 19 SächsKAG (Nutzungsart gem. Liegenschaftskataster, überbaubare Grundstücksfläche)	keine						
Ökologische Eigenschaften							
Öffentliche Grünflächen (Angebot, Zustand)	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, Punktueller Begrünung im Straßenraum	Freiraumgestaltung, Grüngestaltung	Aufwertung gebietsnaher Grünflächen	Freiraumgestaltung einschl. punktuelle Begrünung der Gerbergasse und der Neugasse mit guter Aufenthaltsqualität realisiert	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch
Private Grünflächen (Angebot, Zustand)	Unzureichende Ausschöpfung des Begrünungspotentials, Freiflächen ohne Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	Intensive Hof- und Fassadenbegrünung	Privatinitiative, teilweise im Rahmen Modernisierung/Instand- setzung realisiert	Ausschöpfung des Begrünungspotentials, Freiflächen mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Umweltschutz/Nachhaltigkeit (Baustoffe, Heizsysteme, Energieträger, Stadtökologie, Belastung Fließgewässer)	keine nachhaltige Stadtentwicklung, kein Umweltbewusstsein, Kohleheizung, ungeklärte Abwassereinleitung	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs	siehe Bauzustand, Verkehr und technische Infrastruktur, Fernwärme	nachhaltige Verbesserung eingetreten, Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf geschützter Dachlandschaft sowie Geothermieanlagen wg. Archäologischer Relevanzzone und Überbauungsgrad kaum realisierbar	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme, Senkung Lärmemission	Ziel überwiegend erreicht	zukünftiger Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe)	Erhebliche Verkehrsbelastung in der gesamten Zone (vgl. Verkehr)	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs (vgl. Verkehr)	Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (vgl. Verkehr)	Verkehrsbelastung reduziert, vgl. Verkehr, Lärminderung im Rahmen Straßenausbau realisiert	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Altlasten	keine	keine	keine	keine	keine	keine	kein Handlungsbedarf
Infrastrukturelle Eigenschaften							
Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur (Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport)	Kino „Filmbühne“ (Neu-gasse 44) wg. Baufähigkeit geschlossen, Einrichtungen für Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport in fußläufiger Entfernung	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Abriss Kino, Ersatz durch Drogeriemarkt, Neubau Sparkasse, Deutsche Bank, Kindertreff "Schmales Haus"	Einrichtungen für Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport in fußläufiger Entfernung, Sparkasse, Deutsche Bank, Kindertreff	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Gemeinbedarfseinrichtungen (Aufzählung als separate Zone)						keine	
Technische Infrastruktur (Ausstattung, Zustand)	Fehlende Kanalisation, verschlissene, unterdimensionierte Versorgungsmedien, verschlissene öffentliche Beleuchtung	Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten	alle Medien erneuert, Bau Kläranlage und funktionsfähiges Kanalnetz	Ver- und Entsorgung gesichert	weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 01.07.1990</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen <small>Priorität nach Wirkung abnehmend</small>	Zustand 30.06.2019 <small>noch/neu bestehende Konflikte/Missstände</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 30.06.2019</small>	Weiterer Handlungsbedarf
Verkehr (fließender, ruhender, ÖPNV)	Starker Durchgangs- und Schwerlastverkehr, Ungeordneter fließender und ruhender Verkehr, Stellplatzmangel für Anwohner und Kurzzeitparker, gute Anbindung an ÖPNV	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen, Verkehrsberuhigung	Neubau Elbtalbrücke und Schottenbergtunnel, Neutrassierung B 101, Ausbau Neumarkt/Poststr. und Knoten Uferstraße, sowie Gerbergasse/Altstadtbrücke, Verkehrsorganisation (Tempolimit, Einrichtungsverkehr), Reisebushalt, zentraler ÖPNV-Halt, S-Bahn-Haltepunkt „Altstadt“, Parkhaus „Kerbe“, Parkhaus "Neumarktarcaden", Fußgängerüberweg "Rossmarkt"	Stellplatzbilanz Historische Altstadt für Anwohner ausreichend, geordnete Stellplatzsituation, Parkhaus an der Neugasse realisiert, zentraler ÖPNV-Halt vorhanden, S-Bahn-Halt realisiert (außerhalb SG), Radwegenetz: Neugasse in beide Richtungen befahrbar	wie 1993	Ziel weitestgehend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Branchenbesatz (Handel, Dienstleistung, Nahversorgung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe)	Historisch gewachsene, positiv zu bewertende Nutzungsvielfalt (aufwertungsbedürftig), Gastronomie/Beherbergung unterpräsentiert, kein Nahversorger	Ausnutzung der in unmittelbarer Randlage (Triebisch-Vorstadt) gegebenen Entwicklungspotentiale für zentrumsnotwendige, aber nicht altstadtverträgliche Funktionen und Größenordnungen, Stärkung der Wirtschafts- und Versorgungsfunktion, Erhalt der vorhandenen Nutzungsvielfalt- und Mischung, Einstufung der dicht bebauten Bürgerstadt als Mischgebiet	Stadtmarketing, Citymanager, Ansiedlung Neumarktcenter	mittleres Angebot in durchmischter Attraktivität	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf

Zone: 6 (Theaterplatz, innere Leipziger Straße, Lorenzgasse, Baderberg, Schlossberg)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Städtebauliche Eigenschaften							
Ortsbild (Erscheinungsbild, Bebauungsform und -struktur)	Frühstädtische Marktsiedlung, im 19. Jh. überformt, denkmalgeschützt, städtebaulicher Raum hoher und höherer Wertigkeit, geschlossene Raumkanten, geordnete, homogene Struktur, städtebauliche Bruchstelle Grdst. Leipziger Str. 20/21, desolates Erscheinungsbild	Verbesserung der Stadtgestalt unter Wahrung der kulturellen und städtebaulichen Identität, Revitalisierung des Gebietes auf der Grundlage seines Denkmalwertes, Lückenschließung unter Beachtung des Einfügungsgebots	Siehe Bauzustand und Infrastruktur	Ziel teilweise erreicht, Theaterplatz und angrenzende Straßenbereiche grundhaft saniert, teilweise Mängel bei Gebäudesanierung, ehemaliges Druckereigelände ist in Sanierung	wie 1993	noch nicht ausreichende Umsetzung teilweise privater investoren	dringender Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch, insbesondere Bereich Theaterplatz/Lorenzgasse
Urbanität	Aufgrund Randlage eingeschränkte Urbanität, Lethargie	Beseitigung der Randlage durch Umsetzung der Planziele des B-Planes „Altstädter Elbufer“, vgl. Zone 7, Aufwertung der öffentlichen Räume durch gestalterische und organisatorische Maßnahmen, Altstadttypisches Stadtmobiliar und Informationssystem	Siehe Bauzustand und Infrastruktur sowie Zone 7, Ausbau der touristischen Infrastruktur (Elberadweg, Beherbergung und Gastronomie), Neueröffnung Kino „Filmbühne“	Randlagesituation kaum gemildert, eingeschränkte Urbanität (Parkplatz), Straßenräume durch störende oder gestalterisch mangelhafte Sondernutzung beeinträchtigt, kein einheitliches Informationssystem, Stadtmobiliar noch nicht vollständig erneuert und vereinheitlicht	Aufstellung B-Plan "Theaterplatz" und Umsetzung beider Planziele, Ziel "altstadttypisches Stadtmobiliar und Informationssystem" nicht durchsetzbar	Ziel nur teilweise erreicht, Straßen- und Platzraum aufgewertet	Handlungsbedarf hinsichtlich der Ansiedlung eines "Passanten- und Touristenmagneten", z. B. eines multimedialen Erlebnismuseums, Umlenkung der Besucherströme vom Parkplatzausgang Elbstraße zu Leipziger Straße
Bauliche Nutzbarkeit (Verdichtung, Brachen, Grundstücksgröße und -zuschnitt)	Starke Überbauung, daraus resultierend fehlende Belichtung und Belüftung, verschiedene Grundstücksgrößen, Zuschnitt nicht immer optimal, Bereich Theaterplatz/Leipziger Str. hochwassergefährdet	Behutsame Hofentkernung (Abriss denkmalunwürdiger Seiten- und Hinterhäuser), Schaffung wohnungsnaher Freiräume, Verbesserung der städtebau- hygienischen Bedingungen	Abbruch Seiten- und Hintergebäude Leipziger Str. 11, 12, 13, 24, Theaterplatz 3, 4	Quartierinnenbereiche nur teilweise aufgewertet bzw. als ungeordnete Stellplätze zwischengenutzt, einzelne Grundstücke weiterhin brachliegend (Theaterplatz Westseite, Schlossberg, Lorenzgasse)	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Bauzustand (Modernisierungsbedarf Gebäude, Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze)	Gründerzeitbebauung BZS 3, ältere Bebauung BSZ 4, generell mangelhafte Sanitärausstattung, generell grundlegender Modernisierungs- /Instandsetzungsbedarf, Straßen und Platz instandsetzungsbedürftig	Erhalt der historischen Bausubstanz, flächendeckende Sanierung, Verbesserung der Wohnqualität, Straßen- und Platzgestal- tung, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit bei weitgehender Wiederverwendung der historischen Beläge	Modernisierung/Instand- setzung Gebäude, Instandsetzung und grundhafter Ausbau von Theaterplatz einschl. Leipziger Str., Schlossberg Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung (Einzelmaßnahmen und Kosten: siehe separate Aufstellung)	73 % denkmalgerecht modernisierte und instand gesetzte Gebäude (13 % BZS 4, 14 % BZS 3), zeitgemäße Wohnqualität, grundhafter Ausbau der Erschließungsanlagen weitestgehend realisiert, Platzgestaltung Theaterplatz realisiert	wie 1993	Ziel nur teilweise erreicht	Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungs- iund Sanierungsanspruch, teilweise privater Gebäude
Nutzungskonflikte (Leerstand, Fehlnutzung, sonstige)	Erheblicher Geschäfts- und Wohnungsleerstand aufgrund Bauzustand und Ausstattung, ungeordneter fließender und ruhender Verkehr (vgl. Verkehr), Konflikte Wohnen/Verkehr durch Parksuchverkehr	Leerstandssenkung durch Modernisierung/Instand- setzung, Zulassung von der Bebauungsstruktur angepassten Nutzungsarten, Verkehrsberuhigung	Modernisierung/Instandsetzu ng (vgl. Bauzustand), verkehrsorganisatorische Maßnahmen (vgl. Verkehr)	Leerstandssenkung allein durch Modernisierung/Instand- setzung nicht erreichbar, ausschließlich sanierungsverträgliche Nutzung, Theaterplatz wird überwiegend als Verkehrsraum/Parkplatz genutzt	wie 1993, Ziel "Leerstandssenkung" modifizieren hinsichtlich "Schaffung von familienfreundlichen Wohnformen- und Umfeld"	Ziel teilweise erreicht, Konflikte zwischen Wohnen und Verkehr gemildert	Ziel allein durch Maßnahmen im Sanierungsgebiet nicht erreichbar, sondern nur durch steuernde Maßnahmen in der Gesamtstadt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
Bodenordnung (Erschließungsumlegung, Neuordnungsumlegung)	nicht erforderlich	nicht erforderlich	keine				
Teilflächenabgrenzung nach § 19 SächsKAG (Nutzungsart gem. Liegenschaftskataster, überbaubare Grundstücksfläche)	keine						
Ökologische Eigenschaften							
Öffentliche Grünflächen (Angebot, Zustand)	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, Punktueller Begrünung im Straßenraum	Freiraumgestaltung, Grüngestaltung	Aufwertung gebietsnaher Grünflächen	Freiraumgestaltung einschl. punktuelle Begrünung des Theaterplatzes sowie der baulücke mit Aufenthaltsqualität realisiert	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	Handlungsbedarf hinsichtlich Gestaltungsanspruch
Private Grünflächen (Angebot, Zustand)	Unzureichende Ausschöpfung des Begrünungspotentials, Freiflächen ohne Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	Intensive Hof- und Fassadenbegrünung	Privatinitiative, teilweise im Rahmen Modernisierung/Instand- setzung realisiert	Nutzung des Begrünungspotentials, Freiflächen ohne Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Umweltschutz/Nachhaltigkeit (Baustoffe, Heizsysteme, Energieträger, Stadtökologie, Belastung Fließgewässer)	keine nachhaltige Stadtentwicklung, kein Umweltbewusstsein, Kohleheizung, ungeklärte Abwassereinleitung	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs	siehe Bauzustand, Verkehr und technische Infrastruktur, Fernwärme	nachhaltige Verbesserung eingetreten, Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf geschützter Dachlandschaft sowie Geothermieanlagen wg. Archäologischer Relevanzzone und Überbauungsgrad kaum realisierbar	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme, Senkung Lärmemission	Ziel überwiegend erreicht	zukünftiger Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe)	keine	keine	keine	keine	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Altlasten	Leipziger Str. 14, 15	keine	keine	Verdachtsfläche	keine	Verdachtsfläche	
Infrastrukturelle Eigenschaften							
Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur (Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport)	Kino „Filmburg“ (Theaterplatz 14) wg. Baufähigkeit geschlossen, Stadtverwaltung in Einzelstandorten zersplittert, nicht bedarfsgerecht, Stadttheater sanierungsbedürftig, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung	Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als Stadtzentrum der Kreisstadt und des Mittelzentrums, Wahrnehmung der zentralen Verwaltungsfunktion unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Gemeinbedarfs, der Kultur und des Sozialen	Aus- und Umbau bzw. Erweiterung Verwaltungsgebäude Schlossberg 9, Leipziger Str. 10, Instandsetzung/Modernisierung Theater, Wiedereröffnung Kino	Optimale Versorgung für gesamtstädtische Bedürfnisse Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung	Ausbau der impulsgebenden Versorgungsfunktion als Kreisstadt und Mittelzentrum, Erhalt der Vielfalt der kulturellen Einrichtungen und deren Vernetzung mit Freizeitangeboten	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Gemeinbedarfseinrichtungen (Aufzählung als separate Zone)						Theaterplatz 14, 15, Schlossberg 9, Leipziger Str. 10	
Technische Infrastruktur (Ausstattung, Zustand)	Fehlende Kanalisation, verschlissene, unterdimensionierte Versorgungsmedien, verschlissene öffentliche Beleuchtung	Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten	alle Medien erneuert, Bau Kläranlage und funktionsfähiges Kanalnetz	Ver- und Entsorgung gesichert	weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Verkehr (fließender, ruhender, ÖPNV)	Ungeordneter fließender und ruhender Verkehr, befriedigende Anbindung an ÖPNV	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen, Verkehrsberuhigung	Parkleitsystem, Schaffung Stellplätze Elbkai und Sägewerk, PH Meisastraße	verkehrsberuhigter Bereich, gute ÖPNV-Anbindung, funktionsfähiges Fußwegenetz, City-Bus, S-Bahn-Halt realisiert (außerhalb SG)	Schaffung von Anwohner- und Kurzzeitstellplätzen in den Grundstücken Schlossberg 8, Lorenzgasse 5, Leipziger Str. 20/21 (Bedarf für gesamtes Sanierungsgebiet)	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 01.07.1990</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen <small>Priorität nach Wirkung abnehmend</small>	Zustand 30.06.2019 <small>noch/neu bestehende Konflikte/Missstände</small>	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf <small>Stichtag 30.06.2019</small>	Weiterer Handlungsbedarf
Branchenbesatz (Handel, Dienstleistung, Nahversorgung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe)	Historisch gewachsene, positiv zu bewertende Nutzungsvielfalt (aufwertungsbedürftig), Gastronomie/Beherbergung wg. Baufälligkeit geschlossen, Nahversorger in fußläufiger Entfernung	Stärkung der Wirtschafts- und Versorgungsfunktion, Erhalt der vorhandenen Nutzungsvielfalt- und Mischung, Einstufung der dichtbebauten Bürgerstadt als Mischgebiet	Stadtmarketing, Citymanager	erheblicher Gewerbeleerstand auch in sanierten Gebäuden	wie 1993	Ziel nur teilweise erreicht	vgl. Urbanität

Zone: 8 (äußere Leipziger Straße)

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Städtebauliche Eigenschaften							
Ortsbild (Erscheinungsbild, Bebauungsform und -struktur)	villenartige Bebauung des 19. Jh. auf dem Gelände der ehem. Wasserburg, städtebaulicher Raum hoher Wertigkeit, denkmalgeschützt, lockere Bebauungsstruktur, lädiertes Erscheinungsbild Note 2	Verbesserung der Stadtgestalt unter Wahrung der kulturellen und städtebaulichen Identität, Revitalisierung des Gebietes auf der Grundlage seines Denkmalwertes	Siehe Bauzustand und Infrastruktur	Ziel noch nicht erreicht, aufgrund mangelhafter Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume sowie Leerstand Leipziger Str. 30 mit Folgeproblemen	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Urbanität	Kleinstädtisches Milieu	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	Kleinstädtisches Milieu	wie 1993	Ziel erreicht	kaum Handlungsbedarf
Bauliche Nutzbarkeit (Verdichtung, Brachen, Grundstücksgröße und -zuschnitt)	Gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe, zum Teil funktionsgerecht verdichtet	allgemeines Wohngebiet nach BauNVO	Abriss Hintergebäude Leipziger Str. 39	Gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe, funktionsgerecht verdichtet	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Bauzustand (Modernisierungsbedarf Gebäude, Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze)	BZS 3, einfache Sanitärausstattung, generell grundlegender Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf, Straßen und Plätze instandsetzungsbedürftig	Erhalt der historischen Bausubstanz, flächendeckende Sanierung, Verbesserung der Wohnqualität, Straßen- und Platzgestaltung, Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit bei weitgehender Wiederverwendung der historischen Beläge	Modernisierung/Instandsetzung Gebäude, Erneuerung öffentliche Beleuchtung in der gesamten Zone (Einzelmaßnahmen und Kosten: siehe separate Aufstellung)	denkmalgerecht modernisierte und instand gesetzte Gebäude (100 % BZS 1/2), zeitgemäße Wohnqualität, Leipziger Straße instandsetzungsbedürftig	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Nutzungskonflikte (Leerstand, Fehlnutzung, sonstige)	ungeordneter fließender und ruhender Verkehr (vgl. Verkehr), Verkehrslärm Hochuferstr. (B6, B101), Konflikte Wohnen/Verkehr durch Parksuchverkehr	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen, Verkehrsberuhigung	Maßnahmen des ruhenden und fließenden Verkehrs (vgl. Verkehr),	Ziel erreicht, siehe Verkehr	wie 1993	Ziel weitestgehend erreicht	kein Handlungsbedarf
Bodenordnung (Erschließungsumlegung, Neuordnungsumlegung)	nicht erforderlich	nicht erforderlich	keine				

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Teilflächenabgrenzung nach § 19 SächsKAG (Nutzungsart gem. Liegenschaftskataster, überbaubare Grundstücksfläche)		Grünfläche (innenliegender Außenbereich)					
Ökologische Eigenschaften							
Öffentliche Grünflächen (Angebot, Zustand)	keine Begrünung im Straßenraum	Freiraumgestaltung, Grüngestaltung	Aufwertung gebietsnaher Grünflächen (Burgberg, unmittelbar benachbart)	punktueller Begrünung im Straßenraum	wie 1993	Ziel erreicht	kein weiterer Handlungsbedarf
Private Grünflächen (Angebot, Zustand)	Grundstücksbezogene Grünflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Privatinitiative, teilweise im Rahmen Modernisierung/Instandsetzung realisiert	Grundstücksbezogene Grünflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Umweltschutz/Nachhaltigkeit (Baustoffe, Heizsysteme, Energieträger, Stadtökologie, Belastung Fließgewässer)	keine nachhaltige Stadtentwicklung, kein Umweltbewusstsein, Kohleheizung, ungeklärte Abwassereinleitung	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten, Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs	siehe Bauzustand, Verkehr und technische Infrastruktur, Fernwärme	nachhaltige Verbesserung eingetreten, Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf geschützter Dachlandschaft sowie Geothermieanlagen wg. Archäologischer Relevanzzone und Überbauungsgrad kaum realisierbar	Schaffung lebenswerter Stadtquartiere, weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme, Senkung Lärmemission	Ziel überwiegend erreicht	zukünftiger Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Immissionsbelastung (Verkehr, Gewerbe)	Verkehrslärm Hochuferstraße	Verkehrsberuhigung (vgl. Verkehr)	Maßnahmen siehe Verkehr	Deutliche Besserung eingetreten (vgl. Verkehr)	Senkung Lärmemission	Ziel erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Altlasten	keine	keine	keine	keine	keine	keine	kein Handlungsbedarf
Infrastrukturelle Eigenschaften							
Angebot an öffentlicher und sozialer Infrastruktur (Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport)	Altenheim Leipziger Str. 30, "Loge" (sanierungsbedürftig und für gesamtstädtischen Bedarf), übrige Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung	Keine speziellen Ziele für diese Zone	Umnutzung Altenheim in Loge/Gastronomie	Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung, Logengebäude leer stehend, Gastronomie in ehem. Holzhof vorhanden	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf
Gemeinbedarfseinrichtungen (Aufzählung als separate Zone)						keine	

Kategorie/ Kriterium	Anfangszustand/ Handlungsbedarf Stichtag 01.07.1990	Sanierungs- und Erhaltungsziele 1991 Fortschreibung 1993	Maßnahmen Priorität nach Wirkung abnehmend	Zustand 30.06.2019 noch/neu bestehende Konflikte/Missstände	Sanierungs- und Erhaltungsziele Fortschreibung 2011	Endzustand/ Handlungsbedarf Stichtag 30.06.2019	Weiterer Handlungsbedarf
Technische Infrastruktur (Ausstattung, Zustand)	Fehlende Kanalisation, verschlossene, unterdimensionierte Versorgungsmedien, verschlossene öffentliche Beleuchtung	Schaffung grundlegender stadttechnischer Voraussetzungen für zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten	alle Medien erneuert, Bau Kläranlage und funktionsfähiges Kanalnetz	Ver- und Entsorgung gesichert	weiterer Ausbau der Infrastruktur mithilfe energiesparender, umweltschonender Systeme	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Verkehr (fließender, ruhender, ÖPNV)	Ungeordneter fließender und ruhender Verkehr , befriedigende Anbindung an ÖPNV, Starker Durchgangs- und Schwerlastverkehr im Bereich Hochuferstraße	Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch bauliche und verkehrs- organisatorische Maßnah- men, Verkehrsberuhigung	Neubau Elbtalbrücke und Schottenbergtunnel, Neutrassierung B101, Lärminderung durch Ausbau Hochuferstr., Parkleitsystem, zentr. HSt ÖPNV Neugasse, S-Bahn- Haltepunkt „Altstadt“, City- Bus	Ziel überwiegend erreicht (ruhender Verkehr noch nicht neu geordnet), deutliche Besserung hinsichtlich Verkehrslärm Hochuferstr., S- Bahn-Halt realisiert (außerhalb SG)	wie 1993	Ziel überwiegend erreicht	weiterer Handlungsbedarf entspr. Erfordernis und Möglichkeiten
Branchenbesatz (Handel, Dienstleistung, Nahver- sorgung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe)	Handel und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung	Keine speziellen Ziele für diese Zone	keine	Handel und Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung	wie 1993	Ziel erreicht	kein Handlungsbedarf

Anlage 2 - Zustandsanalyse

Zone 1		Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 01.03.1990)				Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 26.07.2019)				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild (gb/tgb)	0,65	0,35	0,228			0,35	0,35	0,123		
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,77	0,30	0,230			0,32	0,30	0,095		
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,82	0,10	0,082			0,32	0,10	0,032		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,77	0,20	0,153			0,35	0,20	0,070		
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,698	0,50	0,3488		1,00	0,324	0,50	0,1621
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,63	0,20	0,127			0,47	0,20	0,093		
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,62	0,15	0,093			0,47	0,15	0,070		
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,80	0,25	0,200			0,33	0,25	0,083		
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,75	0,35	0,263			0,42	0,35	0,146		
Altlasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,687	0,20	0,1373		1,00	0,398	0,20	0,0795
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,52	0,25	0,129			0,23	0,25	0,058		
Technische Infrastruktur (tgb)	0,68	0,20	0,137			0,30	0,20	0,060		
Verkehr (tgb/gsb)	0,70	0,25	0,175			0,38	0,25	0,096		
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100		
	Summe	1,00	0,571	0,30	0,1713		1,00	0,314	0,30	0,0943
			Summe	1,00	0,6573				1,00	0,3358
Benotungsschlüssel										
Schlechte Benotung	1,0									
Mittlere Benotung	0,5									
Beste Benotung	0,1									
Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors										
Variable Bodenwerterhöhung 28 %; 72 % unveränderlicher Bodenanteil				Faktor:		0,28				
[1 - (QE x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -		0,3358	* 0,28 =		0,9060					
[1 - (QA x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -		0,6573	* 0,28 =		0,8159					
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = QE/QA =						1,1103				
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = 1/ Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A =						0,9006				
Wertsteigerung										
	11,03 %									
Wertsteigerung absolut in EUR/m²										
	17,73									

Zone 2	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 01.03.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 26.07.2019)					
	Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städttebauliche Eigenschaften											
Ortsbild (gb/tgb)	0,80	0,35	0,280			0,63	0,35	0,222			
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,82	0,30	0,245			0,63	0,30	0,190			
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,87	0,10	0,087			0,57	0,10	0,057			
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,83	0,20	0,167			0,63	0,20	0,127			
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,783	0,50	0,3917		1,00	0,600	0,50	0,3000	
ökologische Eigenschaften											
Verbesserung des Angebotes an öffentl.											
Grünflächen (tgb)	0,68	0,20	0,137			0,68	0,20	0,137			
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,65	0,15	0,098			0,53	0,15	0,080			
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,82	0,25	0,204			0,38	0,25	0,096			
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,73	0,35	0,257			0,33	0,35	0,117			
Altlasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,700	0,20	0,1400		1,00	0,434	0,20	0,0868	
Infrastrukturelle Eigenschaften											
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,52	0,25	0,129			0,23	0,25	0,058			
Technische Infrastruktur (tgb)	0,68	0,20	0,137			0,33	0,20	0,067			
Verkehr (tgb/gsb)	0,70	0,25	0,175			0,48	0,25	0,121			
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100			
	Summe	1,00	0,571	0,30	0,1713		1,00	0,346	0,30	0,1038	
			Summe	1,00	0,7029				1,00	0,4906	
Benotungsschlüssel											
Schlechte Benotung	1,0										
Mittlere Benotung	0,5										
Beste Benotung	0,1										
Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors											
Variable Bodenwerterhöhung 28 %; 72 % unveränderlicher Bodenanteil					Faktor:	0,28					
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,4906	$* 0,28 =$	0,8626								
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,7029	$* 0,28 =$	0,8032								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$			1,0740								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$			0,9311								
Wertsteigerung		7,4 %									
Wertsteigerung absolut in EUR/m²		9,34									

Zone 3	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 01.03.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 26.07.2019)					
	Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städtebauliche Eigenschaften											
Ortsbild (gb/tgb)	0,53	0,35	0,187			0,28	0,35	0,099			
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,43	0,30	0,130			0,28	0,30	0,085			
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,63	0,10	0,063			0,32	0,10	0,032			
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,27	0,20	0,053			0,20	0,20	0,040			
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,438	0,50	0,2192		1,00	0,261	0,50	0,1304	
ökologische Eigenschaften											
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,55	0,20	0,110			0,50	0,20	0,100			
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,50	0,15	0,075			0,38	0,15	0,058			
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,73	0,25	0,183			0,40	0,25	0,100			
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,23	0,35	0,082			0,23	0,35	0,082			
Altlasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,455	0,20	0,0910		1,00	0,344	0,20	0,0688	
Infrastrukturelle Eigenschaften											
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,52	0,25	0,129			0,23	0,25	0,058			
Technische Infrastruktur (tgb)	0,70	0,20	0,140			0,27	0,20	0,053			
Verkehr (tgb/gsb)	0,48	0,25	0,121			0,32	0,25	0,079			
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100			
	Summe	1,00	0,520	0,30	0,1560		1,00	0,291	0,30	0,0873	
			Summe	1,00	0,4662				1,00	0,2865	
Benotungsschlüssel											
Schlechte Benotung	1,0										
Mittlere Benotung	0,5										
Beste Benotung	0,1										
Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors											
Variable Bodenwerterhöhung 28 %; 72 % unveränderlicher Bodenanteil				Faktor:	0,28						
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung}\%)] = 1 -$	0,2865	$\times 0,28 =$	0,9198								
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung}\%)] = 1 -$	0,4662	$\times 0,28 =$	0,8695								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$			1,0579								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$			0,9453								
Wertsteigerung	5,79 %										
Wertsteigerung absolut in EUR/m²	8,5										

Zone 4	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 01.03.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 26.07.2019)					
	Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städttebauliche Eigenschaften											
Ortsbild (gb/tgb)	0,57	0,35	0,198			0,45	0,35	0,158			
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,43	0,30	0,130			0,35	0,30	0,105			
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,68	0,10	0,068			0,37	0,10	0,037			
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,33	0,20	0,067			0,28	0,20	0,057			
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,468	0,50	0,2342		1,00	0,361	0,50	0,1804	
ökologische Eigenschaften											
Verbesserung des Angebotes an öffentl.											
Grünflächen (tgb)	0,80	0,20	0,160			0,80	0,20	0,160			
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,50	0,15	0,075			0,35	0,15	0,053			
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,75	0,25	0,188			0,38	0,25	0,096			
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,38	0,35	0,134			0,33	0,35	0,117			
Alllasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,562	0,20	0,1123		1,00	0,430	0,20	0,0860	
Infrastrukturelle Eigenschaften											
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,52	0,25	0,129			0,23	0,25	0,058			
Technische Infrastruktur (tgb)	0,70	0,20	0,140			0,30	0,20	0,060			
Verkehr (tgb/gsb)	0,38	0,25	0,096			0,38	0,25	0,096			
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100			
	Summe	1,00	0,495	0,30	0,1485		1,00	0,314	0,30	0,0943	
			Summe	1,00	0,4950				1,00	0,3607	
Benotungsschlüssel											
Schlechte Benotung	1,0										
Mittlere Benotung	0,5										
Beste Benotung	0,1										
Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors											
Variable Bodenwerterhöhung 28 %; 72 % unveränderlicher Bodenanteil				Faktor:	0,28						
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,3607	$\times 0,28 =$	0,8990								
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,4950	$\times 0,28 =$	0,8614								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$			1,0437								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$			0,9582								
Wertsteigerung		4,37 %									
Wertsteigerung absolut in EUR/m²		4,46									

Zone 5	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 01.03.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 26.07.2019)					
	Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städtebauliche Eigenschaften											
Ortsbild (gb/tgb)	0,63	0,35	0,222			0,32	0,35	0,111			
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,68	0,30	0,205			0,52	0,30	0,155			
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,67	0,10	0,067			0,28	0,10	0,028			
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,67	0,20	0,133			0,32	0,20	0,063			
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,632	0,50	0,3158		1,00	0,363	0,50	0,1813	
ökologische Eigenschaften											
Verbesserung des Angebotes an öffentl.											
Grünflächen (tgb)	0,75	0,20	0,150			0,40	0,20	0,080			
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,67	0,15	0,100			0,57	0,15	0,085			
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,78	0,25	0,196			0,38	0,25	0,096			
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,80	0,35	0,280			0,47	0,35	0,163			
Alllasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,731	0,20	0,1462		1,00	0,429	0,20	0,0858	
Infrastrukturelle Eigenschaften											
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,52	0,25	0,129			0,23	0,25	0,058			
Technische Infrastruktur (tgb)	0,77	0,20	0,153			0,27	0,20	0,053			
Verkehr (tgb/gsb)	0,73	0,25	0,183			0,45	0,25	0,113			
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100			
	Summe	1,00	0,596	0,30	0,1788		1,00	0,324	0,30	0,0973	
			Summe	1,00	0,6408				1,00	0,3643	
Benotungsschlüssel											
Schlechte Benotung	1,0										
Mittlere Benotung	0,5										
Beste Benotung	0,1										
Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors											
Variable Bodenwerterhöhung 28 %; 72 % unveränderlicher Bodenanteil				Faktor:	0,28						
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung}\%)] = 1 -$	0,3643	* 0,28 =	0,8980								
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung}\%)] = 1 -$	0,6408	* 0,28 =	0,8206								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$			1,0943								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$			0,9138								
Wertsteigerung		9,43 %									
Wertsteigerung absolut in EUR/m²		10,49									

Zone 6	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 01.03.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 26.07.2019)					
	Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städtebauliche Eigenschaften											
Ortsbild (gb/tgb)	0,70	0,35	0,245			0,50	0,35	0,175			
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,70	0,30	0,210			0,52	0,30	0,155			
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,70	0,10	0,070			0,52	0,10	0,052			
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,72	0,20	0,143			0,55	0,20	0,110			
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,673	0,50	0,3367		1,00	0,497	0,50	0,2483	
ökologische Eigenschaften											
Verbesserung des Angebotes an öffentl.											
Grünflächen (tgb)	0,83	0,20	0,167			0,63	0,20	0,127			
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,85	0,15	0,128			0,75	0,15	0,113			
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,80	0,25	0,200			0,38	0,25	0,096			
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,50	0,35	0,175			0,37	0,35	0,128			
Altlasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,674	0,20	0,1348		1,00	0,468	0,20	0,0937	
Infrastrukturelle Eigenschaften											
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,52	0,25	0,129			0,23	0,25	0,058			
Technische Infrastruktur (tgb)	0,72	0,20	0,143			0,28	0,20	0,057			
Verkehr (tgb/gsb)	0,65	0,25	0,163			0,43	0,25	0,108			
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100			
	Summe	1,00	0,565	0,30	0,1695		1,00	0,323	0,30	0,0970	
			Summe	1,00	0,6410				1,00	0,4390	
Benotungsschlüssel											
Schlechte Benotung	1,0										
Mittlere Benotung	0,5										
Beste Benotung	0,1										
Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors											
Variable Bodenwerterhöhung 28 %; 72 % unveränderlicher Bodenanteil				Faktor:	0,28						
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung})] = 1 -$	0,4390	$* 0,28 =$	0,8771								
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung})] = 1 -$	0,6410	$* 0,28 =$	0,8205								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$			1,0689								
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$			0,9355								
Wertsteigerung	6,89 %										
Wertsteigerung absolut in EUR/m²	10,15										

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 01.03.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 26.07.2019)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \xi (B \times G)$
städttebauliche Eigenschaften										
Ortsbild (gb/tgb)	0,67	0,35	0,233			0,48	0,35	0,169		
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,58	0,30	0,175			0,37	0,30	0,110		
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,63	0,10	0,063			0,38	0,10	0,038		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,53	0,20	0,107			0,38	0,20	0,077		
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,583	0,50	0,2917		1,00	0,399	0,50	0,1996
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl.										
Grünflächen (tgb)	0,83	0,20	0,167			0,78	0,20	0,157		
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,55	0,15	0,083			0,42	0,15	0,063		
Umweltschutz, Nachhaltigkeit (tgb/gsb)	0,65	0,25	0,163			0,40	0,25	0,100		
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,72	0,35	0,251			0,47	0,35	0,163		
Altlasten (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,668	0,20	0,1335		1,00	0,488	0,20	0,0975
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,52	0,25	0,129			0,23	0,25	0,058		
Technische Infrastruktur (tgb)	0,68	0,20	0,137			0,35	0,20	0,070		
Verkehr (tgb/gsb)	0,62	0,25	0,154			0,47	0,25	0,117		
Branchenbesatz (gb)	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100		
	Summe	1,00	0,550	0,30	0,1650		1,00	0,345	0,30	0,1035
			Summe	1,00	0,5902				1,00	0,4006
Benotungsschlüssel										
Schlechte Benotung	1,0									
Mittlere Benotung	0,5									
Beste Benotung	0,1									
Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors										
Variable Bodenwerterhöhung 28 %; 72 % unveränderlicher Bodenanteil				Faktor:	0,28					
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,4006	$* 0,28 =$	0,8878							
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,5902	$* 0,28 =$	0,8348							
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$			1,0636							
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$			0,9402							
Wertsteigerung		6,36 %								
Wertsteigerung absolut in EUR/m²		8,17								

Anlage 3 - Ermittlung der Anfangswerte - (Lagewertverfahren)

Graphische Darstellung der Lagewerte - Sanierungsgebiet Meißen " historische Altstadt"

Stand 26.07.2019

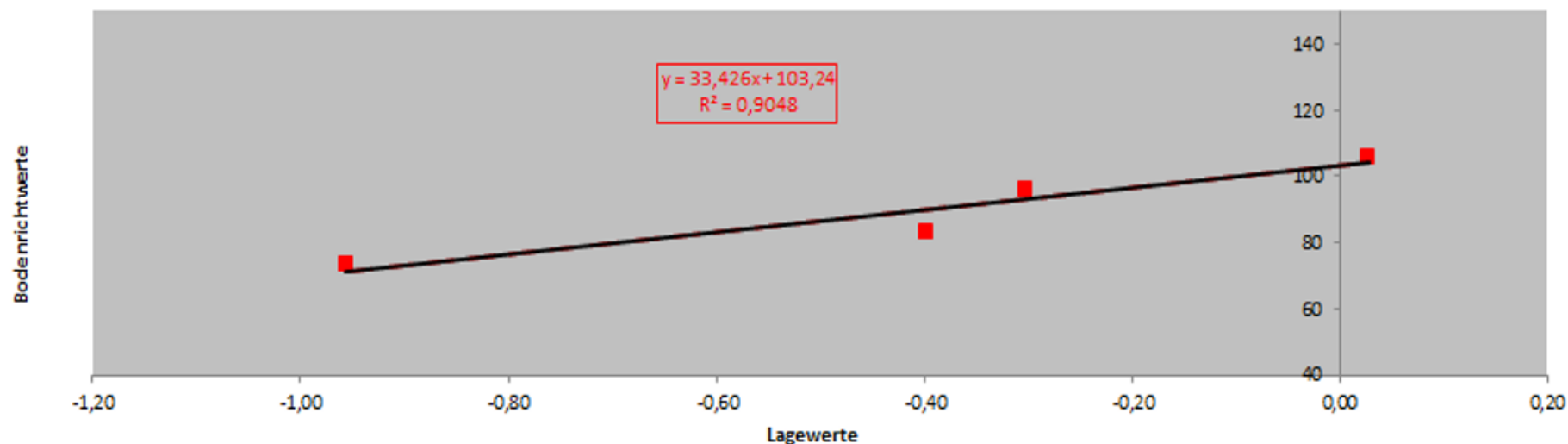
Zone	1	2	3	4	5	6	7	8	VZ1	VZ2	VZ3	VZ4
Mittelwert	1,39	0,42	0,99	-0,25	0,00	0,92	vergleichbar mit Zone 6 lt. WE 2016	0,44	0,03	-0,96	-0,40	-0,30
Median	1,50	0,62	1,15	-0,20	0,00	0,98		0,36	0,16	-0,98	-0,31	-0,27
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach 2,5facher Standardabweichung	1,66	0,42	1,17	-0,19	0,00	1,24		0,55	0,18	-0,98	-0,39	-0,29
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach Dixon	1,38	0,42	0,99	-0,25	0,00	0,92		0,44	0,03	-0,96	-0,40	-0,30
Bodenwerte zum Stand 31.12.2018	149,50	117,23	136,40	94,77	103,24	136,53	136,53	119,15	106	73,15	83,36	96
Konjunkturbeitrag ((AW2018-AW2016)/730)*207 (26.07.2019)	11,27	8,97	10,34	7,36	7,97	10,86	10,86	9,35				
Bodenwerte zum Stand 26.07.2019	160,77	126,19	146,73	102,13	111,21	147,39	147,39	128,50				

Mittelwert: 133,79

Stand 31.12.2018

Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet				500,00
Umrechnung BRW VZ 1- VZ4 auf RWgrst. nach VWRL:				
6000073	VZ1	106	500	106
6000027	VZ2	72	600	73,15
6000014	VZ3	80	800	83,36
6008007	VZ4	96	500	96

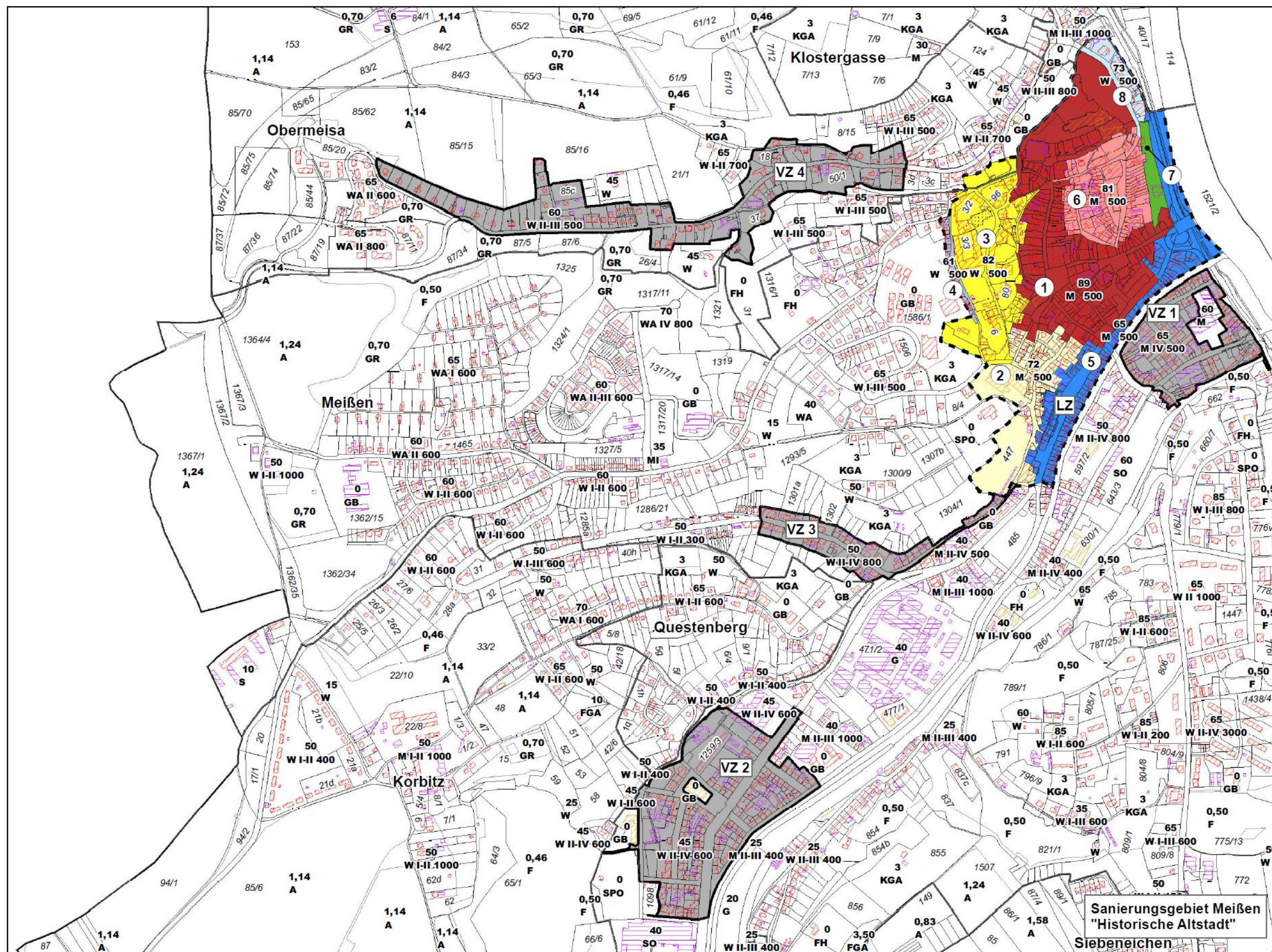
Ermittlung Regressionsgerade zur Berechnung der neuen Anfangswerte Stand 31.12.2018



Regressionsformel: $y = w1x + w2$
 W1 = 33,426
 W2 = 103,24

Mittelwert: 133,79

Anlage 4 - Karte der Vergleichszonen 1 bis 4 außerhalb des Sanierungsgebietes



Anlage 5 - Gesetzliche Grundlagen und Literatur

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

ImmoWertV:

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) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2019
- [4] Kleiber/Simon: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WERTRO2, 6. Auflage 2004
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2016
- [6] Dr. Sattler: Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Stand Januar 2013 (Skript)

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