

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsstelle beim Amt für Geodaten und Kataster
Gutachten-Nummer 101/01/2024

Gutachten

über die zonalen End- und Anfangswerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 21. November 2024, 11. Dezember 2024, 9. April 2025 und 18. Juni 2025 in der Besetzung

Frau Dipl.-Ing. Töpfer	als Vorsitzende
Frau Dipl.-Ing. Fehrmann	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Dipl.-Ing. Winkler	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dipl.-Ing. Perleberg	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Klein	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Richter	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Schirrmeister	als ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

die zonalen End- und Anfangswerte (siehe Anlagen 8 und 9) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Bewertungszonen im Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt zum Wertermittlungsstichtag **3. Januar 2024** ermittelt zu

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m ²]	zonaler Endwert [Euro/m ²]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m ²]
1	„geschlossene Bauweise“	680,00	699,00	19,00
2	Mischbebauung Weißenitzstraße/ Löbtauer Straße/ Magdeburger Straße	-----	-----	vollständig abgelöst

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m ²]	zonaler Endwert [Euro/m ²]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m ²]
3	Stadthäuser (ehemaliges Bramsch-Areal)	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Ehemaliges Ostravorwerk	-----	-----	vollständig abgelöst

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Auftrag.....	6
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebietes.....	6
1.3	Ziele der Sanierung.....	8
1.3.1	Vorbemerkung.....	8
1.3.2	Städtebauliche Ziele	9
1.4	Ausgangssituation	10
1.4.1	Wohnen	10
1.4.2	Gewerbe	14
1.4.3	Verkehrsanlagen.....	17
1.4.4	Grün- und Freiflächen	19
1.4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	21
1.4.6	Umwelt	21
1.5	Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse.....	22
1.5.1	Bebauung.....	22
1.5.2	Verkehrsanlagen.....	25
1.5.3	Gewerbe	29
1.5.4	Grün- und Freiflächen	29
1.5.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	33
1.5.6	Umwelt	35
1.5.7	Fazit	35
1.6	Rechtliche Gegebenheiten	36
2	Grundlagen der Wertermittlung	41
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen	41
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben	44
3	Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung	47
3.1	Wertermittlungsstichtag	47
3.2	Qualitätsstichtag.....	47
3.2.1	Qualitätsstichtag des Anfangswerts.....	47
3.2.2	Qualitätsstichtag des Endwerts.....	48

4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	49
4.1 Vorbemerkung.....	49
4.2 Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen).....	49
4.3 Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte	51
4.4 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte	52
4.4.1 Ermittlungsgrundsätze	52
4.4.2 Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte	54
4.4.2.1 Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	54
4.4.2.2 Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)	56
4.4.2.3 Endwertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke	58
4.4.2.4 Endwertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung	59
4.4.3 Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte	60
4.4.3.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	60
4.4.3.2 Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)	61
4.4.3.3 Anfangswertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke	61
4.4.3.4 Anfangswertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung	62
4.4.4 Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren	63
4.4.4.1 Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen...	63
4.4.4.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung	64
4.4.5 Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	65
4.4.5.1 Komponentenverfahren	65
4.4.5.2 Modell Niedersachsen.....	69
4.5 Verfahrenswahl	73
4.5.1 Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte.....	73
4.5.2 Verfahrenswahl für die zonalen Anfangswerte.....	73
4.6 Wertbemessung	74
4.6.1 Grundsätze	74
4.6.2 Verfahrensgewichte für den Endwert	74
4.6.3 Verfahrensgewichte für den Anfangswert	76

5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	78
5.1	Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	78
5.1.1	Qualitätsbestimmung	78
5.1.1.1	Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks.....	78
5.1.1.1.1	Städtebauliche Missstände.....	78
5.1.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	79
5.1.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks.....	84
5.1.1.2	Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks.....	85
5.1.1.2.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	85
5.1.1.2.2	Beschreibung der Endwertzone	86
5.1.1.2.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	94
5.1.2	Wertermittlung.....	95
5.1.2.1	Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 1	95
5.1.2.1.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke.....	95
5.1.2.1.2	Bodenrichtwertverfahren	96
5.1.2.1.3	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke.....	97
5.1.2.1.4	Intersubjektiver Preisvergleich	98
5.1.2.1.5	Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 1.....	99
5.1.2.2	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Bewertungszone 1	100
5.1.2.2.2	Komponentenverfahren	101
5.1.2.2.3	„Modell Niedersachsen“	102
5.1.2.2.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke.....	104
5.1.2.2.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts – Bewertungszone 1	105
5.1.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – Bewertungszone 1	106
6	Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte	107
7	Anlagen.....	108

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtplanung und Mobilität,
Abteilung Stadterneuerung

Datum der Auftragserteilung: 10. Januar 2024

1.2 Beschreibung des Sanierungsgebietes

Ort

Die Stadt Dresden ist das Zentrum des Ballungsgebietes Oberes Elbtal. Als Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen und Oberzentrum für das Umland hat Dresden vielfältige Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben wahrzunehmen.

Dresden ist mit einer Fläche von etwa 328 km² und rund 572.000 Einwohnern (Einwohnerzahl Melderegister der Landeshauptstadt Dresden, Stand 31. Dezember 2023) nicht nur industrielles Zentrum, sondern auch kulturelle und touristische Metropole. Die Stadt ist in zehn Stadtbezirke und neun Ortschaften gegliedert. Das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt ist im Stadtbezirk Altstadt gelegen.

Lage

Das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt befindet sich etwa 1,5 km nordwestlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Dresden.

Das Sanierungsgebiet wird im Norden durch die Magdeburger Straße, im Westen durch die Waltherstraße, im Süden durch die Berliner Straße sowie die Bahnlinie Dresden-Friedrichstadt - Elsterwerda und im Osten durch die Weißenitzstraße, die Roßthaler Straße sowie die Bahnlinie Dresden Hbf – Dresden-Neustadt eingefasst. Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Nutzung

Im Sanierungsgebiet herrscht eine hohe Nutzungsvielfalt. Neben der überwiegenden Wohnfunktion wird das Gebiet auch durch kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungseinheiten sowie etliche soziokulturelle Einrichtungen durchmischt. An der Ecke Weißenitzstraße/Friedrichstraße ist das „Friedrichstädter Tor“ mit mehrgeschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftshäusern und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zu finden. Hervorzuheben ist auch das städtische Krankenhaus Friedrichstadt, welches mit mehr als 3.600 Mitarbeitenden sowie einer Fläche von circa zehn Hektar von besonders großer Bedeutung für den Stadtteil ist.

Heute bietet die Friedrichstadt ein vielfältiges Gefüge verschiedenster historischer und städtebaulicher Epochen und besticht vor allem durch eine charmante Mischung aus Historie und Moderne. Neben den barocken Elementen, am deutlichsten sichtbar in der Friedrichstraße, zeigen sich sowohl Spuren der Industrialisierung und Gründerzeit, beispielsweise in der Seminarstraße, Perforationen durch den Zweiten Weltkrieg, Überprägungen aus der DDR-Zeit, unter anderem entlang der Schäferstraße, als auch moderne Formensprachen.

Lange Zeit galt die Dresdner Friedrichstadt als Stadtteil „im Dornröschenschlaf“. Dies war vor allem darauf zurückzuführen, dass das Gebiet trotz vorteilhafter Lage und seiner durchaus vorhandenen städtebaulichen Qualität anders als andere Quartiere in Dresden bis weit in die 1990er-Jahre enorme Missstände aufwies. Folgen der Bombardierung im Zweiten Weltkrieg blieben unbeseitigt, viele noch erhaltene Gebäude fielen in der Zeit zwischen 1949 und 1990 dem Abriss zum Opfer - zurück blieben zumeist leere Flächen. An anderer Stelle, vor allem in der Schäferstraße, entstanden lange Gebäudezeilen in Plattenbauweise. Noch 2003 bestand ein Drittel der historischen Friedrichstadt aus Brachflächen und Baulücken. Große, ungenutzte Industriebauten verfielen zunehmend. Nahezu ein Drittel der Wohnungen stand leer und die verbliebene Anwohnerschaft wanderte ab.

Angesichts der negativen Entwicklung, des Sanierungsstaus und der unterschiedlichen Nutzungsbeziehungen stand man Anfang der 2000er-Jahre vor einer enormen städtebaulichen Herausforderung. Als wäre das nicht schon genug gewesen, wurde die Friedrichstadt zusätzlich im August 2002 vom Jahrhunderthochwasser überflutet. Dies verschärfe die Situation um ein Vielfaches.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes konnte der Sanierungsprozess gerade noch rechtzeitig einsetzen, um das Gebiet zu stabilisieren, historische Gebäude zu erhalten und private Investitionen zu initiieren. Es wurden spürbare Veränderungen im Stadtteilbild sichtbar. Viele Wohnhäuser wurden saniert, Industriebrachen beseitigt und innerstädtische Wohnstandorte entwickelt.

1.3 Ziele der Sanierung

1.3.1 Vorbemerkung

Mit Beschluss vom 28. Januar 1993, veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 05/93 am 4. Februar 1993, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dresden die Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Bereich Friedrichstadt/Ostragehege gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Das Untersuchungsgebiet umfasste den größten Teil der gesamten Friedrichstadt (Ostragehege, Flutrinne, Sportspange, Gewerbegebiet, Hafenareal, Historische Friedrichstadt). Zum 30. Juni 1993 wurde ein Zwischenbericht vorgelegt, eine Festsetzung als Sanierungsgebiet erfolgte in diesem Zusammenhang jedoch nicht.

Die vorbereitenden Untersuchungen „Friedrichstadt/Ostragehege“ kamen im Zwischenbericht 1996 zu dem allgemeinen Schluss, dass zwar in Teilbereichen, insbesondere in der historischen Friedrichstadt, Missstände existierten, jedoch in keinem der Teilbereiche die Anwendung des besonderen Städtebaurechts zweckmäßig sei.

Da sich in der Folgezeit in der Friedrichstadt alle wesentlichen konstatierten Missstände verschärft hatten und der Stadtteil durch die Hochwasserereignisse im August 2002 ganz besonders betroffen war, legte der Oberbürgermeister in der Verwaltungsvorstandssitzung am 2. September 2002 fest, dass die historische Friedrichstadt mit besonderer Priorität zu bearbeiten ist.

Am 4. Dezember 2002 wurde die HTU Stadtprojekt GmbH durch das Stadtplanungsamt mit der Fortführung und dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden zwischen Januar und Juni 2003 gebietsübergreifend für die drei Teilgebiete Ostragehege/Schlachthofinsel, Hafen/Gewerbegebiet Hamburger Straße/Bremer Straße und Historische Friedrichstadt nach aktueller Sachlage zu Ende geführt. Im Mittelpunkt dieser neuerlichen Untersuchungen stand das engere Bearbeitungsgebiet Historische Friedrichstadt.

Im Ergebnis des Abschlussberichtes zu den vorbereitenden Untersuchungen, Stand Juni 2003, und den festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missständen wurde am 16. September 2003 mit Beschluss durch den Stadtrat die „Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“ nach § 142 BauGB beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Dresdner Amtsblatt Nr. 44/2003 am 3. November 2003. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB zur Anwendung (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften).

Der Beschluss zum Erneuerungskonzept wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 16. Dezember 2004 gefasst, die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Dresdner Amtsblatt Nr. 1-2/2005 am 13. Januar 2005.

Im Folgenden werden die Sanierungsziele aus den Voruntersuchungen und dem städtebaulichen Erneuerungskonzept in gebotener Kürze erläutert. Den Ausführungen zu den Zielen, Maßnahmen und Ergebnissen der Sanierung liegt im Wesentlichen die Abschlussbroschüre für das Sanierungsgebiet „Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“ zugrunde.¹

1.3.2 Städtebauliche Ziele

Aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Missstände wurden in dem Erneuerungskonzept Ziele formuliert, welche mit Hilfe von Neustrukturierungen und der Revitalisierung des Gebietes zu einer neuen Stadtteilqualität führen sollten. Aufgrund der vorteilhaften Lage zum Stadtzentrum sollte sich die Friedrichstadt als innerstädtisches Ergänzungsgebiet mit vorwiegender Wohnfunktion wieder etablieren. Stichpunktartig können unter anderem folgende Ziele der Stadterneuerung genannt werden:

- Aufwertung ungenutzter und brachliegender Grundstücke, Beseitigung vorhandener Brachflächen,
- Sicherung und Erhalt der historischen Bauwerke, insbesondere denkmalgeschützter Gebäude, durch Modernisierung und Instandsetzung der baulichen Substanz,
- Errichtung eines Stadtteilzentrums im Bereich der Weißeritzstraße und Friedrichstraße,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze),
- Schaffung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung der Stadtteilidentität und Stärkung der kulturellen Angebote,
- Neuordnung von Quartieren und Entwicklung von innerstädtischen Wohnstandorten,
- Förderung der Ansiedlung von Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, des Einzelhandels, des Gewerbes und der erforderlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Stärkung der Verbindungsfunctionen zu Innenstadt und Ostragehege, Messe, Sportareal und Dresdner Konferenzzentrum,
- Stärkung und Ausbau des Ensembles des Friedrichstädter Krankenhauses.

¹ Landeshauptstadt Dresden „Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt – Zwischen Historie und Moderne“

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Wohnen

Die historische Friedrichstadt stellt mit ihrer durch Bauverordnungen geregelten Entwicklung ein Zeugnis früher Dresdner Stadtplanung dar. Gerade in Anbetracht der weitestgehend zerstörten barocken Bürgerhaus- und Stadtstruktur in der Barockstadt Dresden ist die historische Friedrichstadt als barocke Stadtanlage mit ihrem Straßennetz, dem Marcolini-Palais (Krankenhaus) als Herzstück sowie einer Anzahl von erhaltenen Einzelbauten kunst- und kulturgeschichtlich von herausragender Bedeutung.

Stadtstrukturell wird das Ortsbild der historischen Friedrichstadt je nach Entstehungszeit und Quartierslage von zwei wesentlich gegensätzlichen Bereichscharakteren geprägt:

- von regelmäßigen Bereichen mit geschlossener Bebauung und strenger Quartiersbildung, jedoch sehr lückenhaft erhalten (große Teile im Kernbereich der historischen Friedrichstadt),
- von unregelmäßigen Bereichen mit offener/differenzierter Bebauung und starker Durchgrünung (Rand- und Übergangsbereiche zum Ostragehege).

Die Entwicklung in der Friedrichstadt ab 1870 war geprägt durch die industrielle Revolution. So entwickelte sie sich von einer Wohnvorstadt zu einem Mischgebiet mit gewerblich durchsetzten Wohnbauten, großflächigen Eisenbahnlanlagen und Industrie- und Lagereinrichtungen. Bis zur Zerstörung im Zweiten Weltkrieg blieb die Friedrichstadt ein besonders dicht besiedelter Arbeiterstadtteil. Die Angriffe von 1945 auf Dresden zerstörten etwa 440 Gebäude in der Friedrichstadt. Damit war die Friedrichstadt der am stärksten bombardierte Stadtteil Dresdens. Die Nachkriegszeit in der Deutschen Demokratischen Republik sah für den Stadtteil zunächst Entwicklungspläne ohne Wohnnutzung vor. Es kam zu großräumigen Abbrüchen maroder Gebäude. Ab 1968 wurden Pläne entwickelt, die wenigen noch vorhandenen historischen Gebäude abzureißen und den entstandenen Raum durch mehrgeschossige Wohn- und Hochhäuser zu ersetzen. Diese Grundidee wurde in Teilen der Friedrichstadt bis zur politischen Wende beibehalten. So erfolgte beispielsweise in der Schäferstraße - nach Abriss der vorhandenen Gebäude - die Errichtung der ersten Plattenbauten vom Typ WBS 70, die weder zur Verschönerung noch zur Verbesserung der Bewohnbarkeit des Stadtteils beitrugen. Der Erhalt und die Sanierung der vorhandenen historischen Bausubstanz gehörten nicht zu den vorrangigen Zielen in der Zeit von 1949 bis 1990. Die Friedrichstadt stellte sich zu diesem Zeitpunkt als ein Stadtteil mit vielen verwahrlosten Häusern, Ruinen und geräumten Trümmergrundstücken dar.

Mit der politischen Wende 1989/1990 wurden die Abrisspläne zwar gestoppt, große Investitionen wurden in der Folgezeit jedoch in anderen Dresdner Stadtvierteln wie der Neustadt oder Striesen getätigt; die Friedrichstadt geriet immer mehr in Vergessenheit. Nach einem kurzzeitigen Anstieg der Wohnbevölkerung im Zeitraum 1995 bis 1997 durch den Bezug neu gebauter und sanierter Wohnungen im Gebiet stagnierte diese Entwicklung, ab 1998 sank die Einwohnerzahl kontinuierlich. Mit dem Rückgang der Wohnbevölkerung änderte sich auch die soziale Struktur im Gebiet. Insbesondere durch einen hohen Anteil von sozial Schwächeren, dem überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand, den Wohnumfeldbedingungen und den vorhandenen Industriebrachen zeichnete sich die Friedrichstadt als Schwerpunkt sozialer Problemstellungen ab.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Gebäude und baulichen Anlagen bei einer Ortsbegehung im Januar 2003 auf ihren baulichen Zustand hin untersucht und beurteilt. Von den überhaupt noch vorhandenen Gebäuden - fast 40 Prozent der Nettobaufläche waren Baulücken und Brachflächen - wies jedes vierte Gebäude wesentliche Mängel in der Gebäudesubstanz auf, weitere 15 Prozent waren ruinös und unbewohnbar beziehungsweise nicht benutzbar.

Die Wohnsubstanz, deren Altbauten zu großen Teilen unter Denkmalschutz standen, hatte sehr unterschiedliche Bauzustände. Im Verhältnis zum gesamtstädtischen Durchschnitt wie auch zu den anderen Sanierungsgebieten war der Bauzustand jedoch auffallend schlecht. Eine Ausnahme bildeten die nach 1990 errichteten Bauten an der Berliner Straße, Schäferstraße, Wachsbleichstraße und Friedrichstraße sowie einige wenige sanierte Altbauten. Die nicht sanierten und modernisierten Plattenbauten aus den 1980er-Jahren im Bereich der Schäferstraße und ein erheblicher Anteil leerstehender und zu großen Teilen ruinöser Gebäude an der Friedrichstraße, Weißeritzstraße, Adlergasse, Roßthaler Straße, Wachsbleichstraße, Schäferstraße, Behringstraße, Institutsgasse und weitere wiesen durchweg bauliche Mängel und Nutzungseinschränkungen auf. Für einige Gebäude mussten aufgrund des maroden Bauzustandes und der damit einhergehenden Gefährdung sogar Ordnungsverfügungen und dazu notwendige Sicherungsmaßnahmen veranlasst werden.

Die Wohnqualität in der historischen Friedrichstadt war durch eine Vielzahl von Störfaktoren beeinträchtigt. Die hohe Anzahl an brachliegenden Flächen und Gebäuden mit schlechtem Bauzustand hatten eine negative Ausstrahlung auf das Gebiet. Hinzu kamen ungeordnete gewerbliche Entwicklungen in den Quartieren. Die Ausstattung mit Gemeinbedarfs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen war mangelhaft. Darüber hinaus war das Gebiet defizitär mit Grünflächen ausgestattet.

Die Vernachlässigung der Dresdner Friedrichstadt führte zu einem stetigen Bevölkerungs- und baulichen Substanzverlust. Damit führte der Verfall auch tendenziell zur Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit einer Tendenz zur Überalterung. Im Jahr 2003 lebten nur noch etwa 3.190 Einwohner im Sanierungsgebiet, dementsprechend hoch war der Wohnungsleerstand - nahezu ein Drittel der Wohnungen stand leer - beziehungsweise die Unterbelegung von Wohnraum. Das Sanierungsgebiet wurde zu dieser Zeit nicht als potentiell geeignete Wohngegend wahrgenommen.



1 – Friedrichstraße, um 2003 - Anfangswertqualität



2 – Roßthaler Straße 1/2, Straßenansicht, 2005 - Anfangswertqualität



3 – Friedrichstraße 18/20, Hofansicht, 2007 - Anfangswertqualität



4 – Löbtauer Straße 2, Straßenansicht, 2005 - Anfangswertqualität

1.4.2 Gewerbe

Alle größeren Industrie- und Gewerbebetriebe im Gebiet hatten ihre Nutzungen bis zum Beginn des Sanierungsverfahrens aufgegeben, die Grundstücke und Gebäude lagen brach. Beispielsweise können hier die Bramsch-Spirituosenfabrik, die Exzellen Suppenfabrik, das Kühlhaus oder die SERO-Altstoffverwertung genannt werden. Hinzu kam auch die dauerhafte Schließung der meisten traditionellen Läden in den Altbauten. Die damaligen Versorgungseinrichtungen im Gebiet reichten nicht aus, im Handel und auch im Dienstleistungsbereich bestanden Versorgungslücken.



5 – Bramsch-Spirituosenfabrik, Bramsch-Areal, Gewerbebrache, um 2004 - Anfangswertqualität



6 – Friedrichstraße 17, Gewerbebrache im Blockinnenbereich, um 2006 - Anfangswertqualität



7 – Weißeritzstraße, Alte Ölmühle, Gewerbebrache, um 2005 - Anfangswertqualität



8 – SERO-Altstoffverwertung, ehemaliges Ostravorwerk, Gewerbebrache, um 2013 - Anfangswertqualität



9 – Weißeritzstraße, ehemaliges Kühlhaus, 2005 - Anfangswertqualität

1.4.3 Verkehrsanlagen

Der allgemeine Straßenzustand war zum Anfang der 2000er-Jahre unzureichend. Insbesondere der im Sanierungsgebiet vorhandene und oftmals schadhafte Fahrbahnbelag in Form von Großpflaster war in Verbindung mit dem zunehmenden Fahrzeugverkehr für die hohen Lärmimmissionen und die unzureichende Verkehrssicherheit verantwortlich. Darüber hinaus gab es so gut wie keine erlebbaren Plätze. Das Gehwegsystem war im Sanierungsgebiet ausreichend ausgebildet. Parallel zu den Straßen waren beidseits Gehwege vorhanden. Die Gehwegbereiche waren allerdings durch teilweise schadhafte Beläge, fehlende Baumstandorte, verschmutzte Bereiche, mangelhafte Verkehrssicherheit und fehlende Barrierefreiheit – insbesondere an Querungsstellen – sowie ungeordnete Pkw-Stellplätze geprägt.



10 – Seminarstraße, um 2003 - Anfangswertqualität



11 – Bräuergasse, Ecke Friedrichstraße, 2013 - Anfangswertqualität



12 – Koreanischer Platz, 2005 - Anfangswertqualität

1.4.4 Grün- und Freiflächen

Lediglich der Hohenthalplatz stand den Anwohnern als öffentliche Grün- und Erholungsfläche uneingeschränkt zur Verfügung, wies jedoch deutliche Defizite in der Benutzbarkeit auf und bot kaum Aufenthaltsqualität. Die beiden Friedhöfe im Sanierungsgebiet sowie die Grünflächen im Krankenhausgelände waren aufgrund ihrer halböffentlichen Nutzung nur bedingt zugänglich und erlebbar. Im Gebiet mangelte es an attraktiven Aufenthalts- und Erholungsbereichen sowie an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Im öffentlichen Bereich der Straßen und Gehwege waren Defizite hinsichtlich des Straßenbegleitgrüns vorhanden. Die zum Teil dicht bebauten und stark versiegelten Hofräume wirkten ebenso negativ. Baulücken und kleinere Freiflächen wurden nicht gepflegt und waren durch Wildwuchs geprägt, teilweise wurde an solchen Plätzen illegal Müll entsorgt.



13 – Hohenthalplatz, um 2003 - Anfangswertqualität



14 – Friedrichstraße (22), Baulücke, 2011 - Anfangswertqualität



15 – Menageriegärten, Magdeburger Straße, 2019 - Anfangswertqualität

1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Jahre 2003 bestand im Gebiet ein Defizit an Sport-, Spiel-, Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Kultur- und Freizeitangebot für die Wohnbevölkerung, insbesondere für die Jugend, war unzureichend. Für Kinder und Jugendliche im Schulalter existierten kaum Freiflächen im Stadtteil beziehungsweise Möglichkeiten der Flächennutzung. Außer den Vereinen „Riesa Efau“ und „Koja“ gab es keine kulturellen Einrichtungen. Ein kirchliches Gemeindezentrum war nicht etabliert. Die historische Friedrichstadt war stark unversorgt mit sportlichen Einrichtungen. Im nahe gelegenen Ostragehege existierten zwar umfangreiche Angebote, jedoch war durch die fehlende Wegeverbindung keine ausreichende Anbindung gegeben. Im Gebiet war lediglich eine Grundschule vorhanden sowie eine Mittelschule, die Mitte des Jahres 2003 geschlossen wurde.

Lediglich die Ausstattungen mit Kindertageseinrichtungen und mit Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen für hilfsbedürftige Menschen – bedingt durch das Krankenhaus Friedrichstadt – konnten als überdurchschnittlich bezeichnet werden.

1.4.6 Umwelt

Die Umwelt war durch die teilweise vorhandene desolate Gebäudesubstanz in Verbindung mit Festbrennstoffheizungen belastet. Hinzu kamen vereinzelte, aufgrund von gewerblichen Vornutzungen resultierende punktuelle Bodenbelastungen. Zunehmend problematisch wurde auch das steigende Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen. Das geringe Grünflächenangebot wirkte zusätzlich negativ auf die Umweltsituation im Sanierungsgebiet.

Im Gegensatz zu den angrenzenden Gebieten Ostragehege/Schlachthofinsel und Gewerbegebiet Hamburger Straße/Bremer Straße lagen in der historischen Friedrichstadt keine größeren Kontaminationen vor. Im Gebiet gab es allerdings mehrere Grundwasserschadensfälle. Da die Friedrichstadt zum großen Teil von Kriegszerstörungen betroffen war, waren Kampfmittelbelastungen nicht auszuschließen. Des Weiteren bestand die Möglichkeit, bei Bodenaushubarbeiten auf Baulückengrundstücken noch Trümmerschuttvorkommen vorzufinden.

1.5 Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse

Die Sanierungsmaßnahmen sind im Erneuerungskonzept, in einem Maßnahmenplan „Abschließende Maßnahmenübersicht“ (Anlage 2) und in der Abschlussbroschüre „Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt – Zwischen Historie und Moderne“ (siehe Abschnitt 1.3.1) zusammenfassend beschrieben.

1.5.1 Bebauung

Ein wesentliches Ziel der Sanierung war es, das Gebiet zu stabilisieren und private Investitionen zu initiieren. Dies sollte langfristig dazu führen, dass eine Profilierung zum Innenstadt-Ergänzungsgebiet mit Stärkung der Wohnfunktion und der Verbindungsfunktion zum Ostragehege und zur Innenstadt weiter vorangetrieben wird. Zum einen galt es, Fehlentwicklungen und Zweckbauten mit verlorener Funktion, wie zum Beispiel das Kühlhaus auf der Weißeritzstraße, zurückzubauen. Zum anderen waren überörtliche Infrastrukturen wie die Yenidze, die Markthalle und der Bahnhof Mitte in die Gestaltung einzubeziehen, sodass diese wieder einen funktionellen Bezug zur historischen Friedrichstadt bekamen. Außerdem mussten Verflechtungsbeziehungen zum Kerngebiet der Friedrichstadt hergestellt werden. Abgeleitet aus den Sanierungszielen bildete der städtebauliche Rahmenplan das Herzstück des Erneuerungskonzeptes. Untersetzt wurde der Plan durch die sachbezogenen Teilpläne Nutzung, Verkehr, Grün- und Freiräume. Der Rahmenplan war wesentliche Entscheidungsgrundlage für eine sanierungsrechtliche Genehmigung und die Gewährung von Fördermitteln.

Ein Schwerpunkt zu Beginn des Sanierungsverfahrens lag in dem Grunderwerb, damit die Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele geschaffen werden konnte. Hinzukommend wurde auf gemeindeeigenen Grundstücken nicht mehr benötigte und zum Teil verfallende Bausubstanz abgebrochen. Neben kommunalen Vorhaben wurden private bauliche Anlagen ebenfalls mit Hilfe von Städtebaufördermitteln rückgebaut.

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

Durch die Realisierung der Sanierungsziele und die Revitalisierung von Brachen wurde die notwendige Aufwertung in Teilen des Stadtviertels bewirkt. Die Friedrichstadt wurde nachhaltig aufgewertet und ein Imagewandel deutlich wahrnehmbar. Die Dresdner Friedrichstadt wurde zu einem der am stärksten wachsenden Stadtteile in Dresden. Von 2004 bis 2023 hatte sich die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet nahezu verdoppelt. Einen Anteil daran hatte die Städtebauförderung, welche als Initialzündung für die Entwicklung im Gebiet gewirkt hat. Durch eine gezielte Förderung im öffentlichen Raum sowie die Unterstützung einzelner privater Akteure bei der Sanierung von Gebäuden konnte in der Friedrichstadt eine positive Entwicklung vorangetrieben werden. Es bestand eine große Nachfrage nach sanierungswürdiger Bausubstanz sowie Baulücken und etliche private Investitionen wurden und werden noch getätigt.

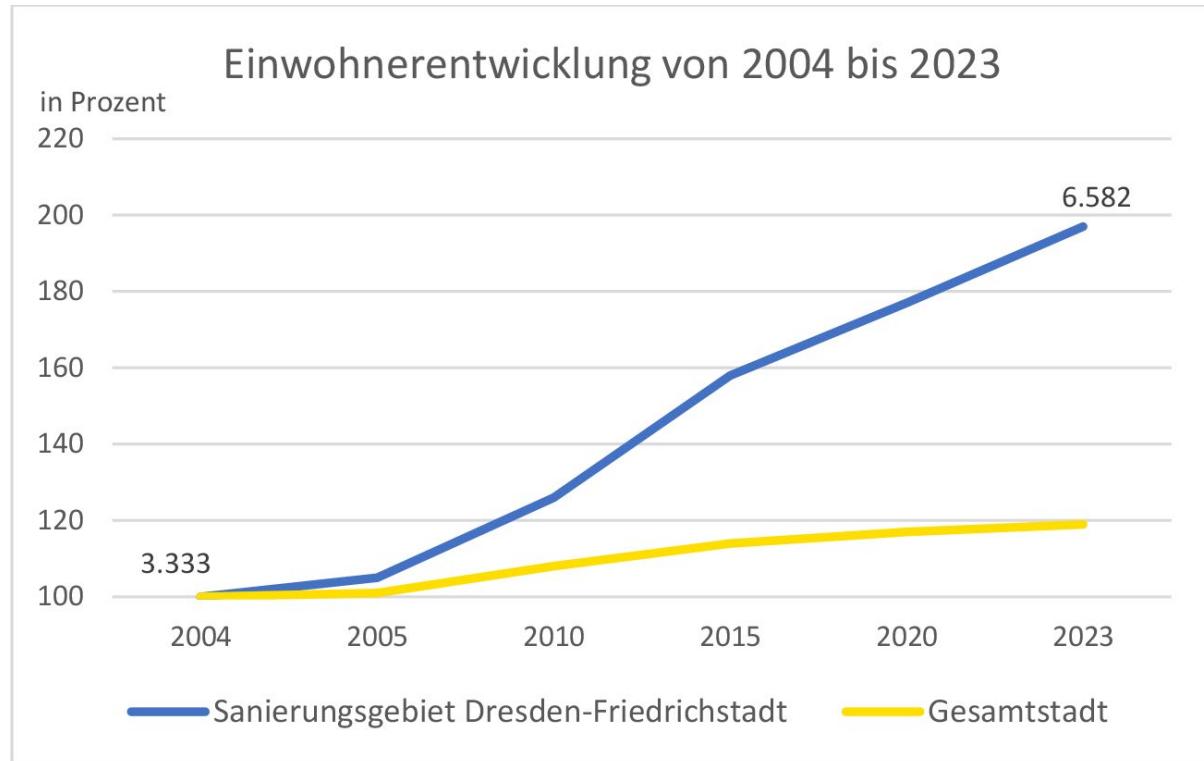


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt 2004 bis 2023,
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Abteilung Stadterneuerung

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

- 31 Grunderwerbe (für Erschließungsmaßnahmen, für Gemeinbedarf wie Spielplätze/Freiflächengestaltungen, als Zwischenerwerbe),
- 39 Ordnungsmaßnahmen (zur Freilegung gemeindeeigener Grundstücke, für Rückbau privater baulicher Anlagen, für Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, für öffentliche Grünbereiche),
- 10 Baumaßnahmen (Sanierung von privaten Gebäuden, Um- und Ausbau des Hauses A im Krankenhaus Friedrichstadt als Bibliothek, Um- und Ausbau des Projektzentrums für zeitgenössische Kunst),
- 7 Sicherungsmaßnahmen (an privaten Gebäuden).



16 – Am Bramschkontor 2, ehemaliges Kontorhaus, Sanierung gefördert, 2013 - Endwertqualität



17 – Friedrichstraße 26, Sanierung gefördert, 2012 - Endwertqualität



18 – Wachsbleichstraße 22, Sanierung gefördert, um 2008 - Endwertqualität

1.5.2 Verkehrsanlagen

Ein Förderschwerpunkt waren Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz im Sinne der Änderung von Erschließungsanlagen durch Umgestaltung sowie zur Aufwertung in Verbindung mit verkehrsrechtlichen Anordnungen zur Geschwindigkeitsbegrenzung (passiver Lärmschutz), optimaler Barrierefreiheit und der Umsetzung des Baumkonzeptes der Stadt. In diesem Zusammenhang wurden zwischen 2018 und 2020 die Bräuergasse und die Seminarstraße sowie die Institutsgasse und die Menageriestraße zwischen Schäferstraße und Wachsbleichstraße grundhaft erneuert. Im Rahmen dieser Umgestaltungen und der Verbesserung der Verkehrssicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmer wurden der ruhende Verkehr eingeordnet, Baumstandorte belebt und Stadtmöbel eingeordnet. Zur Verkehrsberuhigung und zur Reduzierung des Verkehrslärms wurden die Fahrbahnbereiche mit Asphalt belegt und die angrenzenden Stellplätze mit Granitgroßpflaster als erhaltenswertes Altmaterial realisiert. In Kooperation mit den entsprechenden Versorgungsträgern wurden zudem sämtliche Medien erneuert.

Neben der Erneuerung der vorgenannten Straßen gelang es bereits im Frühjahr 2015 mit der Umgestaltung des Koreanischen Platzes als neuen Zugang zur historischen Friedrichstadt einen Impuls zu setzen. Zur Aufwertung des Platzes gehörten die Pflanzung von 23 Lederhülsenbäumen, der barrierefreie Zugang sowie die Schaffung von dringend benötigten Parkplätzen für Pkw und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

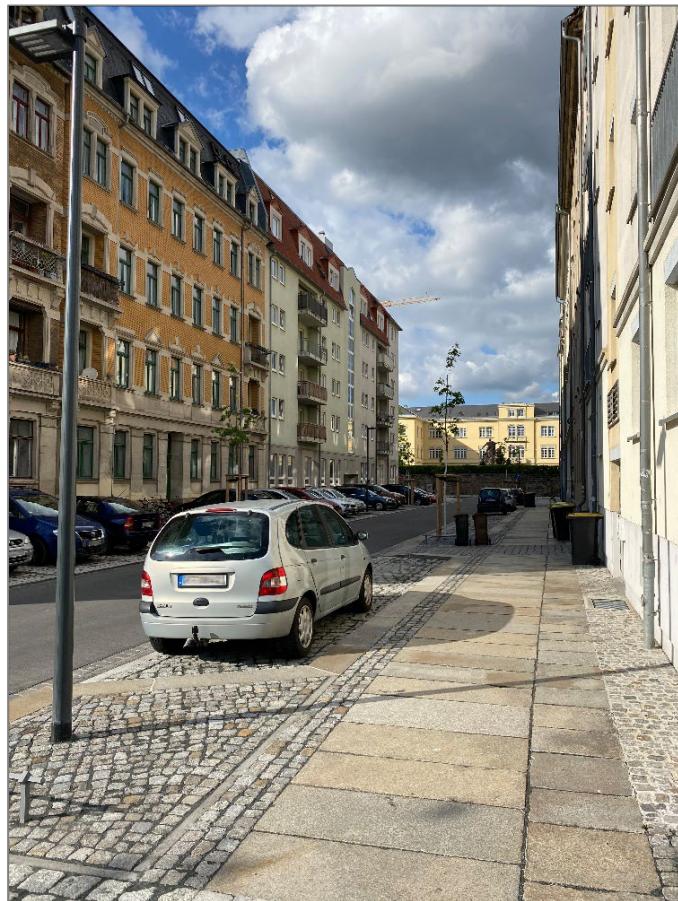
Die genannten Straßenbaumaßnahmen haben zur Verbesserung der Gebiets- beziehungsweise Wohnqualität beigetragen, das Sanierungsgebiet erfuhr damit eine Aufwertung. Durch die Beruhigungs- und Begrünungsmaßnahmen haben sich zum einen die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsraums, zum anderen die Wohn-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



19 – Koreanischer Platz, 2025 - Endwertqualität



20 – Seminarstraße, 2020 - Endwertqualität



21 – Institutsgasse, 2020 - Endwertqualität



22 – Bräuergasse, 2019 - Endwertqualität



23 – Menageriestraße, 2020 - Endwertqualität

1.5.3 Gewerbe

Während des Sanierungszeitraums ist die Einwohnerzahl im Gebiet kontinuierlich gestiegen. Mit der Zunahme der Bevölkerung änderte sich auch deren Altersstruktur; so verfügt das Sanierungsgebiet im Vergleich zu Beginn des Sanierungsverfahrens heute über eine deutlich jüngere Einwohnerschaft. Mit der gewachsenen Einwohnerzahl ist auch die Kaufkraft innerhalb des Gebiets gestärkt worden.

Die Anzahl der Gewerbebetriebe mit störenden Einflüssen hat sich verringert. Gleichzeitig wurden Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs geschaffen. Beispielsweise sei hier das „Friedrichstädter Tor“ an der Ecke Weißeritzstraße/Friedrichstraße am Bahnhof Mitte genannt, welches das Stadtbild von Dresden mit seiner Erscheinung architektonisch bereichert.



24 – „Friedrichstädter Tor“, Ecke Weißeritzstraße/Friedrichstraße, 2025 - Endwertqualität

1.5.4 Grün- und Freiflächen

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ging hervor, dass in der Friedrichstadt ein erhebliches Defizit an qualifizierten Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen bestand. Zur Minderung des Mangels an öffentlichen Grünanlagen und Kinderspielplätzen wurden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln die vorhandenen Flächen aufgewertet und – soweit möglich – neue geschaffen. An der Entwicklung vieler Projekte wurden immer wieder die unmittelbaren Nutzer und Anwohner beteiligt. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden zudem Grundstücke im Blockinnenbereich entkernt und entsiegelt, sodass an deren Stelle begrünte Flächen für die Bewohner entstehen konnten.

Folgende Maßnahmen wurden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln umgesetzt:

- Umgestaltung und Aufwertung der Grünanlage Hohenthalplatz mit Errichtung eines Spielplatzes, Anlage einer befestigten Platzfläche mit Pflanzbeeten und Sitzbereichen sowie Entsiegelung von mehr als der Hälfte der ursprünglich versiegelten Flächen,
- Errichtung des Themenspielplatzes „Notruf-Zentrale 112“, Berliner Straße (29),
- Errichtung des Kinder- und Jugend-Freizeitparks Roßthaler Straße mit breit angelegten Grünflächen einschließlich Wegeverbindungen und aktiven Spielbereichen wie einem Streetballplatz, einer Skateranlage und einer Kletterwand,
- Anlegen des Stadtgartens am Alberthafen, Magdeburger Straße, mit Höhenpfad, Spielgeräten und Brunnenanlage mit Wasserspiel sowie einem Gemeinschaftsgarten,
- Neugestaltung der Grünfläche an den Menageriegärten, Magdeburger Straße, mit barrierefreiem Rundweg, Freiluft-Fitnessgeräten und freiwachsender Strauchpflanzung,
- Anlegen der „Grünen Raumkante“, ein Grünstreifen an der Schäferstraße zwischen Adlergasse und Institutsgasse mit einer Allee aus 65 Tulpenbäumen.

Mit diesen wichtigen Aufwertungsmaßnahmen wurden die Sanierungsziele schrittweise erfüllt.



25 – Grünanlage Hohenthalplatz mit Spielplatz und befestigter Platzfläche, 2011 - Endwertqualität



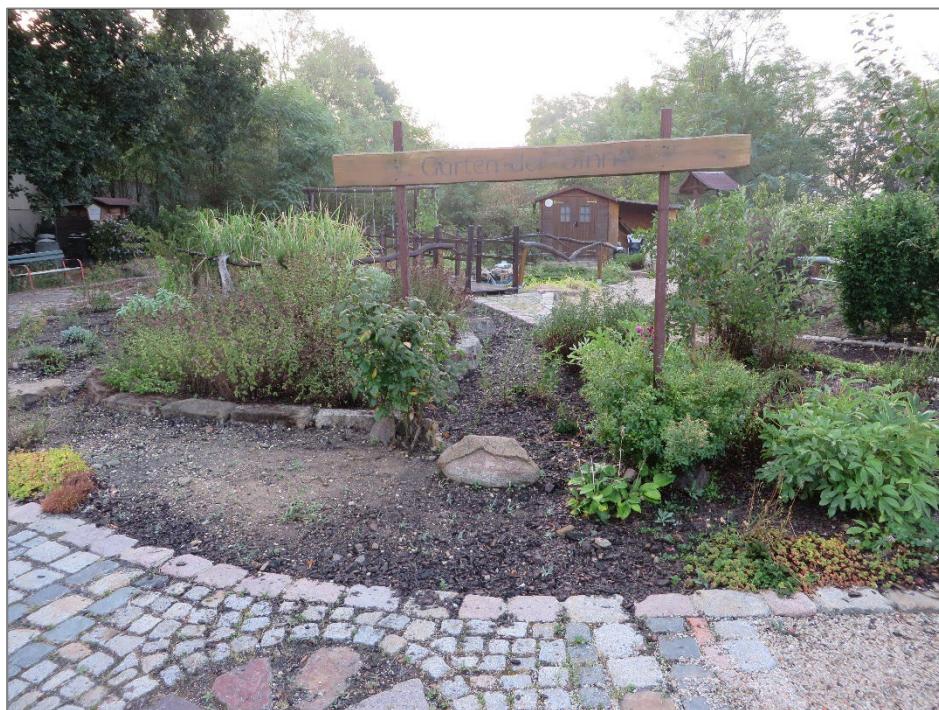
26 – Themenspielplatz „Notruf-Zentrale 112“, Berliner Straße (29), 2010 - Endwertqualität



27 – Kinder- und Jugend-Freizeitpark Roßthaler Straße, 2018 - Endwertqualität



28 – Stadtgarten am Alberthafen, Magdeburger Straße, 2020 - Endwertqualität



29 – Menageriegärten, Magdeburger Straße, 2020 - Endwertqualität



30 – „Grüne Raumkante“ Schäferstraße, 2020 - Endwertqualität

1.5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Soziale und kulturelle Ziele spielten neben den substanziel len baulichen Herausforderungen in Sanierungsgebieten eine wesentliche Rolle. Innerhalb des Sanierungsverfahrens wurden Gemeinbedarfseinrichtungen ertüchtigt, erweitert beziehungsweise neu eingerichtet und damit das Sanierungsgebiet mit den entsprechenden Angeboten aufgewertet. Folgende Vorhaben wurden mit Fördermitteln umgesetzt:

- Umbau der ehemaligen Motoren halle zu einer Multifunktionshalle für Kunst und Kultur, Wachsbleichstraße 4a,
- Erwerb der sogenannten „Runden Ecke“, Adler gasse 12, durch den generationenübergreifen den Kulturverein riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V. als Anker des Kulturstandortes Friedrichstadt,
- Kinderladen Riese Efeu mit Kindertagesstätte, Wachsbleichstraße 22,
- Verlagerung und Ausbau der Klinik-Bibliothek im Haus A des Krankenhauses Friedrichstadt, Friedrichstraße 41.



31 – Wachsbleichstraße 4a, Multifunktionshalle für Kunst und Kultur, 2010 - Endwertqualität



32 – Wachsbleichstraße 22, Kinderladen Riese Efeu mit Kindertagesstätte im Hinterhaus, 2025 - Endwertqualität

1.5.6 Umwelt

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen wurden durch den grundhaften Ausbau in Verbindung mit dem Aufbringen von Asphaltdeckschichten auf einigen Straßen, der Einordnung von Stellplätzen sowie der Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Gebiet wesentlich und spürbar verminder. Ebenso konnte die Staubbelastung reduziert werden.

Der Abbruch zahlreicher Neben- und Hintergebäude und die damit verbundene Freilegung der Hofräume haben eine Reduzierung der versiegelten Flächen bewirkt.

1.5.7 Fazit

Insgesamt lässt sich eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt feststellen. Der öffentliche Raum ist nunmehr in Teilbereichen attraktiver und stadtteil-typischer gestaltet. Die Erneuerung des öffentlichen Verkehrsraums inklusive der medientechnischen Versorgung hat in diesen Teilbereichen zu einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geführt. Gleichwohl strahlen diese Maßnahmen auch auf das übrige Sanierungsgebiet aus. Die noch vorhandene und erhaltenswerte Altbausubstanz wurde in großen Teilen saniert und einer neuen Nutzung, primär der Wohnnutzung, wieder zugeführt. Die Blockinnenbereiche wurden vielfach neu bebaut und begrünt. Die Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurde gesichert und erweitert. Auch bei einem Blick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich der dynamische Wandel der Friedrichstadt. Hier leben heute etwa 6.600 Menschen. Seit der förmlichen Festlegung der historischen Friedrichstadt als Sanierungsgebiet im Jahr 2003 hat sich die Einwohnerzahl nahezu verdoppelt. Damit ist die Friedrichstadt einer der am stärksten wachsenden Dresdner Stadtteile. Und nicht nur das: Mit einem Altersdurchschnitt von 35,4 Jahren (Gesamtstadt: 43 Jahre) ist sie auch einer der jüngsten (Stand Oktober 2021).

Im Rahmen der Stadterneuerung flossen insgesamt rund 12,5 Millionen Euro in die Friedrichstadt. Der Anteil der Städtebauförderung betrug dabei knapp über sieben Millionen Euro. Es wurden vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum und an privaten Wohngebäuden finanziert. Der überwiegende Anteil der Eigentümer im Gebiet hat den Ausgleichsbetrag vorzeitig, das heißt vor Abschluss der Sanierung, mittels freiwilliger Vereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelöst.

1.6 Rechtliche Gegebenheiten

Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Die Stadtverordnetenversammlung Dresden fasste am 28. Januar 1993 den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Bereich Friedrichstadt/Ostragehege. Der Beschluss wurde am 4. Februar 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Das Untersuchungsgebiet umfasste den größten Teil der gesamten Friedrichstadt (Ostragehege, Flutrinne, Sportspange, Gewerbegebiet, Hafenareal, Historische Friedrichstadt). Die vorbereitenden Untersuchungen wurden zum 30. Juni 1993 vorläufig abgeschlossen, eine Festsetzung als Sanierungsgebiet erfolgte in diesem Zusammenhang jedoch nicht. Zwischen 1993 und 1996 fanden auf der Grundlage neuer Rahmenbedingungen weiterführende Studien zu den vorbereitenden Untersuchungen statt.

Da sich in der Folgezeit in der Friedrichstadt alle wesentlichen konstatierten Missstände verschärft hatten und der Stadtteil durch die Hochwasserereignisse im August 2002 ganz besonders betroffen war, legte der Oberbürgermeister in der Verwaltungsvorstandssitzung am 2. September 2002 fest, dass die Historische Friedrichstadt mit besonderer Priorität zu bearbeiten ist.

Am 4. Dezember 2002 wurde die HTU Stadtprojekt GmbH durch das Stadtplanungsamt mit der Fortführung und dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden zwischen Januar und Juni 2003 gebietsübergreifend für die drei Teilgebiete Ostragehege/Schlachthofinsel, Hafen/Gewerbegebiet Hamburger Straße/Bremer Straße und Historische Friedrichstadt nach aktueller Sachlage zu Ende geführt. Im Mittelpunkt dieser neuerlichen Untersuchungen stand das engere Bearbeitungsgebiet Historische Friedrichstadt.

Im Ergebnis des Abschlussberichtes zu den vorbereitenden Untersuchungen, Stand Juni 2003, und den festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missständen wurde am 16. September 2003 mit Beschluss durch den Stadtrat die „Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“ nach § 142 BauGB beschlossen. Mit der amtlichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 44/2003 am 3. November 2003 trat diese Satzung in Kraft und wurde damit rechtsverbindlich. Daraufhin begann die Durchführung von geförderten Sanierungsmaßnahmen.

Der Beschluss zum Erneuerungskonzept wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 16. Dezember 2004 gefasst, die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Dresdner Amtsblatt Nr. 1-2/2005 am 13. Januar 2005.

Am 29. September 2016 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden eine Heilungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“. Die Satzung wurde am 8. Dezember 2016 öffentlich bekannt gemacht und trat rückwirkend zum 3. November 2003 in Kraft. Mit Beschluss durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 12. Mai 2021 wurde die Satzung über die erste Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“ beschlossen. Diese Satzung über die erste Teilaufhebung trat mit öffentlicher Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 21/2021 vom 28. Mai 2021 in Kraft. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschloss aufgrund des § 162 Abs. 1 und 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. September 2023 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“. Diese Aufhebungssatzung

wurde in Form der Ersatzbekanntmachung veröffentlicht und trat mit Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes am 3. Januar 2024 in Kraft. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist diese rechtsverbindlich und die Sanierung somit abgeschlossen.

Planungsrecht

Der für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt maßgebliche Flächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 in der Planfassung vom 31. Januar 2020 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt am 22. Oktober 2020 rechtswirksam. Er löste den Teilflächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 vom 10. Dezember 1998 ab.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird etwa ein Drittel der Fläche des Sanierungsgebiets als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ dargestellt. Dies betrifft die Bereiche zwischen der Berliner Straße und der Schäferstraße sowie zwischen der Friedrichstraße und der Seminarstraße. Der Bereich des ehemaligen Bramsch-Areals wird als „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ ausgewiesen. Die Bereiche des ehemaligen Ostravorwerks sowie das Gebiet südlich der Berliner Straße werden als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bereich entlang der Weißeritzstraße wird als „gemischte Baufläche“ mit der Zweckbestimmung „Wohnnahes Zentrum“ ausgewiesen. Die restlichen Flächen des Sanierungsgebiets werden als „Gemeinbedarfsfläche“ (Krankenhaus Friedrichstadt), „Grün- und Freifläche Friedhof“ (Alter Katholischer Friedhof und Innerer Matthäusfriedhof), „Grün- und Freifläche Parkanlage“ (Hohenthalplatz), „Betriebshof öffentlicher Personennahverkehr“ (Betriebshof Waltherstraße), „Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad“ sowie „Grün- und Freifläche Dauerkleingarten“ und „Grün- und Freifläche sonstiger Garten“ dargestellt.

Vor Beginn der Sanierung lagen für das Sanierungsgebiet keine Bebauungspläne im Sinne von § 30 BauGB vor.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 13. September 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194, Dresden-Friedrichstadt Nr. 6, Stadthäuser Bramschgelände, beschlossen. In der Sitzung am 13. Januar 2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau eine Teilung des Bebauungsplanes Nr. 194 in zwei selbständige Bebauungspläne (Nr. 194 A und 194 B) beschlossen. In seiner Sitzung am 4. April 2012 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 194 B, Dresden-Friedrichstadt Nr. 10, Stadthäuser (ehemaliges Bramsch-Areal), als Satzung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Dresdner Amtsblatt Nr. 24/2012 trat der Bebauungsplan am 14. Juni 2012 in Kraft (Geltungsbereich siehe Anlage 3). Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 194 B nicht um einen Sanierungsbebauungsplan.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 18. April 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt, Ehemaliges Ostravorwerk, beschlossen. In seiner Sitzung am 23. März 2023 beschloss der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 11. Mai 2023 in Kraft (Geltungsbereich siehe Anlage 4). Es handelt sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6010 nicht um einen Sanierungsbebauungsplan.

Im übrigen Sanierungsgebiet erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Erhaltungssatzung

Der überwiegende Teil des Sanierungsgebietes liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung H-06 der Landeshauptstadt Dresden für das Gebiet „Historische Friedrichstadt“ vom 5. November 1998 (veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 50/98 vom 10. Dezember 1998, geändert in Nr. 42a/01 vom 18. Oktober 2001). Die Erhaltungssatzung für das Gebiet der historischen Friedrichstadt regelt im Wesentlichen die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Gestaltungssatzung

Das Sanierungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung G-01 Historische Friedrichstadt vom 12. April 2017, veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 25-26/2017 vom 29. Juni 2017 und in Kraft getreten am 30. Juni 2017. Die Gestaltungssatzung regelt die Gestaltung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) sowie von Werbeanlagen im Sinne von § 10 SächsBO.

Denkmalschutz

Das Sanierungsgebiet wird vor und nach der Sanierung nicht von einem Denkmalschutzgebiet gemäß § 21 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) erfasst. Falls einzelne Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets unter Denkmalschutz stehen, wird unterstellt, dass hierdurch keine Beeinflussung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet ausgeht. Etwaige Bodenwerteinflüsse des Denkmalschutzes sind grundsätzlich bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts für das einzelne Grundstück zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet beziehungsweise überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Sanierungsgebiet wurde im August 2002 sowohl von der Vereinigten Weißeritz als auch teilweise von der Elbe überschwemmt und war Bestandteil der gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 Sächsisches Wasser gesetz (SächsWG) festgelegten Überschwemmungsgebiete von Elbe (rechtskräftig seit 25. Oktober 2004) und Weißeritz (rechtskräftig seit 18. April 2005). An beiden Flüssen wurden danach durch die zuständigen Behörden des Freistaats Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden Hochwasserschutzmaßnahmen ausgeführt, welche dem Schutz vor hundertjährlichen Hochwassern von betroffenen Siedlungsgebieten dienen. Die Sach- und Rechtslage der Überschwemmungsgebiete hatte sich somit grundlegend geändert.

Mit dem neu gefassten Überschwemmungsgebiet der Elbe vom 1. Oktober 2018, geändert am 21. Januar 2019, liegt das Sanierungsgebiet nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Sanierungsgebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz und teilweise der Elbe im Sinne von § 75 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsWG. Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete der Vereinigten Weißeritz und der Elbe wurden durch die zuständige Untere Wasserbehörde bei der Landeshauptstadt Dresden mit Stand Mai 2022 (aktualisiert) bestimmt und in Karten dargestellt.

Durch Hochwasserereignisse eventuell eintretende Minderungen des Bodenwertes betreffen gleichermaßen den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung wie den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung.

Wertbeeinflussende private Rechte und Belastungen

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

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

Baulasten

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

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

Abgabenrechtlicher Zustand

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach § 127 Abs. 1 BauGB (Erschließungsbeiträge) und Beiträge zu Verkehrsanlagen nach § 26 Abs. 1 Sächsisches Kommunalabgabengesetz (Straßenausbaubeiträge) aus. Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135a Abs. 3 BauGB („Naturschutzbeiträge“) fielen ebenfalls nicht an, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist (§ 18 Abs. 3 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz) beziehungsweise es vor Beginn der Sanierung an einer entsprechenden Rechtsgrundlage fehlte. Demzufolge ist das baureife Land ohne Aussicht auf Sanierung hinsichtlich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge abgabenfrei. Wegen § 154 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BauGB ist baureifes Land nach und aufgrund der Sanierung ebenfalls abgabenfrei (siehe Abschnitt 2.2).

Die Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde – vor Beginn der förmlichen Sanierung – am 10. September 1992 vom Stadtrat beschlossen und trat am 28. Mai 1993 in Kraft. Sie wurde durch die Satzung vom 12. Oktober 2000 abgelöst, welche am 26. Oktober 2000 veröffentlicht

wurde. Die Straßenausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde – vor der förmlichen Sanierung – am 19. Dezember 1996 vom Stadtrat beschlossen und am 31. Januar 1997 veröffentlicht. Sie und alle darauffolgenden Straßenausbaubeitragssatzungen wurden durch Aufhebungssatzung vom 28. Januar 2010 rückwirkend zum 19. Dezember 1996 wieder aufgehoben. Die Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde – ebenfalls vor der förmlichen Sanierung – am 7. Februar 2002 vom Stadtrat beschlossen und am 28. Februar 2002 veröffentlicht.

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen

Diesem Gutachten liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) zugrunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen

- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und
- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Ausgleichsbetrag dient der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen eines Grundstücks. Daher sind dessen Anfangs- und Endwert auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV). Mit einem einheitlichen Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert wird in Zeiten schwankender Grundstückspreise vermieden, dass allgemeine - nicht sanierungsbedingte - Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag eingehen.

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

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt wurde am 28. September 2023 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgte am **3. Januar 2024** in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes Nr. e08-01-2024. Dieser Zeitpunkt ist der Wertermittlungsstichtag für den Anfangs- und Endwert.

3.2 Qualitätsstichtag

3.2.1 Qualitätsstichtag des Anfangswerts

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

Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Bereich Friedrichstadt/Ostragehege wurde am 28. Januar 1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden beschlossen und am 4. Februar 1993 öffentlich bekannt gemacht. Das Untersuchungsgebiet umfasste den größten Teil der gesamten Friedrichstadt (Ostragehege, Flutrinne, Sportspange, Gewerbegebiet, Hafenareal, Historische Friedrichstadt). Zum 30. Juni 1993 wurde ein Zwischenbericht vorgelegt, eine Festsetzung als Sanierungsgebiet erfolgte in diesem Zusammenhang jedoch nicht.

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

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

Die vorbereitenden Untersuchungen „Friedrichstadt/Ostragehege“ kamen im Zwischenbericht 1996 zu dem allgemeinen Schluss, dass zwar in Teilbereichen, insbesondere in der historischen Friedrichstadt, Missstände existierten, jedoch in keinem der Teilbereiche die Anwendung des besonderen Städtebaurechts zweckmäßig sei.

Da sich in der Folgezeit in der Friedrichstadt alle wesentlichen konstatierten Missstände verschärft hatten und der Stadtteil durch die Hochwasserereignisse im August 2002 ganz besonders betroffen war, legte der Oberbürgermeister in der Verwaltungsvorstandssitzung am 2. September 2002 fest, dass die Historische Friedrichstadt mit besonderer Priorität zu bearbeiten ist.

Am 4. Dezember 2002 wurde die HTU Stadtprojekt GmbH durch das Stadtplanungsamt mit der Fortführung und dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden zwischen Januar und Juni 2003 gebietsübergreifend für die drei Teilgebiete Ostragehege/Schlachthofinsel, Hafen/Gewerbegebiet Hamburger Straße/Bremer Straße und Historische Friedrichstadt nach aktueller Sachlage zu Ende geführt. Im Mittelpunkt dieser neuerlichen Untersuchungen stand das engere Bearbeitungsgebiet Historische Friedrichstadt.

Im Dresdner Amtsblatt Nr. 18/2003 vom 2. Mai 2003 wurden die öffentliche Auslegung der bisherigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB und die Einladung zu einer Bürgerversammlung öffentlich bekannt gemacht.

Es ist wohl davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung im Bereich der Friedrichstadt durchzuführen, in der Öffentlichkeit konkret erkennbar wurde und sich von da an die Aussicht auf Sanierung auf jedermanns Preisverhalten im Grundstücksverkehr auswirkte (Vorwirkung der Sanierung). Daher wird als Qualitätsstichtag des Anfangswerts der Tag vor dem Zeitpunkt der Vorwirkung der Sanierung, also der **1. Mai 2003**, zugrunde gelegt.

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

3.2.2 Qualitätsstichtag des Endwerts

Der Endwert stellt auf den Zustand des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung ab. Dementsprechend ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Das ist der Tag, an dem die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung Dresden-Friedrichstadt durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde, also der **3. Januar 2024**. Der Qualitätsstichtag des Endwerts stimmt somit mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

4.1 Vorbemerkung

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

Ebenfalls auftragsgemäß werden die zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet als besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024, ermittelt. Damit wird für das zweistufige Verfahren dem Grundsatz des § 40 Abs. 2 ImmoWertV Genüge getan, dass der Bodenwert, respektive der Anfangs- und der Endwert, auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Das Verfahren ist von der Rechtsprechung anerkannt.¹²

4.2 Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen)

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

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

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

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt werden die Anfangs- und Endwertzonen auf der Grundlage der bereits bestehenden Bodenrichtwertzonen gebildet. In der Vergangenheit sind auf Antrag hin besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten Zustand (Zustand ohne Aussicht auf Sanierung) und für den sanierungsbeeinflussten Zustand (Zustand nach und aufgrund der Sanierung) zoniert und ermittelt worden. Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte wurden erstmalig zum 3. November 2003, die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2013 ermittelt. Zwischenzeitlich wurden die Bodenrichtwerte aktualisiert. Die letzte Fortschreibung datiert für beide Grundstückszustände vom 1. März 2018. Entsprechend der damals favorisierten Darstellungsweise sind für die sanierungsunbeeinflusste Grundstücksqualität sechs Bodenrichtwertzonen und für die sanierungsbeeinflusste Grundstücksqualität sieben Bodenrichtwertzonen gebildet worden (siehe Anlagen 5 und 6).

Um den Maßgaben des vorhergehenden Abschnitts und den sich bis zum Wertermittlungsstichtag erheblich veränderten allgemeinen Wertverhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt Rechnung zu tragen, sind für die Bildung der Anfangs- und Endwertzonen die bisherigen Abgrenzungen vom 1. März 2018 anzupassen. Konkret bedeutet dies, dass die kleinteilige Zonierung aufgegeben wurde und stattdessen vier Anfangs- und Endwertzonen, jeweils für die geschlossene Bauweise, für die Mischbebauung entlang der Weißeritzstraße/Löbtauer Straße/Magdeburger Straße sowie die Wohnbebauungen „Stadthäuser“ (ehemaliges Bramsch-Areal) und „Ehemaliges Ostravorwerk“, gebildet wurden (siehe Anlage 7). Ausschlaggebend für dieses Vorgehen war, dass sich zum einen die unterschiedlichen Bauweisen beziehungsweise Nutzungen gut in separate Zonen abgrenzen lassen und Unterschiede in der Grundstücksausnutzung (ausgedrückt durch die wertrelevante Geschossflächenzahl) durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten (siehe Abschnitt 4.4.4.2) sachgerecht angepasst werden können. Hinzu kommt zum anderen, dass bei vorhandenen lagebedingten Wertunterschieden von nicht mehr als 30 Prozent (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV) auf eine kleinteilige Bildung von Bodenrichtwertzonen verzichtet werden kann.

Weiterhin werden die wertbeeinflussenden beziehungsweise beschreibenden Elemente der bisherigen Bodenrichtwerte angepasst, das heißt, rein beschreibende Merkmale wie beispielsweise die Anzahl der Vollgeschosse werden nicht mehr ausgewiesen, da diese in ihrer Wertauswirkung bereits in der wertrelevanten Geschossflächenzahl enthalten sind (siehe Anlagen 8 und 9).

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

4.3 Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte

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

4.4 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte

Für die Bewertungszonen 2, 3 und 4 ist die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht erforderlich, da die Ausgleichsbeträge für sämtliche Grundstücke dieser Zonen bereits vorzeitig mittels freiwilliger Vereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelöst wurden.

Für die Bewertungszone 1 gilt das Folgende:

4.4.1 Ermittlungsgrundsätze

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

Der Anwendungsvorrang des (normierten) Vergleichswertverfahrens und der bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen mögliche Rückgriff auf andere geeignete (nicht normierte) Wertermittlungsverfahren stehen in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG). Danach ist geklärt, „dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichend Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und - im Fall der Sanierung - dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln sind. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden (...). Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (...).¹⁵ Insbesondere sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Wegen des ausdrücklichen Vorrangs des Vergleichswertverfahrens für die Bodenwert- und Bodenrichtwertermittlung ist vor Anwendung eines anderen geeigneten Wertermittlungsverfahrens nachzuweisen, dass das Vergleichswertverfahren eben nicht als vorrangiges Verfahren in Frage kommt.

¹⁴ BVerwG, Beschluss vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, Rdnr. 7

¹⁵ BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2014 – 4 B 46/13 –, juris, Rdnr. 6.

In der Praxis scheitert der gesetzlich vorgezeichnete Weg, Anfangs- und Endwerte zunächst getrennt voneinander zu ermitteln, um anschließend die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz abzuleiten, häufig an dem Umstand, dass sich für die jeweilige Bodenwertermittlung keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke findet. Dies ist häufig in städtischen Gebieten, insbesondere in den überwiegend bebauten Sanierungsgebieten, der Fall. Außerdem ist die Bildung eines Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrag nach vergleichbarer Größenordnung, wie es bei Anfangs- und Endwerten häufig der Fall ist, fehleranfällig. Daher werden im Einklang mit der Rechtsprechung in der Praxis Verfahren angewendet, in denen Anfangs- und Endwert nicht getrennt voneinander festgestellt werden, sondern einer der beiden Werte wird ausgehend von dem anderen durch Berücksichtigung der eigens zu ermittelnden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bestimmt.¹⁶

In der Regel wird zunächst der Anfangswert und dann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach einem geeigneten Modell ermittelt und daraus der Endwert abgeleitet. Entsprechende von der Rechtsprechung anerkannte Wertermittlungsmodelle sind namentlich das „Komponentenverfahren“, in dem für einzelne Grundstücksmerkmale der werterhöhende Einfluss der Sanierung auf den Anfangswert geschätzt wird und die einzelnen Einflüsse anschließend aufaddiert oder als prozentuale Zuschläge nacheinander berücksichtigt werden,¹⁷ und das „Modell Niedersachsen“, bei dem die sanierungsbedingte Steigerung der Bodenwerte aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage einer mathematisch-statistischen Analyse bereits entrichteter Ausgleichsbeträge ermittelt wird.¹⁸

Grundsätzlich kann umgekehrt auch der Anfangswert durch Subtraktion der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vom bereits vorliegenden Endwert ermittelt werden.¹⁹ Dieser Verfahrensweg kommt im vorliegenden Gutachten zur Anwendung, da die zonalen Endwerte im Gegensatz zu den zonalen Anfangswerten hinreichend sicher nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden können. Werden für diesen Fall die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nach dem Komponentenverfahren und dem Modell Niedersachsen abgeleitet, sind die maßgeblichen Formeln beider Verfahren vom Anfangs- auf den Endwert umzustellen.

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

¹⁶ OVG Saarland, Urteil vom 9.12.2009 – 1 A 387/08 –, juris, Rdnr. 88 mit Verweis auf den Kommentar Ernst/Zinkahn / Bielenberg, Baugesetzbuch, 90. EL, Jan. 2009, § 28 WertV, Rdnr. 14. (Vgl. 139. EL, Aug. 2020, § 154 BauGB, Rdnr. 116.)

¹⁷ z. B. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20. Mai 2014 – 14 A 396/12 –, juris, Leitsatz

¹⁸ z. B. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 9. Juli 2001 – 1 M 22/00 –, 8. Leitsatz

¹⁹ „Das kann auch eine Methode sein, mit der aus einem marktwirtschaftlich ermittelten Endwert durch mehrfach wiederholende Iteration der Anfangswert näherungsweise gefunden werden kann.“ BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 11/10 –, juris, Rdnr. 6. In Rede stand die Anwendbarkeit des Hagedorn-Verfahrens.

4.4.2 Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte

4.4.2.1 Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

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

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

Auswahlkriterium für die Heranziehung von Kaufpreisen ist dementsprechend die Qualität des jeweiligen zonalen Endwertgrundstücks im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB, wie sie sich nach und aufgrund der Sanierung ergibt. Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen richtet sich insbesondere nach ihrer Homogenität, das heißt dem Ausmaß ihrer Streuung um den Mittelwert. Erfahrungsgemäß reichen etwa zehn Vergleichspreise aus. Bei einem Mehr ändert sich der Mittelwert nicht mehr signifikant. Je nach Sachverhalt können auch fünf bis sieben voneinander unabhängige Vergleichspreise ausreichen, wenn deren Streuung um den Mittelwert nicht erheblich ist. Aber auch das Vorhandensein von nur einem geeigneten Vergleichsgrundstück schließt nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausnahmsweise nicht aus. Zu beachten sei dann allerdings, „dass das Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises „vergleichbar“ sein muss.“²⁰ Bei nicht ausreichender Anzahl von Vergleichspreisen sollte indes das Vergleichspreisverfahren nicht verworfen, sondern der ermittelte Vergleichswert bei der Wertbemessung mit geringerem Gewicht berücksichtigt werden.

²⁰ BGH, Urteil vom 1. Juli 1982 – III ZR 10/81 –, juris, Rdnr. 21.

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

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

(3) Für die Ermittlung des zonalen Endwertes des Sanierungsgebiets Dresden-Friedrichstadt im Vergleichswertverfahren wurde das gesamte Stadtgebiet Dresden auf Vergleichsgebiete untersucht, die hinsichtlich ihrer Gebietsstruktur vergleichbar sind. Aufgrund der Verteilung dieser Gebiete im Dresdner Stadtgebiet wurde durch den Gutachterausschuss festgelegt, die weitere Selektion auf die Gemarkungen Friedrichstadt, Löbtau und Trachau zu beschränken. Damit wird die lagemäßige Vergleichbarkeit weitgehend gewahrt und entsprechende Anpassungen von vornherein auf ein Minimum begrenzt. Ergänzend wird angemerkt, dass im Bereich der Gemarkung Löbtau das vergleichbare Gebiet auf den Bereich um den Conertplatz sowie auf den Bereich an der Fritz-Schulze-Straße und der Agnes-Smedley-Straße beschränkt wird. Im Bereich der Gemarkung Trachau wird das vergleichbare Gebiet auf den Bereich nördlich der Rietzstraße, östlich der Bunsenstraße, südlich der Straße Alttrachau und westlich der Krantzstraße beschränkt. Zu berücksichtigende Abweichungen in weiteren Grundstücksmerkmalen beschränken sich in erster Linie auf Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl. In den Vergleichsgebieten sind zum Wertermittlungsstichtag nahezu sämtliche Gebäude saniert. Die Ausstattung und der Zustand der Erschließungsanlagen entsprechen im Wesentlichen den ihnen obliegenden Anforderungen. Die Quartiere weisen in der Gesamtschau nicht die städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB auf, die zur Einleitung des städtebaulichen Sanierungsverfahrens Dresden-Friedrichstadt geführt haben, sodass sie (vorrangig) als sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete herangezogen werden können.

Um bei der Ableitung der Vergleichspreise auch den Einfluss von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu begrenzen, werden zur Wahrung des zeitlichen Zusammenhangs mit dem Wertermittlungsstichtag nur Kaufpreise verwendet, die in den letzten (rund) vier Jahren vor diesem Datum vereinbart worden sind, also aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 3. Januar 2024 stammen. In den Vergleichsgebieten liegen für diesen Zeitraum allerdings nur wenige Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren vor. Wegen der Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4. verwiesen.

4.4.2.2 Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

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

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

Von Gesetzes wegen sind Bodenrichtwerte jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (Allgemeine Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Für den Bereich der Landeshauptstadt Dresden werden allgemeine Bodenrichtwerte zum 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres ermittelt, zuletzt zum 1. Januar 2024 (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Sächsische Gutachterausschussverordnung). Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, zum Beispiel für Sanierungsgebiete, auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (Besondere Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

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

Das Bodenrichtwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichspreisverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke - auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete - grundsätzlich nachrangig.²¹ Der Vorrang des Vergleichspreisverfahrens ist jedenfalls dann gegeben, „wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.“²²

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt sind besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf Antrag hin ermittelt und zuletzt zum Stichtag 1. März 2018 fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung erfolgte unter der Annahme, dass sämtliche noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen entsprechend des Erneuerungskonzeptes umgesetzt werden. Somit war die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets im Jahre 2018 noch nicht vollends erlebbar und die ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit einem Risiko behaftet. Hinzu kommt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungsstichtag mehr als erheblich verändert haben, so dass eine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte über den vergangenen Zeitraum für nicht angemessen gehalten wird. Jedenfalls scheidet eine Umrechnung auf die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse mit Hilfe der im Abschnitt 4.4.4.1 angegebenen - ansonsten aber anwendbaren - Bodenpreisindexreihe für den Grundstückstyp „Geschossbau (Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in geschlossener Bauweise“ aus. Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2018 werden daher für die Ermittlung der zonalen Endwerte nicht herangezogen.

(3) Bodenrichtwerte für die Ermittlung von zonalen Endwerten können ebenso auch aus den sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten herangezogen werden, die für die Selektion von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke im vorhergehenden Abschnitt abgegrenzt worden sind. Im Vergleich zu den besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten des Sanierungsgebiets liegen die allgemeinen Bodenrichtwerte für einen aktuellen Stichtag vor. Für dieses Gutachten maßgeblich sind die vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt zum 1. Januar 2024 für das Stadtgebiet ermittelten Bodenrichtwerte. Das Bodenrichtwertverfahren für zonale Endwerte lässt sich auf diejenigen Bodenrichtwerte aus den Vergleichsgebieten beschränken, die den Wertverhältnissen des zonalen Endwertgrundstücks am ehesten entsprechen. Wegen der Anpassung der Bodenrichtwerte an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

²¹ BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90 –, juris, Rdnr. 10.

²² OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04 –, juris, Rdnr. 42; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 5. November 2009 – OVG 2 B 7.07 –, juris, Rdnr. 18.

4.4.2.3 Endwertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke

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

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

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

Die letzten Fortschreibungen der allgemeinen Bodenrichtwerte datieren vom 31. Dezember 2020, 1. Januar 2022 und 1. Januar 2024. Für die Selektion der bebauten Vergleichsgrundstücke wird auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 3. Januar 2024 - also drei Jahre - abgestellt. Zur Anpassung der Bodenwertanteile der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.2.4 Endwertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung

- (1) Ergeben sich bei schlechter Datengrundlage unsichere oder widersprüchliche Ergebnisse für den zonalen Endwert, kann dessen Werthöhe im Einzelfall durch einen intersubjektiven Preisvergleich plausibilisiert werden. Beim intersubjektiven Preisvergleich werden mit spezieller Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter auf den Quadratmeter bezogene Werthöhen oder Zu- oder Abschläge wegen abweichender Grundstücksmerkmale, insbesondere in der Lage, in freier Überzeugung geschätzt (Expertenschätzung).²³ Der Expertenschätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen zugrunde zu legen. Der intersubjektive Preisvergleich rechnet bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten formal zu der Möglichkeit, bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen die Ermittlung nicht nur deduktiv, sondern auch in „anderer geeigneter Verfahrensweise“ vorzunehmen (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).
- (2) Die pauschale Schätzung der zonalen Endwerte zum Wertermittlungsstichtag wird von den einzelnen Mitgliedern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander, also unbeeinflusst von den Meinungen der anderen, auf der Basis des vorhandenen Datenmaterials vorgenommen. Insofern besitzen die Experten denselben Informationsstand. Die Einzelergebnisse der Expertenschätzung werden gemittelt, der Mittelwert als intersubjektiver Vergleichswert verwendet. Nur bei großer Streuung der Einzelergebnisse sind die Gründe hierfür zu hinterfragen und offenkundige Fehleinschätzungen zu streichen. Eine weitere Objektivierung kann vorgenommen werden, indem zuvor von den Gutachtern – dem Prinzip des Preisvergleichs genügend – entsprechende Schätzungen in ähnlich gelagerten Sachverhalten vorgenommen werden, bei denen die zu schätzenden Werte zwar bekannt, aber den Experten vorher nicht mitgeteilt worden sind. Das mittlere relative Maß der dabei festgestellten Fehlschätzungen kann als Korrekturfaktor im Wertermittlungsfall verwendet werden.

²³ Zur Zulässigkeit s. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2012 – VII ZR 84/10 –, juris, Rdnr. 22.

4.4.3 Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte

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

4.4.3.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

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

Bei sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen aus dem Sanierungsgebiet handelt es sich regelmäßig um Kaufpreise, die einer sanierungsrechtlichen Preisprüfung gemäß § 153 Abs. 2 BauGB unterworfen und genehmigt worden sind. Im Falle einer genehmigten Überschreitung des maßgebenden sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts können diese Kaufpreise allerdings nur herangezogen werden, wenn die Überschreitung bekannt ist beziehungsweise erfasst werden kann.²⁴

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

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

²⁴ Vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90; juris, Rdnr. 43.

Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Quartieren, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsunbeeinflussten Zustand zumindest (teilweise) ähneln, sind bei der Ermittlung der zonalen Anfangswerte - ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet - mit einzubeziehen. Um den zeitlichen Zusammenhang dieser Kaufpreise zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu gewährleisten, wird für die Selektion ebenfalls der Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 3. Januar 2024 gewählt. Zur Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.3.2 Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Anfangswert kann grundsätzlich auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur sanierungsunbeeinflussten beziehungsweise Anfangswertqualität muss es sich dabei um Bodenrichtwerte handeln, die keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abbilden (sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte). Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte können aus dem Sanierungsgebiet selbst oder auch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten stammen. Hinsichtlich der Eignung der Bodenrichtwerte und der Verfahrensabwägung mit dem Vergleichspreisverfahren wird auf die Ausführungen im Abschnitt 4.4.2.2 verwiesen.

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt sind die besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zuletzt zum Stichtag 1. März 2018 fortgeschrieben worden. Ebenso wie die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2018 stehen sie in keinem Bezug zu den am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt. Sie werden daher nicht für die Bodenwertermittlung herangezogen.

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

4.4.3.3 Anfangswertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke

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

Bezüglich der wertmäßigen Aufspaltung in Bodenwert- und Gebäudewertanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens wird auf Abschnitt 4.4.2.3 verwiesen. Die in Frage kommenden Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet selbst scheiden aufgrund der in die Berechnung einfließenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte vom 1. März 2018 aus, weil diese in keinem Bezug (mehr) zu den am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen stehen (siehe auch Abschnitt 4.4.3.2).

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

Die Selektion ist wegen des Auswertevorgangs für den Bodenwertanteil am Kaufpreis auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 beschränkt. Hinsichtlich der Anpassung der Bodenwertanteile an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.3.4 Anfangswertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung

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

4.4.4 Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren

4.4.4.1 Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen

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

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden Bodenpreisindizes für ausgewählte Grundstückstypen. Der zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht 2024 (Geschäftsjahr 2023) weist für den Geschossbau (Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in geschlossener Bauweise folgende Daten aus, die für die Ableitung der Indexreihe zur Verfügung standen. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 1. Juli des jeweiligen Jahres. Aufgrund der in den letzten Jahren dynamischen Preisentwicklung am Dresdner Grundstücksmarkt mit sehr großen Preisanstiegen binnen Jahresfrist erfolgt die konjunkturbedingte Anpassung der Vergleichspreise monatsgenau. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl für Grundstücke in geschlossener Bauweise kann ab 2022 kein Wert ausgewiesen werden. Der Gutachterausschuss überträgt deshalb die Preisentwicklung für Grundstücke in offener Bauweise auf die Grundstücke in geschlossener Bauweise, da zu vermuten ist, dass sich beide Teilmärkte unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ähnlich verhalten. Entsprechendes gilt für die Indexreihe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024. Die Werte wurden entsprechend der vorausgegangenen Entwicklung extrapoliert und sind mit „*“ gekennzeichnet.

Bodenpreisindex für Geschossbau - geschlossene Bauweise

Jahrgang jeweils zum 1.7. des Jahres	Anzahl Kauffälle	Minimum Kauffälle (Euro/m ²)	Maximum Kauffälle (Euro/m ²)	Mittelwert, geglättet (Euro/m ²)	Indexzahl	Anpassung Kaufpreise
2014	27	86,80	1.288,46	338,95	0,78	3,01
2015	31	65,00	1.430,71	434,60	1,00	2,35
2016	21	107,30	1.098,41	519,75	1,20	1,96
2017	18	215,73	1.066,52	638,39	1,47	1,60
2018	7	445,03	1.388,20	795,28	1,83	1,28
2019	15	252,38	1.512,88	924,25	2,13	1,10
2020	11	399,37	1.789,69	1.027,05	2,36	1,00
2021	9	474,27	1.268,46	1.202,12	2,44	0,96
2022	3	k. A.	k. A.	(1.311,39)	2,39*	0,98
2023	2	k. A.	k. A.	(1.175,09)	2,36*	1,00
03.01.2024	-	-	-	-	2,35*	1,00

4.4.4.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung

Zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung sind für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 19 Abs. 1 ImmoWertV heranzuziehen. Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2024 für die Landeshauptstadt Dresden eigene Umrechnungskoeffizienten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV für Geschossbaugrundstücke veröffentlicht. Untersucht wurde der Zusammenhang zwischen wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) als Indikator für die bauliche Ausnutzung und relativem Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für Geschossbaugrundstücke ergab sich der folgende mathematische Zusammenhang²⁵:

$$\text{Bodenpreis}_{\text{Grundstück}} = 421,79 \times \text{WGFZ}_{\text{Grundstück}} + 189,64$$

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

²⁵ Für den mathematischen Zusammenhang ergab sich ein Bestimmtheitsmaß R² von 0,60.

4.4.5 Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

4.4.5.1 Komponentenverfahren

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

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

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

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

Als zu berücksichtigende Komponenten gelten im Allgemeinen:

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

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

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

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

Erschließungsvorteile aufgrund der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB lassen sich aufspalten in einen *Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeitragsvorteil* und einen herstellungs- und ausbaubedingten *Lage- und Erschließungsvorteil*. Der Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeitragsvorteil manifestiert sich in der entsprechenden Abgabenfreiheit des Grundstücks. Er kann grundsätzlich auf der Grundlage von ersparten Aufwendungen für die Herstellung und den Ausbau von Erschließungsanlagen ermittelt werden, sofern laut BVerwG die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von fiktiven Erschließungs- und Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden können.²⁶ Im Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt tritt ein solcher Vorteil indes nicht ein. Es wurden keine Erschließungsanlagen erstmalig im Sinne des BauGB hergestellt. Für durchgeführte Ausbaumaßnahmen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes ist in der

²⁶ BVerwG, Beschluss vom 21. Januar 2005 – 4 B 1/05, juris, Rdnr. 12.

Landeshauptstadt Dresden Beitragsfreiheit auch ohne förmliche Sanierung gegeben, da eine entsprechende Straßenausbaubeitragssatzung fehlt.²⁷ Der verbleibende ausbaubedingte Lage- und Erschließungsvorteil beruht insbesondere auf einer ansehnlicheren Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Minderung von Verkehrsemissionen und der verbesserten Zugänglichkeit von Grundstücken. Er muss nicht eigens ausgewiesen werden, sondern wird im vorliegenden Gutachten bei der Bemessung der sanierungsbedingten Lagevorteile (vorherige Komponente) mitberücksichtigt.

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

Das Komponentenverfahren entspricht aufgrund des Vorgehens in der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale dem Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt.²⁸

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

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

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

²⁷ Die hierfür maßgebliche Straßenausbaubeitragssatzung vom 28. Januar 2010 wurde mit Wirkung zum 19. Dezember 1996 aufgehoben.

²⁸ Vgl. nur Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – 15 CS 07.817 – juris, Rdnr. 14; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04, juris, Rdnr. 50.

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

Verbesserung der Wohnlage

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Wohnlage wertete der Gutachterausschuss auf der Grundlage des von ihm geführten Wohnlageatlas in einem stadtweiten Vergleich Bodenrichtwerte der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit Stand vom **1. Januar 2024** in „mittlerer“ Wohnlage aus. Die mittlere Wohnlage, also Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage, haben.

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

Beschreibung der zugrundeliegenden Stichprobe:

Bodenrichtwerte (BRW) zum 1. Januar 2024	Anzahl BRW	Wert [Euro/m²]		
		Minimum	Maximum	Ø
„schlechtere mittlere Wohnlage“	14	410	1.550	937
„bessere mittlere Wohnlage“	13	570	1.750	1.028

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

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert zum 1. Januar 2024	relativer Unterschied
„schlechtere mittlere Wohnlage“	937 Euro/m ²	
„bessere mittlere Wohnlage“	1.028 Euro/m ²	9,71 %

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt wirken sich die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung auf den Zustand und die Ausstattung einzelner Erschließungsanlagen, die teilweise Ausstattung mit Straßenbegleitgrün, die Ansehnlichkeit der Nachbargebäude sowie die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Hinsichtlich der Wohnlageeinstufung sind Verbesserungen bei der Immissionsbelastung (Straßenverkehr) und des Freiflächenangebots im öffentlichen Raum einschlägig.

Deshalb verbleibt das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt insgesamt in der „mittleren Wohnlage“, erreicht wegen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aber eine Verbesserung von der „schlechteren mittleren Wohnlage“ in Richtung der „besseren mittleren Wohnlage“. Da die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen jedoch nicht flächendeckend umgesetzt wurden, kann die „bessere mittlere Wohnlage“ allerdings nicht vollumfänglich erreicht werden.

Die Bodenwerterhöhung deckt den ausbaubedingten Lage- und Erschließungsvorteil mit ab, der durch die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet bewirkt worden ist.

4.4.5.2 Modell Niedersachsen

Das Modell Niedersachsen ist eine seit 1985 in Niedersachsen entwickelte und laufend gehaltene mathematisch-statistische Auswertung von entrichteten Ausgleichsbeträgen in Abhängigkeit der vorgefundenen städtebaulichen Missstände und den zu ihrer Behebung durchgeföhrten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen werden jeweils in einem Bewertungsrahmen klassifiziert. Beide Rahmen sind dazu in die vier Komplexe „Bebauung“, „Struktur“, „Nutzung“ und „Umfeld“ eingeteilt und diese wiederum in die Klassen Null bis Zehn (von der geringsten bis zur größten Auswirkung) gegliedert. Die jeweils 44 Klassen sind mit Stichwortangaben für die graduell gestuften Missstände beziehungsweise Maßnahmen belegt, wobei die Bebauung und das Umfeld gebietsbezogen und die Struktur und Nutzung hingegen grundstücksbezogen klassifiziert sind. Die beiden Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als Anlagen 10 und 11 beigelegt. Vom Modell werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wie eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen oder dingliche Nutzungsrechte an Grundstücken, erfasst. Diese sind anschließend separat zu berücksichtigen.

Das Modell liefert nach Einstufung der Missstände und Maßnahmen im betroffenen Gebiet beziehungsweise bei dem in Rede stehenden Grundstück eine Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Vomhundertsatz des auf den Quadratmeter bezogenen Anfangswerts. Hierzu werden aus den jeweils vier Einzelwerten der Komplexe arithmetische Durchschnittswerte für Missstände und Maßnahmen errechnet und in die mathematisch-statistisch ermittelte Regressionsformel eingesetzt. Sofern im Sanierungsgebiet keine Missstände oder Maßnahmen innerhalb eines Komplexes angetroffen werden, ist zwingend die Klassenzahl „Null“ zu vergeben. Nicht erfasste Missstände oder Maßnahmen sind sachlogisch in die Klassifikationsrahmen einzupassen. Mehrfacheinstufungen innerhalb eines Komplexes sind vorab zu mitteln. Das Modell Niedersachsen ist in der Rechtsprechung anerkannt.²⁹

²⁹ Vgl. nur OVG des Saarlandes, Urteil vom 9. Dezember 2009 – 1 A 387/08 – juris, Rdnr. 71; Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – juris, Rdnr. 14.

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundstückseigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 45 Sanierungsgebieten in 43 niedersächsischen Gemeinden.³⁰ Die einzelnen Datensätze repräsentieren durchschnittlich 20 Einzelfälle. Die mit den aktuellen Datensätzen ermittelte Regressionsfunktion lautet

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

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung E , dem Anfangswert A in Euro/m², der mittleren Einstufung Mi der Missstände und der mittleren Einstufung Ma der Maßnahmen. Mit der Regressionsfunktion berechnete prozentuale Gebrauchswerte für verschiedene Anfangswerte und Missstände beziehungsweise Maßnahmen sind in Matrixschreibweise dargestellt (Wertmatrizen).³¹ Das Modell ist für ein Anfangswertniveau von 20 Euro/m² bis 600 Euro/m² und für Wertsteigerungen von drei Prozent bis etwa 50 Prozent des Anfangswerts geeignet. Bei Missständen und Maßnahmen ab 6|6 sollte Vorsicht walten, da für diesen Bereich nur relativ wenige Datensätze in die Auswertung eingegangen sind.³² Da die Daten aus Niedersachsen stammen, ist zu prüfen, ob das Modell auf andere Grundstücksmärkte übertragbar ist. Diese Forderung ergibt sich ohnehin aus dem Grundsatz des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung).

Der Gutachterausschuss hat bereits 2015 Untersuchungen zur Übertragbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ auf Dresdner Verhältnisse angestellt. Hierfür wurden stichprobenartig die von Grundstückseigentümern gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB gezahlten Ablösebeträge aus verschiedenen Sanierungsgebieten mit den entsprechenden mit dem Modell Niedersachsen 2008 geschätzten Bodenwerterhöhungen verglichen.³³ Es ergaben sich keine signifikanten Unterschiede.

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

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

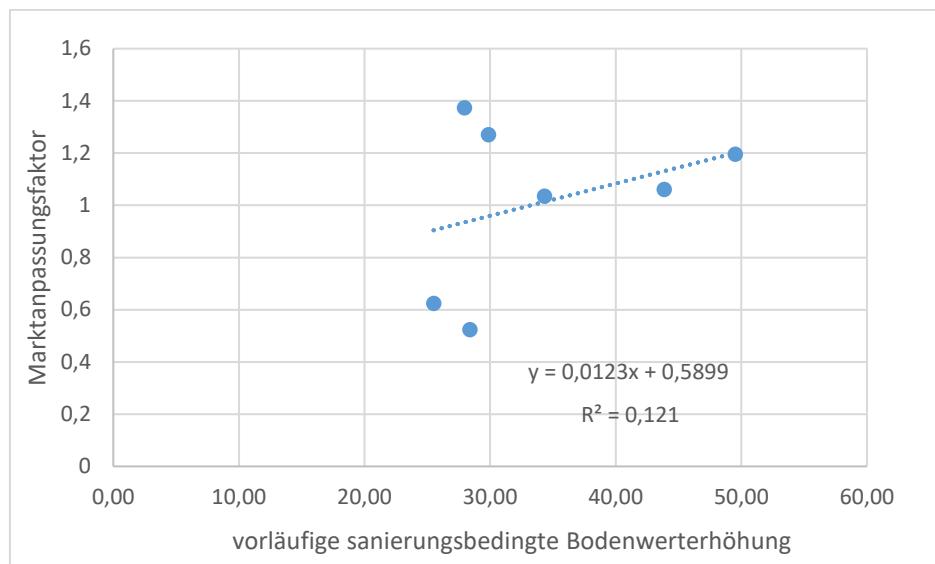
³⁰ Ruzycka-Schwob, Gerd; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmar: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NAVKV) 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

³¹ Ebenda, S. 17. Die Wertmatrizen sind im vorliegenden Gutachten nicht abgebildet.

³² Angaben zu den Modellgrenzen nach Ruzycka-Schwob, Gerd: Sanierungsbewertung – Beispiele aus Niedersachsen, Vortrag anlässlich des Kurses „Wertermittlung nach dem BauGB“ des Instituts für Städtebau Berlin, November 2015, Blatt 21.

³³ Die den Ablösevereinbarungen zugrunde gelegten Bodenwerterhöhungen wurden aus den vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerten abgeleitet. Verbreitete akzeptierte Ablösebeträge können – laut Urteil des VG Hannover vom 30.09.2008 – 12 A 2532/05, nicht veröffentlicht, 10 – ein selbständig tragendes Indiz für die Annahme sein, dass die Eigentümer dies als Ausdruck der vom örtlichen Grundstücksmarkt getroffenen Einschätzung so akzeptieren. Insofern können Ablösebeträge durchaus für Vergleichszwecke verwendet werden.

Der Marktanpassungsfaktor wurde aus einer Anwendung des „Modells Niedersachsen“ auf Paare von Bodenrichtwertgrundstücken mit jeweils unterschiedlicher Klassifikation im Stadtgebiet Dresden und den diesbezüglichen Bodenrichtwerten ermittelt. Mit diesem Faktor wird auch die Anwendbarkeit des Modells für ein höheres Anfangswertniveau als 600 Euro/m² ermöglicht. Die Marktanpassungsfaktoren nehmen folgenden Verlauf:



Die sich ergebende Regressionsgerade (linear) ist durch ein Bestimmtheitsmaß R^2 von rund 0,12 gekennzeichnet. Zur Marktanpassung der mittels „Modell Niedersachsen“ ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird auf den Median der Einzelwerte abgestellt, da dieser robuster gegenüber Ausreißern innerhalb der „Stichprobe“ ist. Dieser ergibt sich gerundet zu: **1,06**.

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

$$E = A \times \frac{100 + S\text{BW}\text{H}}{100}$$

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

$$A = E \times \frac{100}{100 + S\text{BW}\text{H}}$$

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

4.5 Verfahrenswahl

4.5.1 Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte

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

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

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

4.5.2 Verfahrenswahl für die zonalen Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte geschieht vorrangig nach dem

- Komponentenverfahren und
- Modell Niedersachsen 2008

auf der Grundlage der zuvor ermittelten zonalen Endwerte.

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

4.6 Wertbemessung

4.6.1 Grundsätze

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

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

4.6.2 Verfahrensgewichte für den Endwert

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

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

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke kommt zur unabhängigen Ermittlung des zonalen Endwerts Priorität und damit dem entsprechenden Vergleichswert das höchste Gewicht von „1,0“ zu, sofern ausreichende und im Sinne von §§ 24 Abs. 1 Satz 1 und 25 ImmoWertV geeignete sanierungsbeeinflusste Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Als ausreichende Anzahl wird die Zahl von mindestens fünf voneinander unabhängigen Kaufpreisen³⁴ gesetzt, wenn deren Streuung um den Mittelwert nach Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale und Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie nach Ausschluss von Preisen wegen Besonderheiten des Geschäftsverkehrs nicht erheblich ist (siehe Abschnitt 4.4.2). Ein geringeres Gewicht von „0,9“ bis „0,6“ kommt hauptsächlich infrage, wenn die Vergleichspreise stärker streuen oder lange vor dem Wertermittlungsstichtag zustande gekommen sind oder wenn die Vergleichsgrundstücke erhebliche Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen vom zonalen Endwertgrundstück aufweisen. Bei nur wenigen oder vereinzelt vorliegenden Vergleichspreisen ist dem Verfahrensergebnis ein niedrigeres Gewicht von allenfalls „0,5“ bis „0,2“ - je nach „Vergleichbarkeit“ - zuzumessen. Bei anzuzweifelnder „Vergleichbarkeit“ ist jenes zu verwerfen beziehungsweise mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Das Bodenrichtwertverfahren weist eine günstige Fortpflanzung auf, da nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist, sondern nur Unterschiede einzelner Grundstücksmerkmale oder Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen zu berücksichtigen sind. Nicht selten repräsentieren der Bodenrichtwert und der zonale Endwert ein und dieselben Grundstücksmerkmale, so dass gegebenenfalls nur konjunkturbedingte Anpassungen anfallen. Dem Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens kommt nach alledem ein hohes Gewicht von bis zu „1,0“ zu, wenn der Bodenrichtwert geeignet ist im Sinne von § 40 Abs. 2 ImmoWertV. Ein geringeres Gewicht von „0,9“ bis „0,6“ ist vor allem dann anzusetzen, wenn die wertrelevante Darstellung des in Frage kommenden Bodenrichtwertgrundstücks noch durch den Gutachterausschuss (nachträglich) zu vervollständigen ist oder erhebliche Unterschiede in den Qualitätsmerkmalen auszugleichen sind.

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

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

³⁴ Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

4.6.3 Verfahrensgewichte für den Anfangswert

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

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

Wegen der methodischen Eigenart, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage einer der beiden Bodenwerte - im vorliegenden Gutachten des Endwerts - zu ermitteln, kommt der unabhängigen Ermittlung des anderen Bodenwerts - hier des Anfangswerts - nach dem Vergleichspreisverfahren nur eine eingeschränkte Bedeutung zu. Zum einen ist die gesetzlich vorgezeichnete Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz zwischen zwei unabhängig voneinander ermittelten Bodenwerten bei - im Vergleich zum Bodenwertniveau - eher mäßigen Erhöhungen sehr fehleranfällig,³⁵ zum anderen ist das Vorgehen dem Umstand geschuldet, dass für eine sachgerechte Ermittlung des Anfangswerts nach dem Vergleichspreisverfahren - jedenfalls im vorliegenden Fall - nur wenige Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen.

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

³⁵ Eine gegenläufige fünfprozentige Änderung eines Anfangswerts von beispielsweise 1.000 Euro/m² auf 950 Euro/m² und eines Endwerts von 1.100 Euro/m² auf 1.155 Euro/m² führt zu einer Verdoppelung der sanierungsbedingten Bodenwert erhöhung von 100 Euro/m² auf 205 Euro/m² (relative Änderung 105 %).

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

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

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

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

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

5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

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

5.1 Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“

5.1.1 Qualitätsbestimmung

5.1.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die zur Bewertungszone 1 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 7 ersichtlich.

5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 1. Mai 2003 lagen in der Bewertungszone 1 und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Schäden an zahlreichen Gebäuden, etwa 40 Prozent dieser Gebäude mit teils erheblichen bis substanzIELLEN Mängeln in der Bausubstanz, sodass diese zum Teil bereits unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht waren; technische Gebäudeausstattung verschlossen und nicht zeitgemäß,
- zahlreiche brachliegende Gebäude und Grundstücke,
- fehlende private Grün- und Freiflächen durch versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- mangelhafte Ausstattung mit Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen,
- funktionale und räumliche Mängel in öffentlichen Platzflächen und Straßenbereichen sowie ungeordnete und fehlende öffentliche Pkw-Stellplätze,
- erhebliches Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen,
- fehlende soziale Infrastruktur, beispielsweise Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze,
- zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen durch mangelhaften Zustand der Erschließungsanlagen.

5.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Die Bewertungszone 1 ist geprägt durch zumeist vier- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, vorwiegend aus der Bauperiode zwischen 1860 und 1920. Aufgrund der städtebaulich desolaten Situation ist die geschlossene Blockrandbebauung allerdings nur tendenziell zu erkennen beziehungsweise historisch überliefert. Zahlreiche dieser Gebäude stehen zum Wertermittlungsstichtag unter Denkmalschutz. Des Weiteren ist das Krankenhaus Friedrichstadt (ehemaliges Marcolini-Palais) mit einer Fläche von circa zehn Hektar in der Bewertungszone 1 angesiedelt. Ein großer Teil dieser Gebäude steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Entlang der Schäferstraße sind Plattenbauten aus den 1980er-Jahren anzutreffen. Nach 1990 wurden vorhandene Baulücken in der Bewertungszone 1 vereinzelt neu bebaut.

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

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



33 – Friedrichstraße, um 2003 - Anfangswertqualität



34 – Koreanischer Platz/Adlergasse/Weißenitzstraße, Alte Ölmühle, um 2003 - Anfangswertqualität



35 – Roßthaler Straße 1/2, um 2005 - Anfangswertqualität



36 – Friedrichstraße 18/20, um 2003 - Anfangswertqualität



37 – Friedrichstraße 26, um 2008 - Anfangswertqualität



38 – Schäferstraße 58, um 2005 - Anfangswertqualität



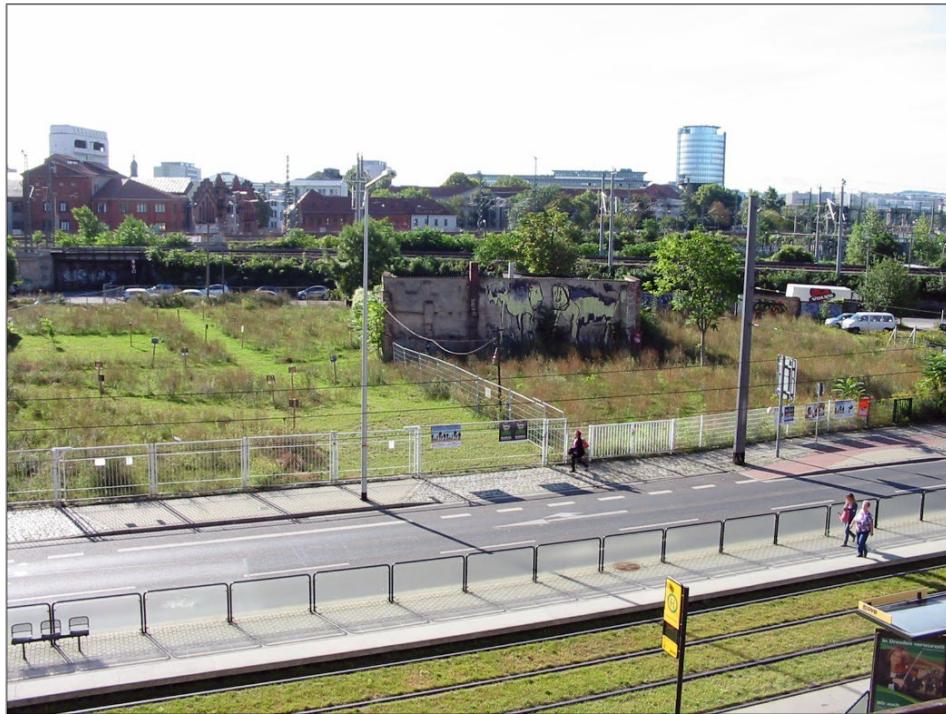
39 – Seminarstraße, 2009 - Anfangswertqualität



40 – Bramsch-Spirituosenfabrik mit Kontorhaus, Bramsch-Areal, um 2003 - Anfangswertqualität



41 – Friedrichstraße 17, Gewerbebrache im Blockinnenbereich, um 2006 - Anfangswertqualität



42 – Roßthaler Straße/Löbtauer Straße, Gewerbebrache, 2011 - Anfangswertqualität

5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Anfangswertzone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„schlechtere mittlere“
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,2
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	ausreichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.1.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks

Die zur Bewertungszone 1 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 7 ersichtlich.

5.1.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

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

- 31 Grunderwerbe für Erschließungsmaßnahmen und Gemeinbedarf wie Spielplätze/Freiflächen-gestaltung zur Umsetzung von Sanierungszielen,
- 7 Sicherungsmaßnahmen an privaten Gebäuden,
- 8 Baumaßnahmen an privaten Gebäuden im Sanierungsgebiet,
- Um- und Ausbau des Hauses A im Krankenhaus Friedrichstadt als Bibliothek, Friedrichstraße 41,
- Um- und Ausbau der ehemaligen Motorenhalle zum Projektzentrum für zeitgenössische Kunst, Wachsbleichstraße 4a,
- 13 Ordnungsmaßnahmen für den Rückbau privater baulicher Anlagen (insbesondere Abbruch von Hintergebäuden und Gewerbebrachen),
- 11 Ordnungsmaßnahmen für die Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken,
- 10 Ordnungsmaßnahmen für die Herstellung und die Änderung von Erschließungsanlagen sowie für die Herstellung öffentlicher Spielplätze, beispielsweise
 - grundhafte Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Gehwegen,
 - Straßenraumgestaltung und Straßenbaumpfanzung,
 - Errichtung des Themenspielplatzes „Notruf-Zentrale 112“, Berliner Straße (29),
 - Errichtung des Kinder- und Jugend-Freizeitparks Roßthaler Straße,
- Umgestaltung und Aufwertung der Grünanlage Hohenthalplatz mit Errichtung eines Spielplatzes, Anlage einer befestigten Platzfläche mit Pflanzbeeten und Sitzbereichen sowie Entsiegelung von mehr als der Hälfte der ursprünglich versiegelten Flächen,
- Umgestaltung des Koreanischen Platzes als neuen Zugang zur historischen Friedrichstadt inklusive Pflanzung von 23 Lederhülsenbäumen, Einrichtung eines barrierefreien Zugangs sowie die Schaffung von dringend benötigten Parkplätzen für Pkw und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- Anlegen des Stadtgartens am Alberthafen, Magdeburger Straße, mit Höhenpfad, Spielgeräten und Brunnenanlage mit Wasserspiel sowie einem Gemeinschaftsgarten,

- Neugestaltung der Grünfläche an den Menageriegärten, Magdeburger Straße, mit barrierefreiem Rundweg, Freiluft-Fitnessgeräten und freiwachsender Strauchpflanzung,
- Anlegen der „Grünen Raumkante“, ein Grünstreifen an der Schäferstraße zwischen Adlergasse und Institutsgasse mit einer Allee aus 65 Tulpenbäumen,
- Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Sanierungsgebiet.

5.1.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 1 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben.

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, Teile des historischen Ortsbildes und der vorhandenen Gebäudesubstanz zu erhalten und aufzuwerten. Die geförderte Sanierung einzelner Gebäude, der Rückbau nicht mehr benötigter und zum Teil bereits verfallener Bausubstanz und Maßnahmen im öffentlichen Bereich erhöhten das Vertrauen der Marktteilnehmer in eine positive Entwicklungsperspektive für das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt und bewirkten damit deren Investitionsbereitschaft. Zum Abschluss der Sanierung sind viele Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken zum Teil geschlossen und Wohnungen wieder vermietet. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen, die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von öffentlich zugänglichen Spielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Trotz der Neubau- und Sanierungstätigkeit der letzten Jahre warten noch immer ungenutzte Flächen darauf, entwickelt zu werden. Dies betrifft unter anderem Bereiche an der Schäferstraße, an der Waltherstraße und an der Wachsbleichstraße.

Die Wohnlage des baureifen Landes hat sich zwar verbessert, eine „**bessere mittlere Wohnlage**“ wird allerdings nicht vollumfänglich erreicht.



43 – Friedrichstraße, 2024 - Endwertqualität



44 – Koreanischer Platz, 2020 - Endwertqualität



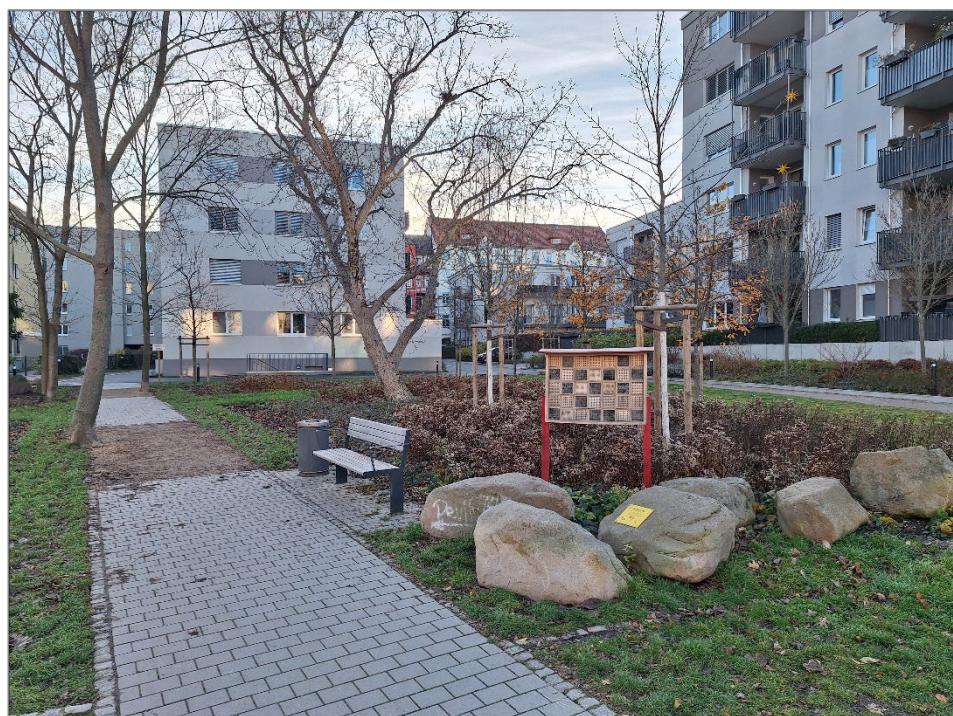
45 – Roßthaler Straße 1/2, im Vordergrund Kinder- und Jugend-Freizeitpark Roßthaler Straße, 2024 - Endwertqualität



46 – Friedrichstraße 18-22, 2018 - Endwertqualität



47 – Löbtauer Straße 2, 2025 - Endwertqualität



48 – Seminarstraße 4c (links) und Friedrichstraße 17a (rechts), Neubebauung Blockinnenbereich, 2024 - Endwertqualität



49 – Schäferstraße 58-62, 2025 - Endwertqualität



50 – Seminarstraße, 2020 - Endwertqualität



51 – neue Wegeverbindung zwischen Sanierungsgebiet und Ostragehege, Am Bramschkontor, 2013 - Endwertqualität



52 – Am Bramschkontor, Stadthäuser (ehemaliges Bramsch-Areal), 2025 - Endwertqualität



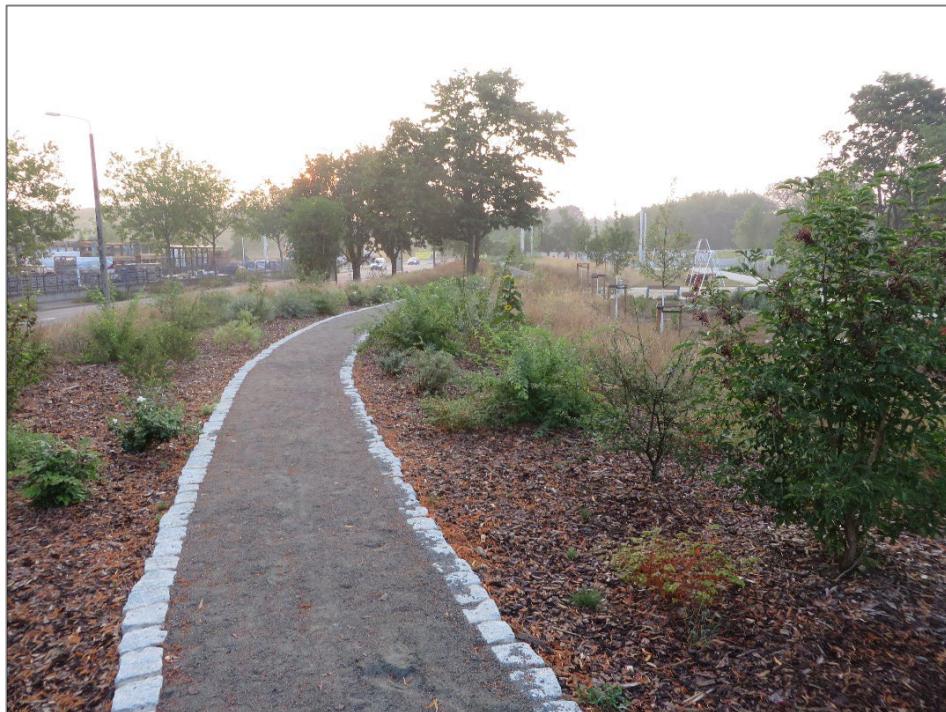
53 – Kinder- und Jugend-Freizeitpark Roßthaler Straße, 2013 - Endwertqualität



54 – Themenspielplatz „Notruf-Zentrale 112“, Berliner Straße (29), 2012 - Endwertqualität



55 – Grünanlage Hohenthalplatz mit befestigter Platzfläche und Spielplatz, 2024 - Endwertqualität



56 – Stadtgarten am Alberthafen, Magdeburger Straße, 2020 - Endwertqualität



57 – „Grüne Raumkante“ Schäferstraße, 2020 - Endwertqualität

5.1.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„bessere mittlere“ *
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,2
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	befriedigend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	befriedigend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

* unter Beachtung der Ausführungen im Abschnitt 5.1.1.2.2

5.1.2 Wertermittlung

5.1.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 1

5.1.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

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

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

Kauffälle unbebaut													13			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						An- passung wGFZ 2,2 Lagean- passungs- faktor sonstiges angepasste Vergleichs- preise p Ge- wicht Werte- tabelle ohne Aus- reißer			
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG- bereinigt	Fläche, boG- bereinigt	Wert- relevante GFZ	Kaufpreis Fläche		Anpassung wGFZ 2,2	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichs- preise	Ge- wicht p	Werte- tabelle ohne Aus- reißer				
	TT/IMM/JJ	Euro	m ²		Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²									
Seminarstr.	08.04.2020	1.300.000,00	2.440	1,90	532,79	543,44	612,83	1,0	1,0	612,83	1,0	612,83	S			
Schäferstr.	25.08.2021	470.000,00	480	2,60	979,17	940,00	816,71	1,0	1,0	816,71	1,0	816,71	S			
									Mittel:	714,77	2,0	714,77				
* S - Sanierungsgebiet					Ausreißer > Mittel +			75%	1.250,84							
					Ausreißer < Mittel -			75%	178,69							
										Mittel ohne Ausreißer:	714,77 Euro/m ²					
										Standardabweichung der Stichprobe:	144,16 Euro/m ²					

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Die beiden Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **714,77 Euro/m²**.

5.1.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren

(1) Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit Stand 1. März 2018 (siehe Abschnitt 4.4.2.2, Abs. 2) werden nicht für die Ermittlung des zonalen Endwertes herangezogen.

(2) Bodenrichtwerte für die Ermittlung von zonalen Endwerten können ebenso auch aus den sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten herangezogen werden, die für die Selektion von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgegrenzt worden sind (siehe Abschnitt 4.4.2.1). Im Vergleich zu den besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten des Sanierungsgebiets liegen die allgemeinen Bodenrichtwerte für einen aktuellen Stichtag vor. Für dieses Gutachten maßgeblich sind die vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt zum 1. Januar 2024 für das Stadtgebiet ermittelten Bodenrichtwerte. Die in den Vergleichsgebieten ausgewiesenen Bodenrichtwerte repräsentieren den Grundstückszustand und die Qualität der jeweiligen Bodenrichtwertzone zum Stichtag 1. Januar 2024. Sie entsprechen damit am ehesten der Grundstücksqualität des zonalen Endwertgrundstücks.

Wegen der Anpassung der Bodenrichtwerte an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen. Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag wird auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.

Bodenrichtwerte													
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Lage (Bodenrichtwertzone)	Angaben zu den Bodenrichtwerten (BRW)					Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Bodenricht- wertes			Wert- rele- vante GFZ	BRW Fläche		Anpassung ▼GFZ	Lage	sonstiges	angepasste BRW	Gewicht	Werte- tabelle ohne Aus- reißer	A B C D E F G H I J K L M N P
	TT/MM/JJ				Euro/m ²		Euro/m ²	Euro/m ²			p		
BRWZ 3118 Gambrinusstr.	01.01.2024			3,00	830,00	830,00	637,51	1,0	1,0	637,51	1,0	637,51	
BRWZ 3091 Conertplatz	01.01.2024			2,40	680,00	680,00	632,27	1,0	1,0	632,27	1,0	632,27	
BRWZ 1218 Roßmäßlerstr./Teichstr.	01.01.2024			2,40	700,00	700,00	650,87	1,0	1,0	650,87	1,0	650,87	
							Mittel:	640,22		3,0	1.220,66		
* S - Sanierungsgebiet							Ausreißer > Mittel +	75%	1.120,38				
							Ausreißer < Mittel -	75%	160,05				
										Mittel ohne Ausreißer:	640,22 Euro/m ²		
													Standardabweichung der Stichprobe: 9,59 Euro/m ²

Zum Auffinden von Ausreißern werden Bodenrichtwerte, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Alle drei Bodenrichtwerte befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **640,22 Euro/m²**.

5.1.2.1.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus den Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020, 1. Januar 2022 beziehungsweise 1. Januar 2024 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

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

Lage	Kauffälle bebaut							Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							Wertetabelle ohne Ausreißer		
	Angaben zu den Vergleichspreisen								Anpassung WGFZ 2,2	Lage Anpassungsfaktor	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Ge-wicht					
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrektierter Bodenwert											
	TT/MM/JJ	Euro	m²		Euro		Euro/m²											
Behringstr.	31.03.2021	2.100.000,00	420	3,21	1.297.122,10	1,62	1.374,00	1.332,78	964,95	1,00	1,00	964,95	1,0	964,95				
Conenplatz	17.09.2021	1.220.000,00	500	2,24	738.760,14	1,65	1.023,00	992,31	977,55	1,00	1,00	977,55	1,0	977,55				
Conenplatz	19.11.2021	1.800.000,00	500	2,24	900.251,15	2,00	1.241,00	1.203,77	1.185,87	1,00	1,00	1.185,87	1,0	1.185,87				
Roßmühlerstr./Rietzstr.	06.08.2021	18.655.000,00	2.663	2,01	9.805.436,04	1,90	1.112,00	1.067,52	1.149,98	1,00	1,00	1.149,98	1,0	1.149,98				
Behringstr.	14.01.2022	3.200.000,00	420	3,21	1.351.026,10	2,37	2.161,00	2.096,17	1.517,66	1,00	1,00	1.517,66	1,0	1.517,66				
Fröbelstr.	30.08.2022	1.200.000,00	466	2,14	989.620,62	1,21	770,00	754,60	772,08	1,00	1,00	772,08	1,0	772,08				
Bunsenstr.	07.10.2022	910.000,00	260	2,98	797.316,72	1,14	1.007,00	996,93	770,20	1,00	1,00	770,20	1,0	770,20				
Teichstr.	14.12.2022	1.700.000,00	270	4,21	1.078.686,04	1,58	1.926,00	1.906,74	1.084,24	1,00	1,00	1.084,24	1,0	1.084,24				
Conenplatz	30.06.2023	970.000,00	430	2,22	876.133,56	1,11	867,00	858,33	851,90	1,00	1,00	851,90	1,0	851,90				
Gambrinusstr.	25.10.2023	1.400.000,00	400	2,70	1.115.764,82	1,25	979,00	979,00	823,58	1,00	1,00	823,58	1,0	823,58				
										Mittel:	1.009,80	10,0	10.098,01					
									Ausreißer > Mittel +	75%	1.767,15							
									Ausreißer < Mittel -	75%	252,45							
									Mittel ohne Ausreißer:	1.009,80 Euro/m²								
									Standardabweichung des Mittels: +/-	233,50 Euro/m²								

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe Abschnitt 5.1.2.1.1). Alle zehn Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **1.009,80 Euro/m²**.

5.1.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich

Die Werthöhe für die Bewertungszone 1 wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (siehe Abschnitt 4.4.2.4). Die freie - unabhängig voneinander vorgenommene - Schätzung der einzelnen Gutachterinnen und Gutachter führt für das zonale Endwertgrundstück der Bewertungszone 1 zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung Euro/m ²	650	630	710	700	650	630	690	665,71

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **665,71 Euro/m²**.

5.1.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 1

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,3“. Es liegen nur zwei Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes vor. Der Vergleichswert bildet jedoch das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag treffend ab.

Der vorläufige Vergleichswert aus dem Bodenrichtwertverfahren erhält ein Gewicht von „0,9“. Es können drei Bodenrichtwerte für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist sehr gering.

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

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

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	714,77 Euro/m ²	0,3	214,43 Euro/m ²
Bodenrichtwertverfahren	640,22 Euro/m ²	0,9	576,20 Euro/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.009,80 Euro/m ²	0,2	201,96 Euro/m ²
intersubjektive Schätzung	665,71 Euro/m ²	0,4	266,28 Euro/m ²
		1,8	1.258,87 Euro/m ²
		Ergebnis:	699,37 Euro/m²

Der gewogene Mittelwert von 699,37 Euro/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 1 am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu

699,00 Euro/m².

5.1.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Bewertungszone 1

5.1.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.1) die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

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

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

Kauffälle unbebaut													13		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						Werte-tabelle ohne Aus-reißer		
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche		Anpassung ▼GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichs-preise	Ge-wicht				
TT/MM/JJ	Euro	m ²			Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²					Mittel:	382,24		
Schäferstr.	18.03.2021	125.000,00	790	1,40	158,23	153,48	219,87	1,0	1,0	219,87	1,0	219,87	S		
Vorwerkstr.	26.01.2022	510.000,00	1.330	1,36	383,46	371,95	544,61	1,0	1,0	544,61	1,0	544,61	S		
*S - Sanierungsgebiet								Ausreißer > Mittel +	75%	668,92					
								Ausreißer < Mittel -	75%	95,56					
											Mittel ohne Ausreißer:	382,24 Euro/m ²			
													Standardabweichung der Stichprobe: 229,63 Euro/m ²		

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Die beiden Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Anfangswertqualität **382,24 Euro/m²**.

5.1.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Bewertungszone 1 ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **5 Euro/m²** des baureifen Landes angesetzt.

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

Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch den teilweisen Ausbau und die Umgestaltung der Straßen inklusive Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, den Gehwegneubau, neue Straßenbaumpflanzungen und die Einrichtung von öffentlichen Freiflächen haben sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Bewertungszone 1 und des Sanierungsgebiets verbessert.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen von nicht mehr benötigter und zum Teil bereits verfallener Bausubstanz konnte der Versiegelungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen und Spielplätze zur Verfügung gestellt werden. Die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten trägt zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

In ihrer Gesamtheit haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die dadurch ausgelösten privaten Investitionen einen Imagewandel der Friedrichstadt angestoßen. Von einer ehemals gemiedenen Wohngegend ist ein lebenswerter Stadtteil entstanden, der nicht nur bei Familien und Studierenden gefragt ist.

Trotz der Neubau- und Sanierungstätigkeit der letzten Jahre warten noch immer ungenutzte Flächen darauf, entwickelt zu werden. Dies betrifft unter anderem Bereiche an der Schäferstraße, an der Waltherstraße und an der Wachsbleichstraße. Im Übrigen wird auf Abschnitt 5.1.1.2.2 verwiesen.

Die Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung der Wohnlage, eine „**bessere mittlere Wohnlage**“ wird allerdings nicht vollumfänglich erreicht.

Durch den Gutachterausschuss wird die Verbesserung der Wohnlage intersubjektiv auf die Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1) geschätzt. Diese Einschätzung wird durch die Ergebnisse des „Modells Niedersachsen“ gestützt.

Daraus folgt, dass für die (sanierungsbedingte) Wohnlagenverbesserung ein Halb des relativen Wertunterschieds zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1), also

$$9,71 \% \times 1/2 = 4,855 \%$$

in Ansatz gebracht werden.

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

$$699,00 \text{ Euro/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{(100 + 9,71 \times 0,5)}\right) = 32,37 \text{ Euro/m}^2.$$

Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 demnach zu:

zonaler Endwert	699,00 Euro/m ²
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	32,37 Euro/m ²
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 Euro/m ²
zonaler Anfangswert Komponentenverfahren	661,63 Euro/m²

5.1.2.2.3 „Modell Niedersachsen“

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 10 und 11 klassifiziert (siehe auch Abschnitt 4.4.5.2). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

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

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (4)	4,00	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (3), einfache Modernisierung und Instandsetzung (4)	3,36
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1), vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	1,43	einzelne Maßnahmen (1), gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	1,29
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	2,86	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2)	2,14
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbesserungsbedürftig (2), einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (3)	2,64	einzelne Ergänzungen (2)	2,07
	Summe:	10,93	Summe:	8,86
	Mittel:	2,73	Mittel:	2,22

Mit dem Wertepaar (2,73|2,22) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (siehe Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen beziehungsweise berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter Abschnitt 4.4.5.2 (Seite 71) genannten Formel.

Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Anfangswertqualität zu:

zonaler Endwert	699,00 Euro/m ²
klassifizierte Missstände im Mittel	2,73
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,22
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	4,48 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor 1,06 (4.4.5.2)	4,75 % 31,70 Euro/m ²
zonaler Anfangswert „Modell Niedersachsen“	667,30 Euro/m²

5.1.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020, 1. Januar 2022 beziehungsweise 1. Januar 2024 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten „schlechterer mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Bei der Auswahl der Kaufpreise wurde darauf geachtet, dass in ihrer unmittelbaren Nähe der Zustand der Erschließungsanlagen oder die Lärmbelastung durch den Verkehr zumindest teilweise der Anfangswertqualität entsprechen. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

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

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe Abschnitt 5.1.2.2.1). Alle fünf Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Anfangswertqualität **954,73 Euro/m²**.

5.1.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts – Bewertungszone 1

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird verworfen und erhält deshalb das Gewicht „Null“. Es stehen lediglich zwei Vergleichspreise zur Verfügung, zudem verfehlt das Verfahrensergebnis deutlich die Vergleichswerte der anderen Verfahren.

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

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

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

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	382,24 Euro/m ²	0	0,00 Euro/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	954,73 Euro/m ²	0,1	95,47 Euro/m ²
Komponentenverfahren	661,63 Euro/m ²	0,9	595,47 Euro/m ²
„Modell Niedersachsen“	667,30 Euro/m ²	0,9	600,57 Euro/m ²
		1,9	1.291,51 Euro/m ²
		Ergebnis:	679,74 Euro/m ²

Der gewogene Mittelwert von 679,74 Euro/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 1 am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu

680,00 Euro/m².

5.1.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung – Bewertungszone 1

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 1 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.1.2.1.5) und des zonalen Anfangswerts (5.1.2.2.5) zu

$$699,00 \text{ Euro/m}^2 - 680,00 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{19,00 \text{ Euro/m}^2}.$$

6 Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2025 für das Sanierungsgebiet „Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“ zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 die in der Tabelle aufgeführten zonalen Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m ²]	zonaler Endwert [Euro/m ²]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m ²]
1	„geschlossene Bauweise“	680,00	699,00	19,00
2	Mischbebauung Weißenitzstraße/ Löbtauer Straße/ Magdeburger Straße	-----	-----	vollständig abgelöst
3	Stadthäuser (ehemaliges Bramsch-Areal)	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Ehemaliges Ostravorwerk	-----	-----	vollständig abgelöst

18. Juni 2025, 

Töpfer

Vorsitzende des Gutachterausschusses

7 Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 2: Maßnahmenplan

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 194 B, Dresden-Friedrichstadt Nr. 10, Stadthäuser (ehemaliges Bramsch-Areal)

Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt, Ehemaliges Ostravorwerk

Anlage 5: Besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. März 2018

Anlage 6: Besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. März 2018

Anlage 7: Bewertungszonen zum 3. Januar 2024

Anlage 8: Zonale Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024

Anlage 9: Zonale Endwerte zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024

Anlage 10: „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Missstände

Anlage 11: „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Anlage 12: Gesetzliche Grundlagen und Fachliteratur

Anlage 13: Bildnachweis

Sanierungsgebiet Friedrichstadt



Anlage 1
Abgrenzung Sanierungsgebiet Friedrichstadt
Gutachten-Nr. 101/01/2024

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



Legende

- fertiggestellte Maßnahmen (gefördert)
- freifinanzierte Maßnahmen
- Sicherungsmaßnahmen
- Abbruchmaßnahmen
- Gebietsbeschluss nach § 142 BauGB

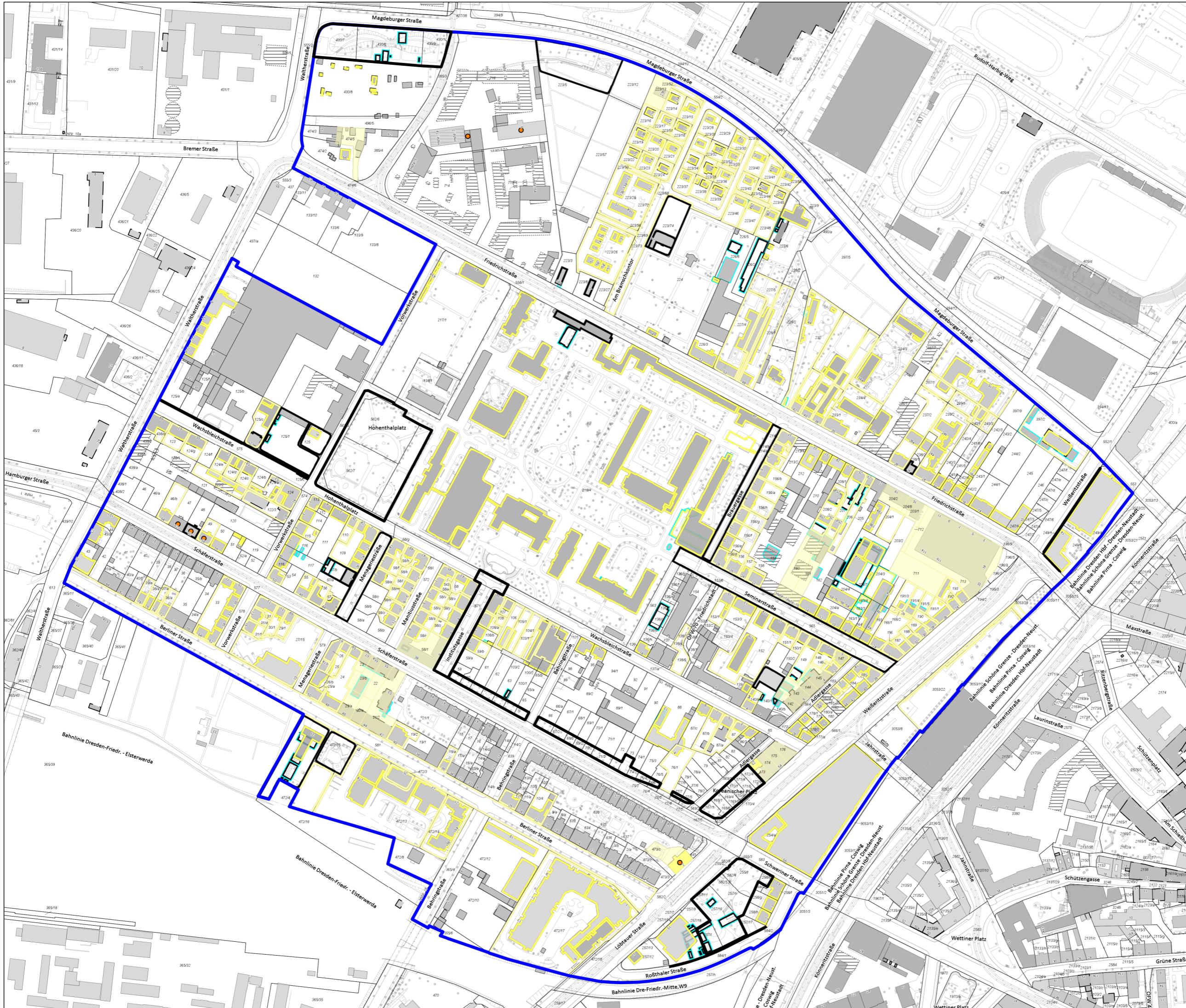
Auf die Nummerierung der Vorhaben wurde zu Gunsten der Lesbarkeit der Karte verzichtet - Orientierung entsprechend der beiliegenden Maßnahmenlisten anhand von Straßen und Hausnummern.



Abschließende Maßnahmenübersicht Sanierungsgebiet Dresden S-11 Dresden Friedrichstadt

Herausgeber: Landeshauptstadt Dresden
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Hersteller: Abteilung Städteerneuerung
Maßstab: 1:2750
Bezugssysteme: ETRS89 UTM33; NHN im DHHN2016
Datquellen: Geodaten der Landeshauptstadt Dresden;
Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters, GeoSN,
dl-defby-2-0
Ausgabe vom: 15. Mai 2025
Stand der Flurstücke: 31. Januar 2022
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe
für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.

25 0 25 50 75 100 m

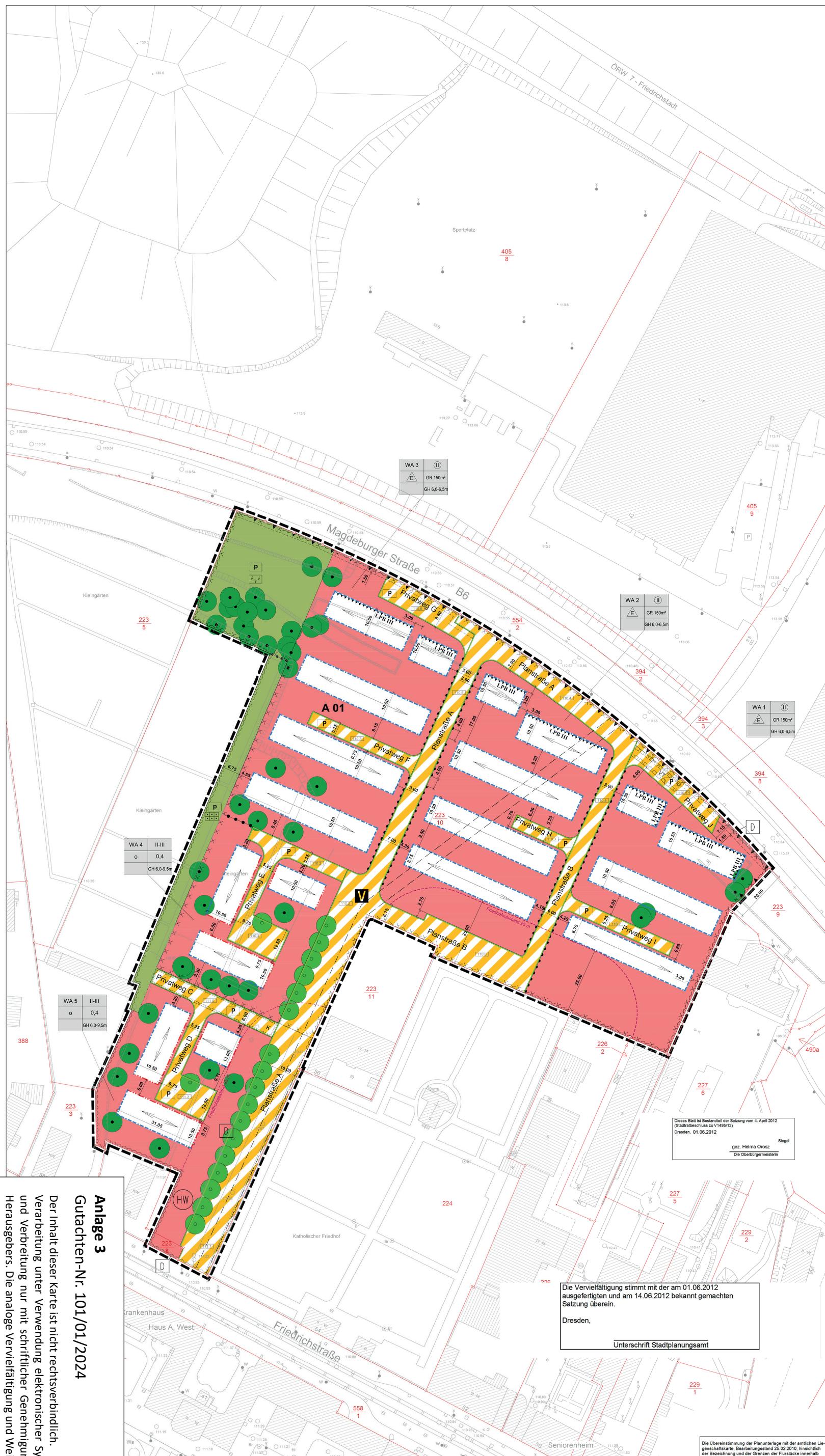


Anlage 2 Gutachten-Nr. 101/01/2024 Maßnahmenplan

Bebauungsplan Nr. 194 B

Dresden-Friedrichstadt Nr. 10

Stadthäuser (ehemaliges Bramsch-Areal)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

GRZ 0,4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GR 150 m² Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet z. B. WA 1 (§ 9 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauVO)

GR 150 m² zulässige Grundfläche je Baugrundstück als Höchstmaß, z.B. 150 m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauVO)

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 2 bis 3 (§ 20 Abs. 1 BauVO)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 (§ 20 Abs. 1 BauVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 18 BauVO):

GH 6,0-6,5m Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß über dem Bezugspunkt, z.B. 6,0 m bis 6,5 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauVO):

o offene Bauweise zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauVO):

Baulinie Baulinie

Baugrenze Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen:

Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

4. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Zweckbestimmung: verkehrsbereitiger Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

p Grünflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung der Grünflächen

Zweckbestimmung:

D Dauerkleingärten

G Gartenland

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen sowie Bindungen für Be pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

V1 Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

K Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

LPB I Begrenzung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen

LPB II Begrenzung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen

LPB III Begrenzung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand

Fassaden, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) getroffen werden müssen

LPB III Lärmpiegelbereich, z.B. Lärmpiegelbereich III

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

A 01 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 10 Abs. 4 Sachs. DSchG)

Friedhofsbstand, z.B. 25 m

planfestgestellte Fußwegeverbindung

HW Umgrenzung von Flächen, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können (§ 9 Abs. 6 a BauGB)

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

223 10 Flurstücknummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschung

vorhandene Mauer

Strassenhohe Plangrundlage

110 67

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

5.00 Bemaßung in Meter, z.B. 5.00 m

Planstraße A Bezeichnung Straße, z.B. Planstraße A

geplante Straßenhöhe (Erschließungsplanung 2011)

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA2 (II) Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse

Bauweise zulässige Grundfläche

Gebäu dehöhe

Stadtverwaltung Dresden Fassung vom 19.12.2011

Amtsleiter gez. Saugat

Planungsbüro Planfertigung 07.05.2012

Plansteckr. in Sachbearbeiter in SGL 61.5.1 Abt.-Br. E. S. gez. I. V. P. K. SGL 61.1.3

gez. Thiele gez. Jerad gez. I. V. Mann Abt.-Br. E. S. gez. I. V. P. K. SGL 61.1.3

M 1:20 000

Übersichtsplan M 1:20 000

Ostragehege Sportpark Ost

Friedrichstadt

1058

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Bebauungsplan Nr. 194 B

Dresden - Friedrichstadt Nr. 10

Stadthäuser (ehemaliges Bramsch-Areal)

Rechtsplan

- Satzung vom 4. April 2012 -

Dresden, 29.05.2012

Maßstab 1:500

Blatt 1 von 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt, Ehemaliges Ostravorwerk



Anlage 4
Gutachten-Nr. 101/01/2024

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

Stadtverwaltung Dresden Amt für Stadtplanung und Mobilität Komm. Amtsleiterin		gez. Heckmann	Fassung: 08.07.2020, zuletzt geänd. 15.11.2022
Planungsbüro GICON Grimminger Ingenieur Consult GmbH Borsigstraße 40 D-01239 Dresden Telefon (03 02) 95 10 00 e-mail: info@gicon.de		Vorhabenträger	Planfertigung
Planetechniker gez. Kohn	Sachbearbeiter gez. Jarad	Marcus Gründel, GmbH Borsigstraße 40 01239 Dresden	04.04.2023
Abt.-Ltr. 61.1 gez. Mann	Abt.-Ltr. 61.5 gez. Heckmann	SGI 61.1.3 gez. Brandt	Abt.-Ltr. 61.1 gez. Brandt
Übersichtskarte			M 1:20 000

LANDESHAPPISTADT DRESDEN

 **Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 6010**

Dresden-Friedrichstadt
Ehemaliges Ostravorwerk

- Satzung vom 23. März 2023 -

DRESDEN

Maßstab 1:2000

Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte
2. Fortschreibung
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN - FRIEDRICHSTADT

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
im unbebauten Zustand

Stand: 01.03.2018

Zeichenerklärung

	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
	200,00 SU M WGH g WGFZ2,2
	200,00 Bodenrichtwert EUR/m ² . Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	SU sanierungsunbeeinflusster Wert
	M Art der baulichen Nutzung M gemischte Baufläche W Wohnbaufläche
	WGH Ergänzung Art der baulichen Nutzung WGH Wohn- und Geschäftshaus MFH Mehrfamilienhaus EFH Ein- und Zweifamilienhaus
	g Bauweise oder Anbauart g geschlossene Bauweise o offene Bauweise
	WGFZ2,2 weitrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) nach BRW-RL
	Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

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

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

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

Kartographie: Amt für Geodaten und Kataster der Landeshauptstadt Dresden

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.

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

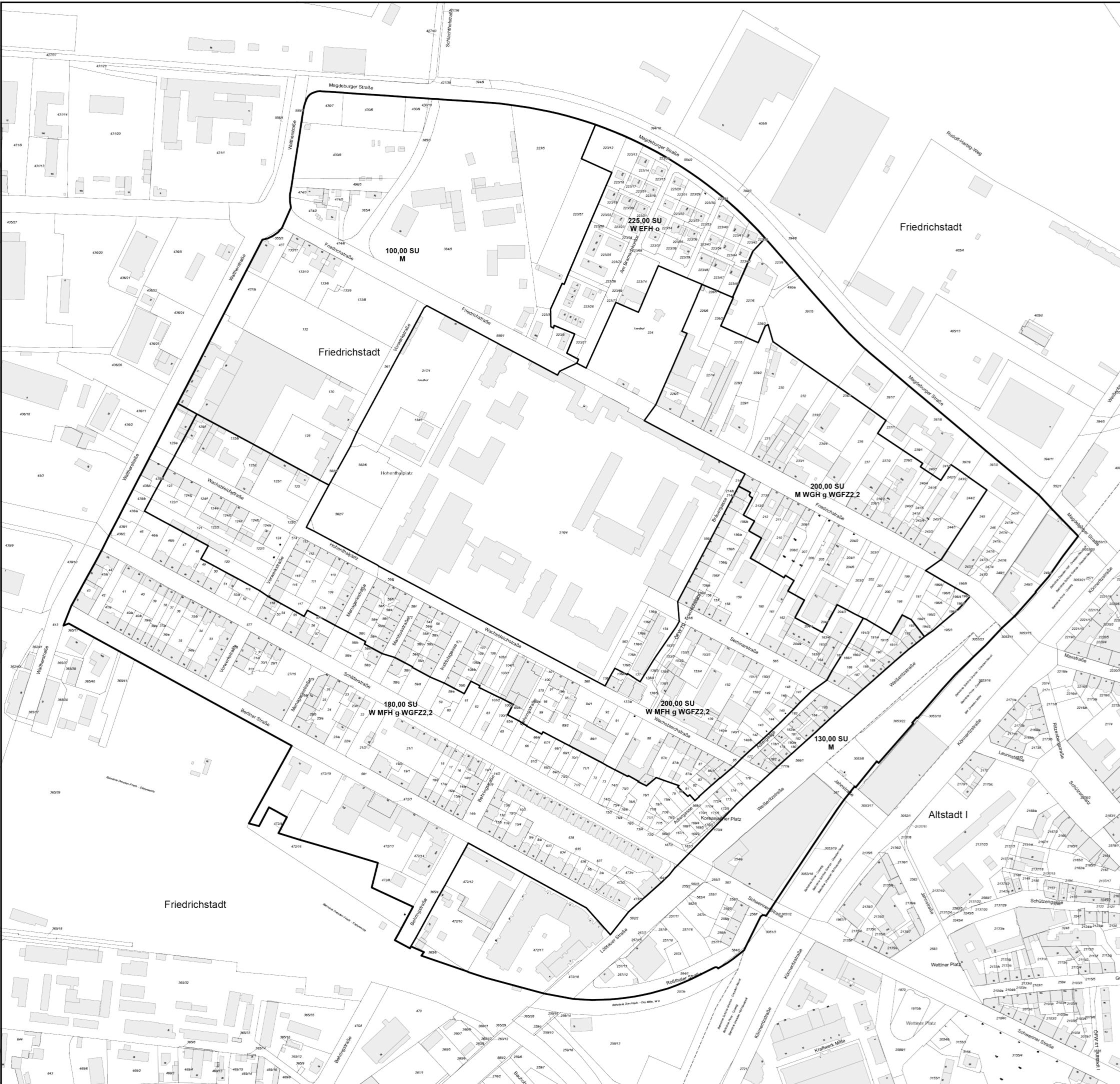


Anlage 5

Besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. März 2018

Gutachten-Nr. 101/01/2024

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



DRESDEN

Maßstab 1:2000

Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte

1. Fortschreibung

des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN - FRIEDRICHSTADT

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
im unbebauten Zustand

Stand: 01.03.2018

Zeichenerklärung



211,00 SB
M WGH g WGFZ2,2

211,00 Bodenrichtwert EUR/m² Grundstücksfläche,
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

SB sanierungsbeeinflusster Wert

M Art der baulichen Nutzung
M gemischte Baufäche
W Wohnbaufäche

WGH Ergänzung Art der baulichen Nutzung
WGH Wohn- und Geschäftshaus
MFH Mehrfamilienhaus
EFH Ein- und Zweifamilienhaus

g Bauweise oder Anbauart
g geschlossene Bauweise
o offene Bauweise

WGFZ2,2 wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
nach BRW-RL

Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

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

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

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

Kartographie: Amt für Geodaten und Kataster der Landeshauptstadt Dresden

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.

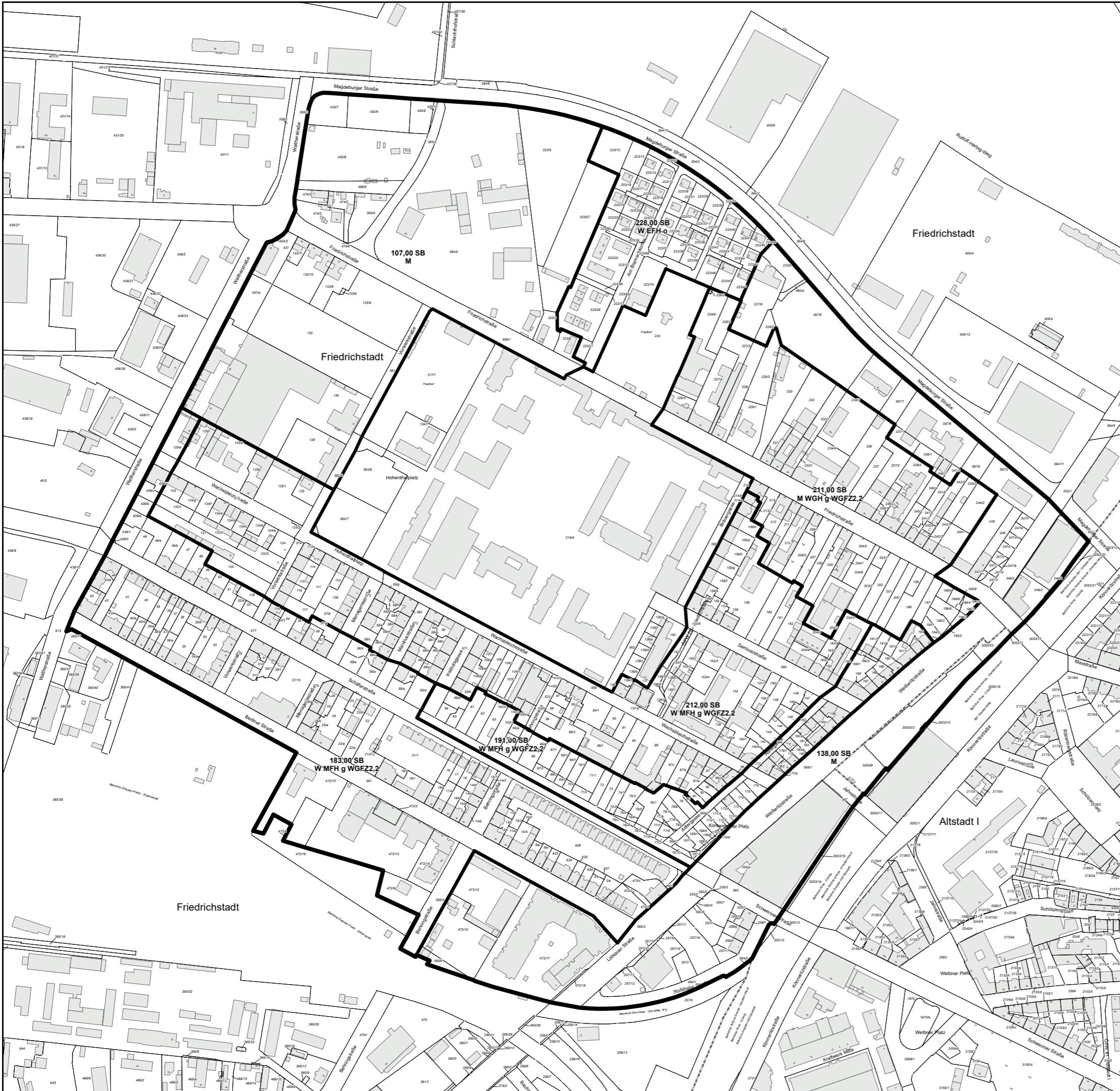
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.
Analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

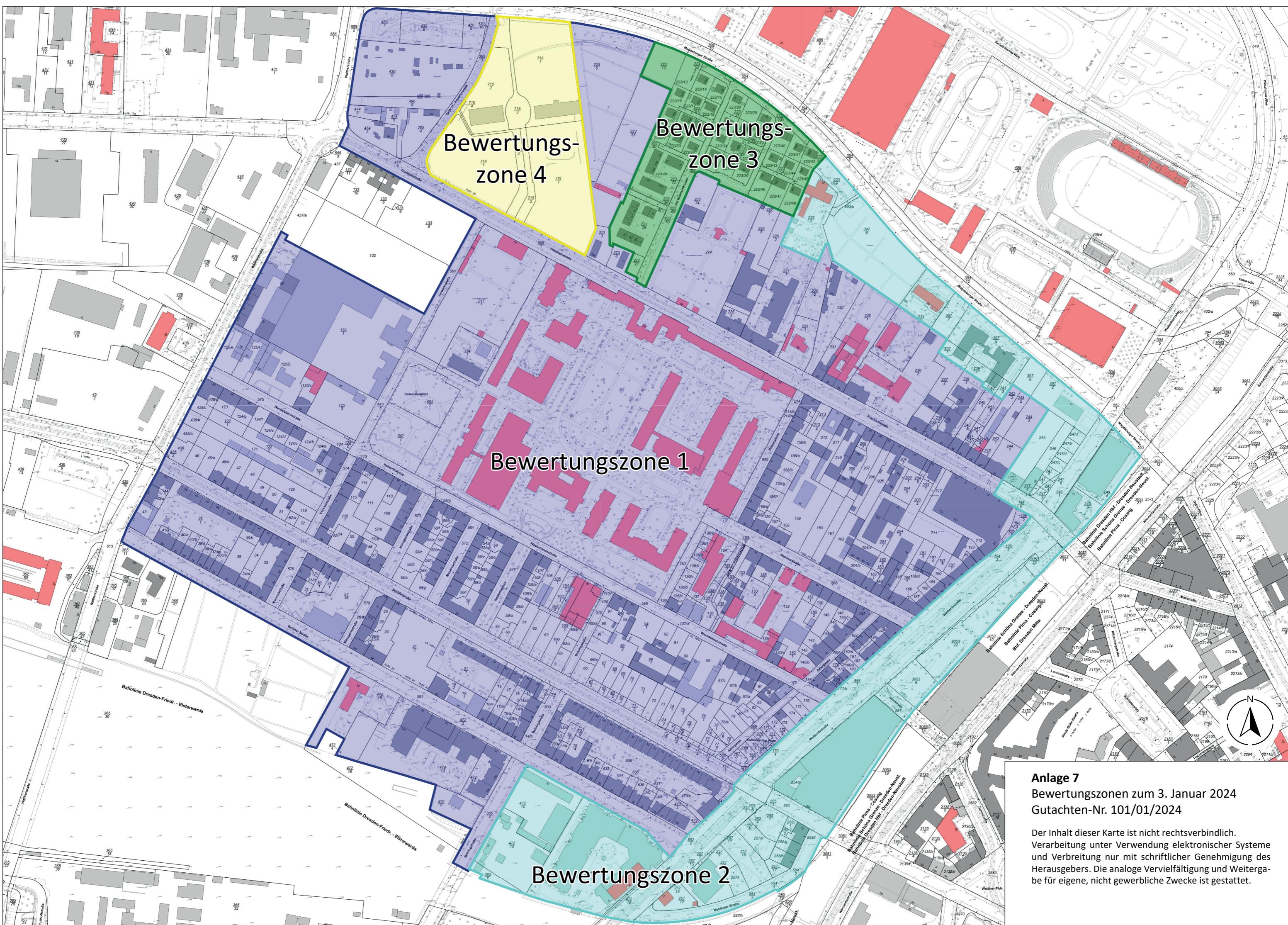


Anlage 6

Besondere sanierungsbeeinflusste
Bodenrichtwerte zum 1. März 2018
Gutachten-Nr. 101/01/2024

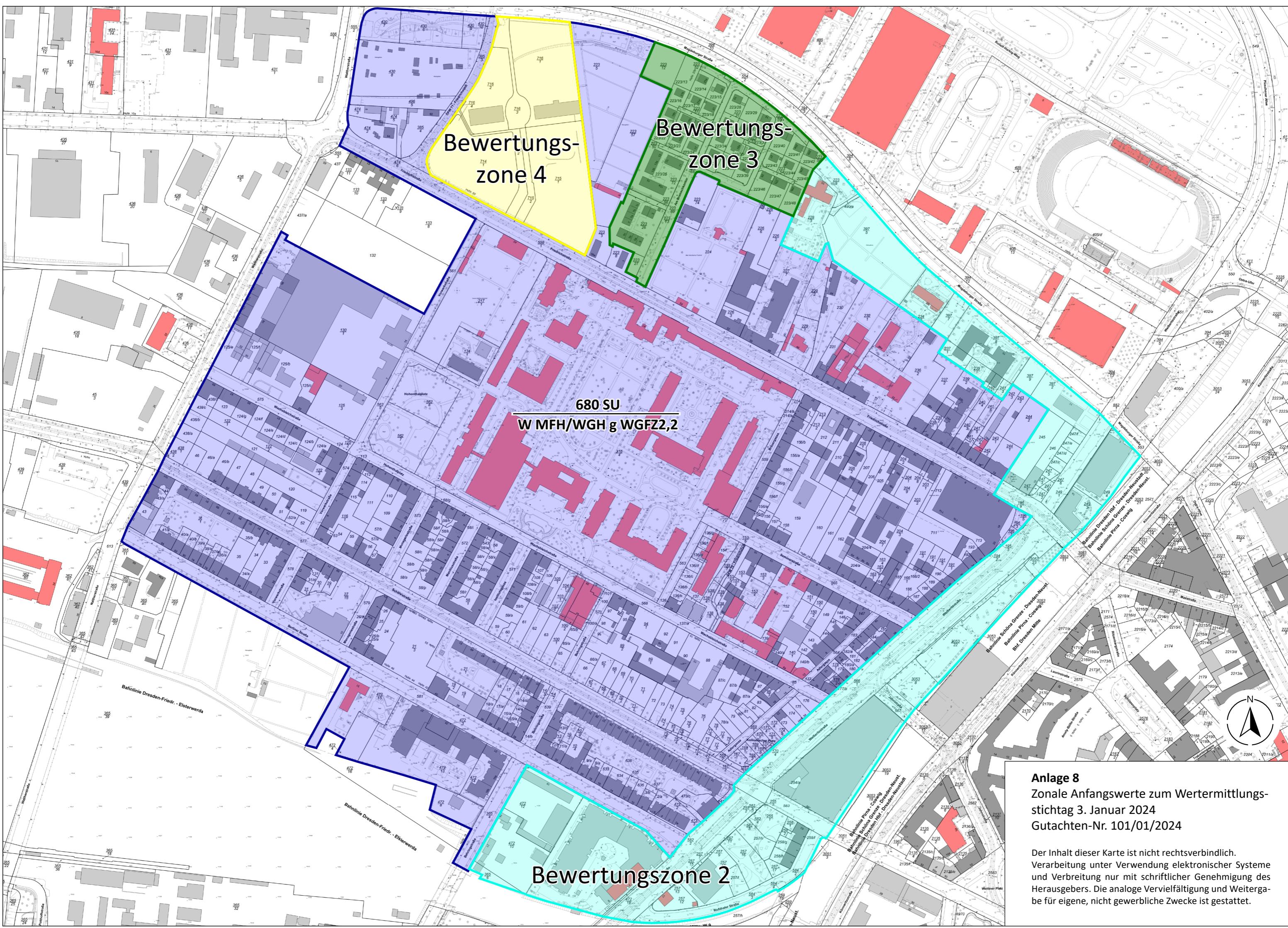
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme
und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des
Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe
für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.

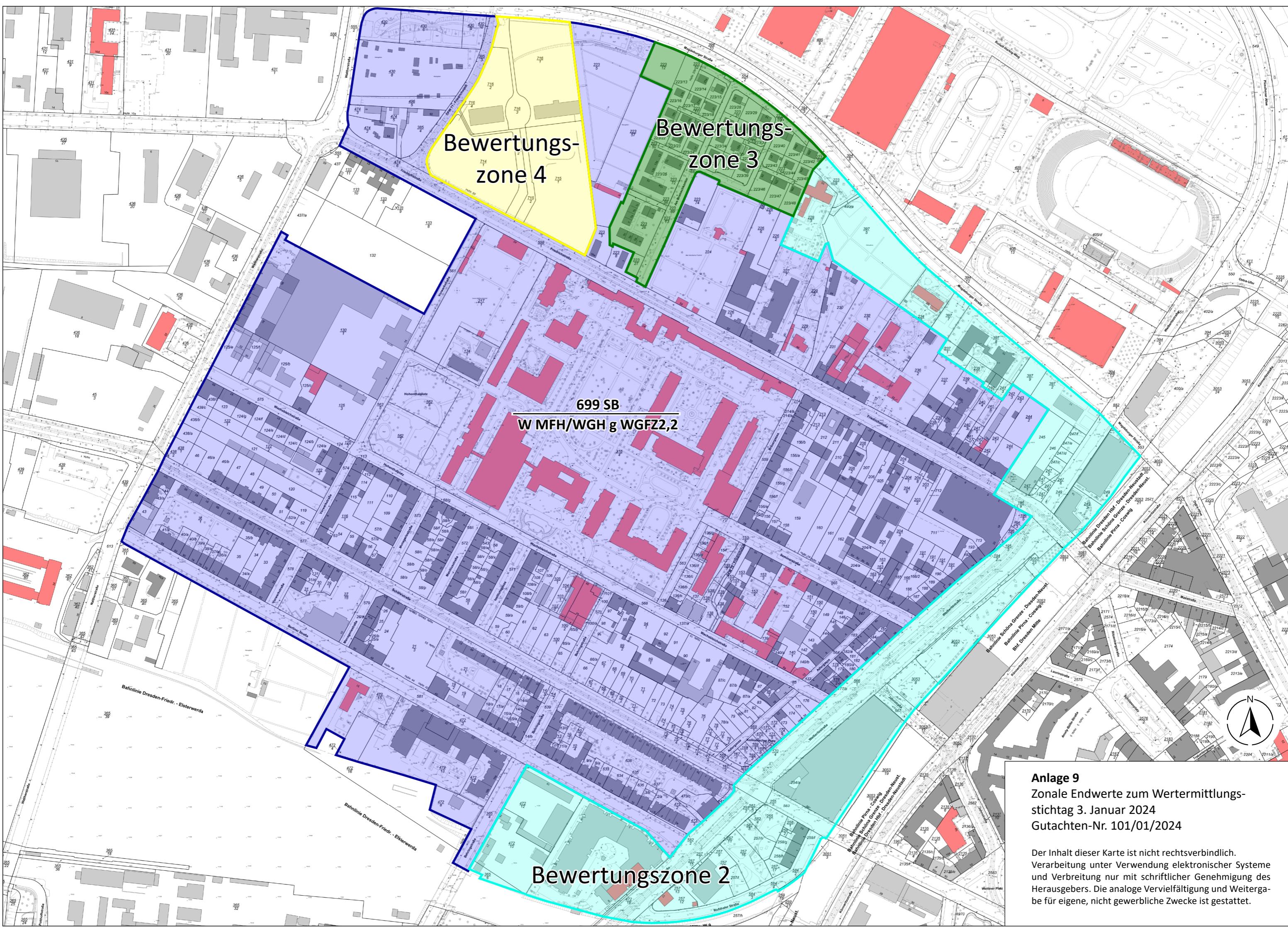




Anlage 7
Bewertungszonen zum 3. Januar 2024
Gutachten-Nr. 101/01/2024

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





Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Missstände

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

Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

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

Rechtsvorschriften in der jeweils aktuellen Fassung

1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109)
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
5. Sächsische Gutachterausschussverordnung vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636)

Literatur

1. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, 10. Auflage 2023
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024
3. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 1. Januar 2024
4. Landeshauptstadt Dresden: Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 (Stand 10. Dezember 1998)
5. Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, rechtswirksam seit 22. Oktober 2020
6. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet, www.dresden.de, Stand 31. Dezember 2023
7. Ruzyzka-Schwob; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmar: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

Bildnachweis

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

Amt für Stadtplanung und Mobilität, Abteilung Stadterneuerung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Bilder 1 bis 57